

Ergänzend zu den Festsetzungen des zeichnerischen Teils (Bebauungsplan) gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich des Bebauungsplans:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 05.03.2010 (GBl. S. 416)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793)

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

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO genannten Nutzungen (Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.2.1 Zulässige Grundfläche baulicher Anlagen (§19 BauNVO)

1.2.1.1 Siehe Eintrag im „zeichnerischen Teil“ (Grundflächenzahl, Geschossigkeit)

1.2.1.2 Bei der Ermittlung der GRZ sind die privaten Grünflächen als maßgebend im Sinne des § 19 (3) Satz 2 BauNVO zu berücksichtigen.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

1.2.2.1 Für die Höhe der baulichen Anlagen im Allgemeinen Wohngebiet WA gilt folgendes:

- maximale Traufhöhe von 4,5 m
- maximale Gebäudehöhe von 9,5 m

1.2.2.2 Die Traufhöhe wird gemessen zwischen Straßenoberkante der geplanten Erschließungsstraße auf der Höhe der Gebäudemitte und dem Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk / Oberkante Dachhaut.

1.2.2.3 Die Gebäudehöhe wird gemessen zwischen Straßenoberkante der geplanten Erschließungsstraße auf der Höhe der Gebäudemitte und dem höchsten Punkt der Dachfläche.

- 1.2.3 Bei versetzten Pultdächern gilt der höchste Punkt des Daches (Pultfirst) nicht als Traufhöhe, sondern als oberste Dachbegrenzungskante (Gebäudehöhe).
- 1.2.4 Bei versetzten Pultdächern mit einer Dachneigung bis maximal 22° darf die maximale Traufhöhe um maximal 2,0 m überschritten werden.
- 1.2.5 Bei einläufigen Pultdächern darf die maximale Traufhöhe an der höheren Dachseite um 3,5 m, an der niedrigeren Dachseite um 2,0 m überschritten werden.
- 1.2.6 Bei Zeltdächern darf die maximale Traufhöhe um maximal 1,0 m überschritten werden.

1.3 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 12 BauNVO)

- 1.3.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.
- 1.3.2 Stellplätze sind nur im Bereich zwischen Erschließungsstraße und rückwärtiger Bau- fensterflucht des jeweiligen Grundstückes zulässig.

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

- 1.4.1 Im Plangebiet sind hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen über 25 m³ Bruttorauminhalt im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.
- 1.4.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind im gesamten Plangebiet zulässig.

1.5 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

- 1.5.1 Die Zahl der Wohnungen wird für Einzelhäuser auf maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude begrenzt.
- 1.5.2 Die Zahl der Wohnungen wird für Doppelhäuser auf maximal 2 Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte begrenzt.

1.6 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

- 1.6.1 Im gesamten Plangebiet dürfen Aufschüttungen eine Höhe von maximal 0,50 m gegenüber dem Straßenniveau der jeweiligen Erschließungsstraße nicht überschreiten.
- 1.6.2 Zur Belichtung von Kellergeschossen etc. sind Abgrabungen bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m gegenüber dem Straßenniveau der jeweiligen Erschließungsstraße bis zur Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge zulässig.

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

Die im Plan durch Sichtdreiecke gekennzeichneten Sichtfelder sind ab 0,80 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen, baulichen Anlagen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten.

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

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1.9.1 Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen. Dies gilt nur, sofern keine Fahrzeuge gewartet / gereinigt werden und kein Lagern, Umschlagen, Verwenden oder Be- und Entladen wassergefährdender Stoffe erfolgt. Ausgenommen von der vorgenannten Verpflichtung sind Fahrspuren entlang von Stellplatzflächen.

1.9.2 Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens ist dauerhaft auszuschließen.

1.9.3 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED-Leuchten).

1.9.4 Die Gebäude dürfen nicht tiefer als der mittlere Grundwasserhöchststand (MHW) gegründet werden (Unterkante Bodenplatte). Dieser liegt bei ca. 166,4 m ü. NN. Untergeordnete Bauteile, wie z.B. Aufzugsunterfahrten, können tiefer gegründet werden.

1.9.5 Bis mindestens zum bisher gemessenen Grundwasserhöchststand (HHW) sind die Untergeschosse als wasserdichte Wanne auszuführen. Der HHW liegt bei ca. 167,5 m ü. NN. Wasserdichte Wanne bedeutet, dass ein gegen äußeren hydrostatischen Wasserdruck druckwasserdichter Baukörper in wasserundurchlässiger Bauweise zu erstellen ist.

