

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

## 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.09.2001 (BGBl. I S. 2376)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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. 1991 I S. 58)

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

#### 1.1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

1.1.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 (2) Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungen (Schank- und Speisewirtschaften) nicht zulässig.

1.1.1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind von den in § 4 (3) Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungen (sonstige nicht störende gewerbliche Nutzungen) Mobilfunkanlagen nicht zulässig.

1.1.1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nrn. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

#### 1.1.2 Gemeinbedarfsfläche „Kreisgymnasium, Sporthalle und Aussensportanlagen“ (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Zulässig sind:

- Schule (Kreisgymnasium) einschließlich aller erforderlichen Nebeneinrichtungen (z.B. Abstellgebäude, befestigte Hofflächen, Cafeteria)
- Sporthalle mit entsprechenden Außensportanlagen,
- alle erforderlichen PKW-Stellplätze
- alle erforderlichen Bushalteplätze für Schul- und Linienbusse

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

#### 1.2.1 Gebäudehöhen (§ 9 (1) Nr. 1 und § 9 (2) BauGB, § 18 BauNVO)

1.2.1.1 Als maximale Traufhöhe gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte) und dem Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut an der Mitte des Gebäudes werden festgesetzt:

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

- 4,50 m bei 2 Vollgeschossen (I+ID) bzw. (I+IA) im Allgemeinen Wohngebiet WA 1
  - 6,50 m bei 2 Vollgeschossen (II) im Allgemeinen Wohngebiet WA 2
  - 7,50 m bei 3 Vollgeschossen (II+ID) bzw. (II+IA) im Allgemeinen Wohngebiet WA 3
- 1.2.1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten darf bei Gebäuden mit Pultdächern die zulässige Traufhöhe
- 1.2.1.3 im WA 1 und im WA 3 um bis zu max. 1,0 m
- 1.2.1.4 und im WA 2 um bis zu max. 1,5 m überschritten werden.
- 1.2.1.5 Als maximale Gebäudehöhe gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße an der Mitte des Gebäudes und der oberen Dachbegrenzungskante werden festgesetzt:
- 9,50 m bei 2 Vollgeschossen (I+ID) im Allgemeinen Wohngebiet WA 1
  - 11,50 m bei 2 Vollgeschossen (II) im Allgemeinen Wohngebiet WA 2
  - 12,50 m bei 3 Vollgeschossen (II+ID) im Allgemeinen Wohngebiet WA 3
  - 12,50 m in der Fläche für Gemeinbedarf „Kreisgymnasium, Sporthalle und Aussensportanlagen“
- 1.2.1.6 In den Allgemeinen Wohngebieten werden die Sockelhöhen bezogen auf die Oberkante Rohfußboden Erdgeschoß auf maximal 0,50 m festgesetzt. Bezugshöhe ist jeweils die den Gebäuden zugeordnete Fahrbahn, gemessen an der straßenseitigen Gebäudemitte.
- 1.3 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**
- 1.3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Stellplätze, Carports und Garagen nur zulässig im Bereich zwischen Erschließungsstraße und rückwärtiger Gebäudeflucht. Bei Baugrundstücken, die an zwei Erschließungsstraßen liegen, ist die Erschließungsstraße maßgebend von der die Erschließung (Zufahrt) erfolgt. Garagen die außerhalb der Baufenster errichtet werden, müssen zur Erschließungsstraße einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten.
- 1.3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind mindestens 2/3 der notwendigen Stellplätze innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen oder in Tiefgaragen nachzuweisen.
- 1.3.3 Tiefgaragen sind im gesamten Plangebiet zulässig.
- 1.4 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**
- In den Allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig. Nebenanlagen bis 25 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

- 1.5 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
- 1.5.1 Überschreitungen von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker und Dachvorsprünge bis zu 1,00 m sind zulässig.
- 1.5.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind bei Baugrenzen nach Südosten, Süden, Südwesten und Westen 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.
- 1.6 Überschreitung der Grundflächenzahl** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 17 (2) BauNVO)
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf bei Reihenmittelhäusern die zulässige Grundflächenzahl überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,45.
- 1.7 Mindestgrundstücksbreiten** (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)
- Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird eine Mindestgrundstücksbreite von 7,00 m festgesetzt.
- 1.8 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
- 1.8.1 Die Zahl der Wohnungen wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 für *Einzelhäuser* auf maximal 3 je Gebäude festgesetzt.
- 1.8.2 Die Zahl der Wohnungen wird in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 für *Doppelhäuser* auf maximal 2 je Doppelhaushälfte festgesetzt.
- 1.8.3 Die Zahl der Wohnungen im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 für Reihenhäuser (Hausgruppen) werden auf maximal 2 Wohnungen je Reiheneinheit beschränkt.
- 1.9 Abgrabungen und Aufschüttungen** (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)
- 1.9.1 In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen Aufschüttungen eine Höhe von max. 0,50 m gegenüber dem Straßenniveau nicht überschreiten.
- 1.9.2 Zur Belichtung von Räumen in Untergeschossen sind Abgrabungen bis zu 1,0 m unter Straßenoberkante auf einer maximalen Länge von 30% der Fassadengesamtlänge und bis zu einer maximalen Tiefe von 2,0 m ab Hauskante (ohne Böschung) zulässig.
- 1.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 1.10.1 Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen. Dies gilt für befestigte Grundstücke, sofern keine Fahrzeuge gereinigt/gewartet werden und kein Lagern von oder Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.
- 1.10.2 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so daß keine

Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.

**1.11 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a, BauGB)**

- 1.11.1 In den Allgemeinen Wohngebieten ist pro angefangener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiger klein- bis mittelkroniger Baum und zehn Sträucher zu pflanzen. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.
- 1.11.2 Auf den mit F 1 im Plan gekennzeichneten flächenhaften Pflanzgebieten sind zur Eingrünung des Plangebietes Bäume und Sträucher zu pflanzen. Pro 10 qm Fläche sind mindestens 3 Gehölze zu pflanzen. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.
- 1.11.3 Auf den mit F 2 im Plan gekennzeichneten flächenhaften Pflanzgebieten sind zur Eingrünung des Plangebietes Bäume und Sträucher zu pflanzen, wobei Versickerungsmulden innerhalb dieser Flächen von jeglicher Gehölzpflanzung freizuhalten sind. Pro 20 qm Fläche sind mindestens 3 Gehölze zu pflanzen. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.
- 1.11.4 Auf der mit F 3 gekennzeichneten öffentlichen Spielfläche sind mindestens fünf hochstämmige, großkronige Bäume und 100 Sträucher zu pflanzen. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.
- 1.11.5 Im öffentlichen Straßenraum sind entsprechend dem im Bebauungsplan eingetragenen Pflanzgebieten für Bäume mittel- bis großkronige Bäume zu pflanzen. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.
- 1.11.6 Auf der Gemeinbedarfsfläche „Kreisdach, Sporthalle und Aussensportanlagen“ sind mindestens 40 hochstämmige großkronige Bäume und 800 Sträucher zu pflanzen. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.
- 1.11.7 Für alle im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorte gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen etc.) zugelassen werden.
- 1.11.8 Für alle Baumpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum gemäß den Pflanzempfehlungen im Anhang nachzupflanzen ist.
- 1.11.9 Bei Verwendung von Nadelgehölzen ist maximal ein Nadelbaum bzw. Strauch je 10 Laubgehölze zulässig.
- 1.11.10 Die im Plan festgesetzte Lärm- und Sichtschutzwand am nördlichen Gebietsrand ist wirkungsvoll durch Rankgewächse zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Als Richtwert für die Pflanzung gilt 1 Pflanze pro 5 lfm. Größe und Art siehe im Anhang.

**1.12 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 b, BauGB)**

- 1.12.1 Auf der mit F 1 gekennzeichneten Fläche ist die am östlichen Plangebietsrand gelegene Baumhecke zu erhalten. Bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum oder Strauch gemäß den Pflanzempfehlungen im Anhang nachzupflanzen.

- 1.12.2 Auf der mit F 4 gekennzeichneten Fläche mit einem flächenhaften Pflanzenerhaltungsgebot entlang der B 378 sind die Heckenstrukturen zu erhalten.
- 1.12.3 Der im Plan mit einem Baumerhaltungsgebot gekennzeichnete Baum auf der Spielplatzfläche ist zum Erhalt festgesetzt. Bei Abgang des Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum gemäß den Pflanzempfehlungen im Anhang nachzupflanzen.

**1.13 Maßnahmen für bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24 BauGB)**

1.13.1 Innerhalb der im Plan gekennzeichneten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes entlang der B 378 ist eine mindestens 3,0 m hohe Lärmschutzwand zu errichten und zu begrünen. Bezugspunkt für die Höhe der Lärmschutzanlage ist die Oberkante des natürlichen Geländes.