1.9.6 Auf den mit F 2 gekennzeichneten Flächen sind im Zusammenhang mit der externen Ausgleichsmaßnahme Streuobstwiesen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

- Pflanzung von hochstämmigen Obstbäumen (altbewährte Sorten) oder Wildobstsorten gemäß Planeintrag
- Durchführung regelmäßiger Pflege- und Erhaltungsschnitte
- Extensive Bewirtschaftung der Wiesenfläche (1-2 malige Mahd/Jahr). Frühes-ter Mahdzeitpunkt: 15. Juni. Das Mähgut ist abzutransportieren.
- Eine zusätzliche Düngung ist unzulässig.

1.9.7 Auf den mit F 4 gekennzeichneten Flächen ist eine Wiesenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Zulässig auf dieser Fläche ist ferner die Anlage von Mulden zur Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers der angrenzenden Verkehrsflächen.

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

- Einsaat mit regionalem Saatgut mit einem Anteil von ca. 1% Ampfer (*Rumex optusifolius*).

- Extensive Bewirtschaftung der Wiesenfläche (1-2 malige Mahd/Jahr). Frühes-ter Mahdzeitpunkt: 15. Juni. Das Mähgut ist abzutransportieren.
- Eine zusätzliche Düngung ist unzulässig.

1.10 Anpflanzung sowie Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzun- gen (§ 9 (1) Nrn. 25a, und 25b BauGB)

1.10.1 Gemäß dem Pflanzgebot im zeichnerischen Teil sind entlang der geplanten Verbindungsstraße (Wislaer Straße) hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Standorten sind zulässig.

Artenempfehlung siehe Artenliste im Anhang.

1.10.2 Innerhalb der Wohnbauflächen (WA) sind pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens 5 standortheimische Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Artenempfehlung siehe Artenliste im Anhang.

1.10.3 Auf der privaten Grünfläche im Westen ist pro angefangener 5 m² 1 Strauch zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die nach 1.10.2 zu pflanzenden Sträucher können hierauf angerechnet werden.

1.10.4 Auf der in der Planzeichnung mit F1 gekennzeichneten Fläche sind zur Ergänzung der bestehenden Feldgehölzhecke standortheimische Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Pro 1,5 m² ist ein Strauch zu pflanzen.

Artenempfehlung siehe Artenliste im Anhang.

1.10.5 Auf der in der Planzeichnung mit F 3 gekennzeichneten Fläche ist die bestehende Feldgehölzhecke dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

1.10.6 Bei Abgang oder Fällung eines festgesetzten Baumes oder Strauches (Anpflanzungen) ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum gemäß der Pflanzenliste im Anhang nachzupflanzen.

1.10.7 Die Anpflanzungen müssen spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme) erfolgen.

Hinweis: Bei dem geplanten Wohngebiet ist auf allergene Pflanzen wie Hasel, Erle, Birke, auf stark giftige Gewächse und auf das Pflanzen von Eichen zu verzichten.

1.11 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1a) BauGB)

Den Baugrundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, werden Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle im Sinne des § 9 (1a) BauGB zugeordnet.

Als externe Kompensationsmaßnahme ist vorgesehen, die südöstlich an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen (Grundstücke Flst. Nrn. 757 (Teil), 763 (Teil), 764 (Teil) und 766 (Teil), 767 (Teil) durch die Anlage einer Streuobstwiese, Feldgehölzhecke und Wiesenfläche aufzuwerten um insbesondere für Vögel und den Feuerfalter (*Lycaena Dispar*) neue Lebensräume zu schaffen.

Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Anlage einer Streuobstwiese. Es sind mindestens 36 hochstämmige Obstbäume (altbewährte Sorten) oder/und Wildobstsorten wie Speierling (*Sorbus domestica*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) und Mispel (*Mispelus germanica*) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Wiese ist extensiv zu bewirtschaften (1-2 malige

Mahd/Jahr). Frühester Mahdzeitpunkt: 15. Juni. Das Mähgut ist abzutransportieren. Das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln und eine zusätzliche Düngung sind nicht zulässig.