1.13.2 Zusätzlich zur Errichtung der Lärmschutzanlage sind in den im Bebauungsplan gekennzeichneten Baufenstern passive Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen. Diese sind im Bauantrag nachzuweisen. Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen können einerseits bautechnischer Art (z.B. Beachtung der DIN 4109 - Schalldämmwerte für Außenbauteile, Schallschutzfenster) sein oder durch eine entsprechende Grundrißgestaltung erreicht werden, bei der die schutzwürdigen Nutzungen in den straßenabgewandten Gebäudeteilen liegen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die entsprechenden Lärmpegelbereiche geschossweise in drei beiliegenden Plänen angegeben. Zum Schutz der Aufenthaltsräume in Wohngebäuden, bzw. Büro- und anderen Räumen sind die folgenden für die jeweiligen Lärmpegelbereiche angegebenen resultierenden Schalldämmmaße  $R'_{w, res}$  nach der DIN 4109 einzuhalten.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärm in db (A)	Resultierende Schalldämmmaße in db(A)	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
I	Bis 55	30	
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

Hinweis: Nach den Berechnungen des Lärmgutachtens der Fa. Beller Consult werden an dem Unterrichtsgebäude der geplanten Schule die Orientierungswerte der DIN 18005 auf der Nordseite durch den Straßenverkehr und an der Westseite des Gebäudes durch Pausenlärm überschritten. An den entsprechenden Gebäudeseiten sollten passive Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

**1.14 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)**

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Verkehrsteilnehmer in Knoten- und Einmündungsbereichen sind die im Plan durch Sichtdreiecke gekennzeichneten Sichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn von ständigen Sichthindernissen freizuhalten.

**2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Rechtsgrundlage: § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617); zuletzt geändert durch das Gesetz vom 19.12.2001 (GBl. S. 760).

**2.1 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

2.1.1 Im Interesse der Grundwasserneubildung und der Entlastung der Abwasseranlagen ist in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 und in der Gemeinbedarfsfläche jeder Bauherr verpflichtet, auf dem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck ist das auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen usw. anfallende Niederschlagswasser **schadlos** im Sinne eines kurzen Kreislaufes auf den Grundstücken breitflächig über eine bewachsene Bodenschicht oder über ein Mulden-System so zur Versickerung zu bringen, daß hierdurch keine Beeinträchtigung für Dritte entstehen kann. Hierzu sind auf den Grundstücken Versickerungsanlagen nach Maßgabe der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 anzulegen. Dies gilt für befestigte Grundstücke, sofern keine Fahrzeuge gereinigt/gewartet werden und kein Lagern von oder Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.

2.1.2 Das Regenwasser der öffentlichen Erschließungsflächen ist über die am Ende der Stichstraßen vorgesehenen Gräben den öffentlichen Grünflächen F 2 zuzuleiten und dort zur Versickerung zu bringen. Von dieser Festsetzung ausgenommen ist der westliche Teil der Wohnsammelstraße nördlich des allgemeinen Wohngebietes WA 3 sowie die beiden Erschließungsstiche im allgemeinen Wohngebiet WA 3.

2.1.3 Das Niederschlagswasser darf nur flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem, bewachsenem Boden in das Grundwasser versickern.

2.1.4 Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu bemessen. Die Mulden- bzw. Flächenversickerung ist nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen.

2.1.5 Punktuelle oder linienförmige Versickerungen wie z.B. Sickerschächte und Rigo- len, bei denen die Oberbodenpassage umgangen wird, sind unzulässig.

- 2.1.6 Das Regenwasser aus dem Überlauf einer Zisterne ist in der angeschlossenen Versickerungsanlage entsprechend zu versickern.

HINWEIS: Die Versickerung des von gewerblich oder handwerklich genutzten und befestigten Grundstücksflächen abfließenden Niederschlagswassers, bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald als untere Wasserbehörde.

## 2.2 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Bruchteile einer Stellplatzzahl sind auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden. Bei nur einer Wohneinheit pro Grundstück sind zwei Stellplätze erforderlich, wobei ein Stellplatz in einer Garage bzw. einem Carport und der zweite im betreffenden Stauraum (Zufahrt) untergebracht werden kann.

## 2.3 Attikageschoß (A)

- 2.3.1 Im gesamten Plangebiet ist bei Häusern mit Pultdächern das oberste Geschoß als Attikageschoß auszubilden, wobei der einseitige Rücksprung gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses mindestens 1,50 m betragen muß. Der Rücksprung ist an der Firstseite des Gebäudes auszuführen.

- 2.3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist bei Häusern mit Pultdächern der Rücksprung von mindestens 1,50 m auf der Firstseite und auf der gegenüberliegenden Traufseite des Gebäudes auszuführen.

## 2.4 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer als Hauptdächer unter 7° Dachneigung nicht zulässig.
- 2.4.2 Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 5° Dachneigung zu begrünen.
- 2.4.3 Pultdächer in den Allgemeinen Wohngebieten müssen eine Dachneigung zwischen 7 und 10° aufweisen. Satteldächer und Walmdächer sind nur bei einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig.
- 2.4.4 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Dachaufbauten nur bei Dachneigungen mit mindestens 30° zulässig. Die Breite der Dachaufbauten darf insgesamt zwei Drittel der Länge der jeweils zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.
- 2.4.5 In den Allgemeinen Wohngebieten muß der Abstand der Dachaufbauten zu den Ortgängen, gemessen von der jeweiligen Außenkante Dach, mindestens 1,50 m und zum Hauptfirst, gemessen parallel zur Dachfläche mindestens 1,00 m betragen.
- 2.4.6 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind bei allen Dachneigungen gestattet und aus blendfreiem Material herzustellen.
- 2.4.7 Dachflächen von Doppelhäusern und Hausgruppen müssen jeweils die gleiche Dachneigung bzw. Dachform aufweisen.
- 2.4.8 Kupfer-, zink-, oder bleigedeckte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.

**2.5 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

2.5.1 In den allgemeinen Wohngebieten dürfen Einfriedungen, bezogen auf die Straßenoberkante, zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 0,80 m und zu den übrigen Grundstücksgrenzen nicht höher als 2,0 m sein. Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

2.5.2 Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zugelassen.

2.5.3 In Straßen ohne Gehwege, im Bereich der Wendeanlagen und im Bereich des Landwirtschaftsweges müssen Einfriedungen einen Abstand von mindestens 0,50 m vom Fahrbahnrand als Schutzstreifen einhalten.

**2.6 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen.

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

Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne bzw. Satellitenantenne zugelassen. Satellitenantennen müssen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen.

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

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

**3 HINWEISE**

**3.1 Denkmalschutz**

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg, Telefon 0761/205-2781, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist das Amt heranzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

**3.2 Bodenschutz**

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 24.06.1991 zuletzt geändert 17.06.1997. Nach § 4 Abs. 2 dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

**3.2.1 Allgemeine Bestimmungen:**

3.2.1.1 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.



## **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

- 3.2.1.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 3.2.1.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- 3.2.1.4 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Ursprungs nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- 3.2.1.5 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 3.2.1.6 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

### **3.2.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden**

- 3.2.2.1 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.
- 3.2.2.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 3.2.2.3 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.
- 3.2.2.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

### **3.3 Abfallentsorgung**

- 3.3.1 Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung ist anzustreben, daß
- im Planungsgebiet ein Massenausgleich erfolgt, wozu der Baugrubenaushub möglichst auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden,
- oder
- sofern ein Massenausgleich nicht möglich ist, überschüssige Erdmassen anderweitig verwertet werden (z.B. durch die Gemeinde selbst für Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden oder durch Dritte über eine Börse).
- 3.3.2 Auf der Baustelle ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Aufstellen mehrerer Container) sicherzustellen, daß verwertbare Bestandteile von Bauschutt, Baustellenabfällen und Erdaushub separiert werden. Diese sind einer Wiederverwertung zuzuführen.

3.3.3 Eine Vermischung von verwertbaren Abfällen mit belasteten Abfällen ist nicht zulässig.

3.3.4 Die Menge der belasteten Baustellenabfälle ist so gering wie möglich zu halten. Ihre Entsorgung hat auf einer dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlage (z.B. Hausmülldeponie) zu erfolgen.

### 3.4 Fernmeldetechnische Versorgung

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sind Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom, Niederlassung Freiburg, Dienststelle SuN, Postfach 20, 79095 Freiburg, Tel. 0761/ 284-7220, so früh wie möglich, mindestens aber 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

### 3.5 Geotechnik

Der Baugrund im Bereich des Plangebiets wird unterhalb einer lehmigen Deckschicht von tragfähigen Terrassenschottern aufgebaut.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z.B. zu Bodenkennwerten, Wahl des Gründungshorizonts, Grundwasser u. dgl.), wird frühzeitige Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### 3.6 Grundwasser

Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone (Zone III B) des Wasserschutzgebietes für den Tiefbrunnen II in Grißheim. Die einschlägige Wasserschutzgebietsverordnung stammt vom 12.08.1997. Die darin aufgeführten Ge- und Verbote sind zu beachten; u.U. ist eine förmliche Befreiung durch die Untere Wasserbehörde im Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald erforderlich.