- Anlage einer Wiesenfläche. Ansaat mit regionalem Saatgut mit einem Anteil von ca. 15% Ampfer (*Rumex crispus*, *Rumex obtusifolius*). Die Wiese ist extensiv zu bewirtschaften (1-2 malige Mahd/Jahr). Frühester Mahdzeitpunkt: 15. Juni. Das Mähgut ist abzutransportieren. Das Ausbringen von Pflanzenschutzmitteln und eine zusätzliche Düngung sind nicht zulässig.

- Anlage einer Feldgehölzhecke. Es ist eine dreireihige Feldgehölzhecke zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Pro 1,5 m² ist ein Gehölz zu pflanzen. Größe 2x verpflanzt 60-100 cm.

Artenempfehlung: Weißdorn (*Crateagus monogynna*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hasel (*Corylus avellana*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hundsrose (*Rosa canina*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Salweide (*Salix caprea*), Pfaffenhütchen (*Euonimus europäus*), Schneeball (*Viburnum opulus*), Hainbuche (*Carpinus betulus*).

1.12 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

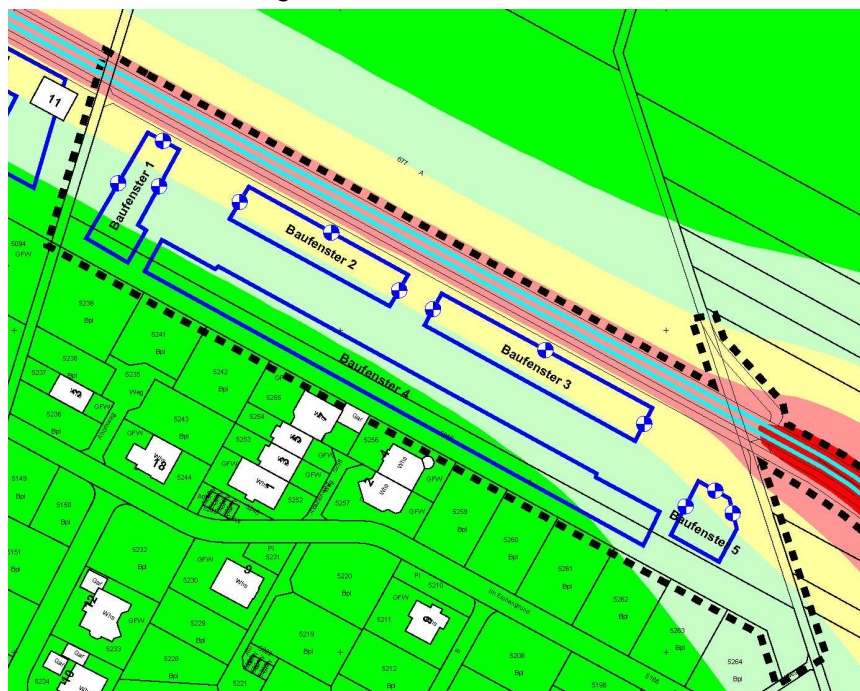
1.12.1 Im Plangebiet sind passive Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen. Diese sind im Bauantrag nachzuweisen. Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume können durch den Einbau von Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 2 nach VDI 2719 (s. Lärmgutachten) erreicht werden oder durch eine entsprechende Grundrissgestaltung, bei der die schutzwürdigen Nutzungen in den der Immission abgewandten Gebäudeteilen liegen, berücksichtigt werden.

1.12.2 Zum Schutz von Aufenthaltsräumen müssen die für die jeweiligen Lärmpegelbereiche angegebenen resultierenden Schalldämmmaße für Außenbauteile eingehalten werden.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Resultierendes Schalldämmmaß dBA)	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
III	61 - 65	35	30

An den Nordost-Fassaden der Baufenster 1, 2 und 3 (s. Karte 5 Lärmgutachten) sind Lüftungsanlagen erforderlich, sofern sich Schlafräume an den lärmbelasteten Fassaden befinden und keine Lüftungsmöglichkeiten über eine andere Gebäudeseite vorhanden sind.

Ausschnitt des Lärmgutachtens, Karte 5



Lärmpegelbereiche DIN 4109

■	Bereich I
■	Bereich II
■	Bereich III
■	Bereich IV
■	Bereich V
■	Bereich VI
■	Bereich VII

Anmerkung:
Die Lärmkarte kann nur eingeschränkt mit der Einzelpunkt berechnung verglichen werden, aufgrund unterschiedlicher Rechenhöhen, Reflexionen, etc.



Ingenieurbüro
für
Umweltaustik

2 Örtliche Bauvorschriften

- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), berichtigt am 05.03.2010 (GBl. S. 416).
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793)

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

- 2.1.1 Die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind als Sattel-, Walm-, Pult- oder Zelt-dach herzustellen.
- 2.1.2 Sattel- und Walmdächer sind mit einer Dachneigung von 30° bis maximal 45° herzu-stellen.
- 2.1.3 Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 6° bis maximal 45° zulässig.
- 2.1.4 Zelt-dächer sind mit einer Neigung von 6° bis 22° herzustellen.
- 2.1.5 Neben den unter 2.1.1 genannten Dachformen sind für Nebengebäude auch Flachdä-cher zulässig, sofern diese begrünt werden. Im Falle der Begrünung muss die Sub-strathöhe mindestens 5 cm betragen.
- 2.1.6 Doppelhäuser müssen die gleiche Dachform und -neigung der unter 2.1.1 bis 2.1.4 zugelassenen Dachformen und -neigungen aufweisen. Sollte keine Einigung erzielt werden, wird die Dachform auf ein Satteldach mit einer Dachneigung von 38° festge-legt. Ein Versatz der Firstlinie ist zulässig.

- 2.1.7 Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 30° und nur bis zur Hälfte der jeweiligen Länge der Dachfläche (mit Dachüberstand) zugelassen. Der Abstand der Dachaufbauten und –einschnitte zum Giebel (Schnittpunkt der Wandfläche und der Dachhautoberkante) muss mindestens 1,50 m betragen. Der Mindestabstand zum First muss mindestens 1,5 m betragen.
- 2.1.8 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren), sind auf allen Dächern zulässig.
- 2.1.9 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sind als Dacheindeckung nicht zulässig.
- 2.2 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**
Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.
- 2.3 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**
Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.
- 2.4 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**
Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sowie die nicht aus betrieblichen Gründen (Stellplatzflächen, Wege etc.) genutzten Grundstücksteile sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 2.5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)**
- 2.5.1 Gemäß § 74 (3) LBO sind für anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen Retentionszisternen zum Sammeln und verwenden z.B. als Gießwasser und vor allem zur Entlastung der Abwasseranlagen mit einem selbstentleerenden Speicherraum von 2,0 m³ bei einem Drosselabfluß von 0,2 l/s pro 100 m² angeschlossener befestigter Fläche herzustellen. Speicherraum für eine Regenwassernutzung ist zusätzlich vorzusehen.
- 2.5.2 Der Retentionszisternenüberlauf darf nur an die Regenwasserkanalisation angeschlossen werden.
- 2.5.3 Für eine Versorgung mit Regenwasser aus der Zisterne ist ein separates Leitungssystem zu installieren. Verbindungen zwischen Trinkwasser- und Regenwasserleitungen sind nicht zulässig.

3 Hinweise

3.1 Bodenschutz

3.1.1 Allgemeine Bestimmungen

- 3.1.1.1 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.
- 3.1.1.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 3.1.1.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- 3.1.1.4 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.
- 3.1.1.5 Baugruben und Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus oder Bauschutt - aufzufüllen und außerhalb befestigter Flächen mit Humus abzudecken.
- 3.1.1.6 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Dazu wird auf die Festsetzungen unter Ziffer 1.6.2 hingewiesen.
- 3.1.1.7 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 3.1.1.8 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- 3.1.1.9 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.

3.1.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- 3.1.2.1 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).
- 3.1.2.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 3.1.2.3 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.
- 3.1.2.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.2 Abfall