Stadt Neuenburg am Rhein, den 25.02.02



Der Bürgermeister

Architektur ■ Städtebau ■ Projektentwicklung  
Freie Architekten · Freie Stadtplaner

Schwabentorring 12 · D-79098 Freiburg  
Tel 07 61/3 68 75-0 · Fax 07 61/3 68 75-17  
info@kbf-freiburg.de · www.kbf-freiburg.de



Der Planverfasser

**Pflanzenliste für Pflanzgebote** (gemäß Grünordnungsplan)

**Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:**

- Bäume: 3 x verpflanzt, Hochstämme Stammumfang 10-12 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, 60-100cm

**Zusammensetzung:**

Bei Verwendung von Nadelgehölzen ist maximal ein Nadelbaum bzw. Strauch je 10 Laubgehölze zulässig.

**1 Bäume und Sträucher für ökologische Ausgleichsflächen**  
(Versickerungsflächen, Grünflächen, landschaftliche Einbindung)

**Großkronige Bäume:**

Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Populus nigra „Italica“	Säulenpappel
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Ulmus minor	Feldulme
Ulmus glabra	Bergulme
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Wildkirsche
Pinus sylvestris	Gewöhnliche Kiefer
Picea abies	Rot-Fichte

**Klein- mittelkronige Bäume:**

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Pyrus communis	Wildbirne
Prunus padus	Traubenkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Landschaftstypische Obst-Hochstammsorten	

**Sträucher:**

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Colutea arborescens	Blasenstrauch
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa spinosissima	Bibernellrose
Rosa canina	Hundsrose

Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes alpinum	Johannisbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Taxus baccata	Eibe

**2 Bäume für die Parkplatz- und Straßenbepflanzung**

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Acer saccharinum	Silberahorn
Ailanthus altissima	Götterbaum
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laev.	Pflaumendorn
Fraxinus excelsior	Esche
Gingko biloba	Ginkgobaum
Gleditsia triacanthos	Gleditsie
Prunus cerasifera 'Nigra'	Blutpflaume
Prunus sargentii	Zierkirsche
Prunus serrulata 'Kanzan'	Zierkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus rubra	Roteiche
Robinia pseudo. 'Monophylla'	Robinie
Robinia pseudo. 'Umbraculif.'	Kugelrobinie
Sophora japonica	Schnurbaum
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

**3 Bäume und Sträucher für öffentliche u. private Grünflächen**  
(Hausgärten, Grünflächen)

**Einheimische Bäume und Obstbäume der vorgenannten Pflanzliste und Zierbäume**

**z. B.:**

Crataegus laevigata	Rotdorn
Prunus cerasifera „Nigra“	Blutpflaume
Prunus ssp.	Zierkirschen
Robinia pseudo. „Umbraculif.“	Kugelakazie
Malus ssp.	Zierapfel

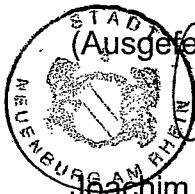
**Einheimische Sträucher der vorgenannten Pflanzenliste und eingestreute Solitärgehölze u. Ziergehölze z. B.:**

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Cornus - Arten	Hartriegel
Buddleia davidii	Sommerflieder
Deutzia spec.	Deutzien
Forsythia	Forsythie
Kolkwitzia	Kolkwitzien
Magnolia spec.	Strauchmagnolien
Malus "Hillierie"	Zierapfel
Philadelphus spec.	Pfeifenstrauch
Prunus laurocerasus	Kirschlorbeer
Spiraea spec.	Spiersträucher
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum rhytidophyllum	Immergrüner Schneeball
Juniperus communis	Wacholder
Juniperus chinensis/sabina	Niedere Wacholderarten
Ribes spec.	Zierjohannisbeere
Rosa spec.	Strauchrosen
Caragana arborescens	Erbsenstrauch

**4 Kletterpflanzen zur Eingrünung der Lärmschutzwand**

Parthenocissus tricuspidata `Veitchii`	Wilder Wein
P. quinquefolia `Engelmannii`	Wilder Wein
Hedera helix	Efeu

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes (zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen) sowie die örtlichen Bauvorschriften unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Neuenburg am Rhein übereinstimmen.



(Ausgefertigt) Neuenburg am Rhein, 26.02.2002

Joachim Schuster  
Bürgermeister

Bekannt gemacht entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch das Amtsblatt der Stadt Neuenburg am Rhein ("Stadtzeitung") vom 01.03.2002.

Der Bebauungsplan (zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden damit am 01.03.2002 rechtsverbindlich. Entschädigungsansprüche gem. § 44 BauGB erlöschen am 31.12.2005.

Neuenburg am Rhein, 25.04.2002



Joachim Schuster  
Bürgermeister