- 3.2.1 Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge in und Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.
- 3.2.2 Abfälle, die nicht verwertet werden können, sind gemeinwohlverträglich zu beseitigen.
- 3.2.3 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 3.2.4 Falls organoleptisch eine Verunreinigung festzustellen ist, sind Einrichtungen bis zur Klärung der Laborbefunde zur Sammlung des Bodenaushubes zu schaffen, z.B. einzelne Mulden mit Abdeckplanen aufzustellen.
- 3.2.5 Bei belastetem Erdaushub ist mit dem Material entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14. März 2007, Az: 25-8982.31/37 zu verfahren.
- 3.2.6 Bei Verdacht einer erheblichen Verunreinigung sind Material-, Bodenproben zu nehmen und die Originalsubstanz bzw. das wässrige Eluat der Proben auf pH-Wert, Leitfähigkeit und auf weitere betriebsspezifische Parameter (nach den Vorgaben des Altlastenhandbuchs) hin untersuchen zu lassen. Die Untersuchung ist von einem zugelassenen Labor auf Kosten des Betreibers vorzunehmen. Materialproben können in Absprache durch das Landratsamt Emmendingen - Untere Abfallrechtsbehörde - genommen werden.
- 3.2.7 Nicht verwertbares Aushub- und Erdmaterial einschließlich aller Gegenstände, die im Zuge der Aushubarbeiten als Abfall entsorgt werden müssen, sind je nach Art getrennt zu erfassen und in abfallrechtlich zulässiger Weise zu entsorgen.
- 3.2.8 Falls unbelastetes Aushubmaterial nicht auf dem Anfallflurstück verbleiben darf/kann, so ist die Verwendung mit dem Landratsamt Emmendingen - Untere Abfallrechtsbehörde - zu klären.
- 3.2.9 Es darf kein teerhaltiges Material zur Aufbereitung gelangen. Auf den "Leitfaden zum Umgang mit teerhaltigem Straßenaufbruch vom März 2010" wird hingewiesen.

3.3 Bodenfunde

- 3.3.1 Da mit archäologischen Funden und Siedlungsstrukturen aus der Jungsteinzeit, aus keltischer und römischer Zeit zu rechnen ist, sind die Erdarbeiten und Baumaßnahmen frühzeitig mit der archäologischen Denkmalpflege abzustimmen.
- 3.3.2 Im Vorfeld der Erschließung und Einzelbebauung muss durch gezielte Sondagen und Baggerschnitte die Befundsituation, Befunddichte und Befundausdehnung geklärt werden. Auf der Grundlage dieser Voruntersuchungen wird dann entschieden, ob vor der Bebauung die archäologische Untersuchung flächig ausgeweitet werden muss. Die Kosten für die Voruntersuchungen und evtl. Rettungsgrabung sind vom Vorhabensträger zu übernehmen.

3.4 Wasserschutzgebiet

Die Vorgaben des WSG Rheinhausen (Zone III) sind einzuhalten.

3.5 Grundwasser

- 3.5.1 Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich dem Landratsamt Emmendingen - untere Wasserbehörde - anzuzeigen.
- 3.5.2 Für Baumaßnahmen im Grundwasser und für eine vorübergehende Ableitung von Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes kann dauerhaften Grundwasserableitungen nicht zugestimmt werden.
- 3.5.3 Die Verlegung von Drainagen ist nicht zulässig.
- 3.5.4 Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier- Anstrich- und Dichtungsmaterialien, keine Teerprodukte usw.). Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.
- 3.5.5 Der Arbeitsraum (zwischen Gebäude und Baugrubenböschung) und die Zuleitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus abzudecken

3.6 Abwasser

- 3.6.1 Der Bau und Betrieb von neuen Abwasseranlagen bedarf vorbehaltlich der Regelungen in WG § 45 e der wasserrechtlichen Genehmigung.
- 3.6.2 Die Einleitung von Niederschlagswasser ist vorbehaltlich der Regelungen in der Niederschlagswasserverordnung erlaubnispflichtig. Die Entwässerungsplanung zur Querspange ist der Unteren Wasserbehörde in jedem Fall vorzulegen (Anzeigepflicht nach Niederschlagswasserverordnung).
- 3.6.3 Auf eine wasserrechtliche Genehmigung für öffentliche Abwasseranlagen kann verzichtet werden, sofern diese im Benehmen mit der UWB geplant und ausgeführt werden.
- 3.6.4 Soweit die Niederschlagswasserbeseitigung durch dezentrale Einleitung nach Vorgaben der Niederschlagswasserverordnung schadlos erfolgt und verbindlich geregelt ist, ist diese erlaubnisfrei.
- 3.6.5 Fachliche und rechtliche Grundsätze zum Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten sind den Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der LUBW zu entnehmen. Die Arbeitshilfen stehen auf der Internetseite der Landesanstalt für Messungen, Umwelt und Naturschutz (LUBW) als Download unter www.lubw.baden-wuerttemberg.de zur Verfügung.

3.7 Altlasten

Nach derzeitigem Erkenntnisstand sind im Plangebiet keine altlastenverdächtigen Flächen vorhanden. Sollten bei Erdarbeiten wider erwarten offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung (ungewöhnliche Färbungen oder Geruchsemissionen) wahrgenommen werden, sind die Erdarbeiten umgehend einzustellen und das Landratsamt, Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich zu verständigen.

3.8 Landwirtschaft

Es wird daraufhin gewiesen, dass das Plangebiet unmittelbar an intensiv genutzte Landwirtschaftsflächen angrenzt. Trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung können Emissionen wie Staub, Lärm, Gerüche und Abdrift von Pflanzenschutzmitteln auftreten. Soweit sich diese Emissionen trotz guter landwirtschaftlicher Praxis nicht vermeiden lassen, sind diese als ortsüblich hinzunehmen.

3.9 Fernmeldetechnische Versorgung

3.9.1 Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an den Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH vermieden werden. Die Bauausführenden müssen sich unbedingt zum Zeitpunkt der Bauausführung über die Lage der vorhandenen Kabel bei der Telekom Deutschland GmbH informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom Deutschland GmbH ist zu beachten.

3.9.2 Wir bitten, folgendes zu beachten: Im Neubaugebiet sind 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.

3.9.3 Für unsere rechtzeitige Planung und Bauvorbereitung (Kordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Ver- und Entsorgung) ist es notwendig, den Beginn, Umfang und Ablauf der Baumaßnahmen (Bauzeitenplan) so früh als möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Baubeginn, mitzuteilen an: Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, Rs PTI 31, Postfach 10 03 65, 79122 Freiburg.

3.10 Energieversorgung ENBW Regional

3.10.1 Die herzustellenden Stromanschlüsse im oben genannten Baugebiet sollen mittels Erdkabel, entsprechend dem aktuellen Stand der Technik, ausgeführt werden. Die Kabelverlegung im Baugebiet kann erst durchgeführt werden, wenn von Seiten der Gemeinde die Voraussetzungen hierfür (Straßenbau) geschaffen sind.

3.10.2 Der Energieversorger muss in die Planung der Straßenbeleuchtungsanlage in diesem Gebiet frühzeitig eingebunden werden, um eine koordinierte Bauausführung sicherzustellen.

3.10.3 Hinsichtlich der Kabeltrasse innerhalb des Neubaugebietes wird um Berücksichtigung des "Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen gebeten.

3.10.4 Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der EnBW Regional AG beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der EnBW Regional AG zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen.

3.10.5 Es wird darum gebeten, den Bauablauf so zu planen, dass die Arbeiten zur Kabelverlegung beim Niveau „Unterkante Bordsteinanlage“ erfolgen können. Für die Kabelverlegearbeiten wird eine Bauzeit von ca. sechs Wochen benötigt.

3.10.6 Hinsichtlich der Kabeltrasse innerhalb des Neubaugebiets bittet die EnBW Regional AG um Berücksichtigung des "Merkblatts über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.

3.11 Energieversorgung BADENOVA

3.11.1 Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Planungsgebiet durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes mit Erdgas versorgt werden. Für Leitungsverlegungen in öffentlichen Verkehrsflächen werden geeignete Leitungstraßen gemäß DIN 1998 benötigt.

3.11.2 Für den rechtzeitigen Ausbau des Erdgasleitungsnetzes, sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger, ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der badenova AG & Co. KG, Tullastraße 61, 79108 Freiburg i. Br., so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

Gemeinde Rheinhausen, den

Dr. Louis
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser

ANHANG

Pflanzliste

Bäume im Straßenraum

Größe: 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 bis 18 cm

Spitzahorn	Acer platanoides in Sorten
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Stieleiche	Quercus robur

Bäume für Ausgleichsmaßnahme (F2)

Obstbäume (altbewährte Sorten)

Speierling	Sorbus domestica
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Eberesche	Sorbus aria
Mispel	Mispelus germanica

Sträucher für private Grünflächen und Feldgehölzhecke

Größe: 2 x verpflanzt, Höhe 60-100 cm

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Echte Hunds-Rose	Rosa canina
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Faulbaum	Frangula alnus
Salweide	Salix caprea
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra