

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

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 Investitions- erleichterungs- 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), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

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 Im Allgemeinen Wohngebiet ist die in § 4 (2) Nr. 2 BauNVO genannte Nutzung (Schank- und Speisewirtschaften) nicht zulässig.
- 1.1.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nrn. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

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

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

- 1.2.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird als maximale Traufhöhe -gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte) und dem Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut an der Mitte des Gebäudes - 6,50 m bei 2 Vollgeschossen (II) festgesetzt.
- 1.2.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird als maximale Traufhöhe -gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte) und dem Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut an der Mitte des Gebäudes - 9,50 m bei 2 Vollgeschossen (II) festgesetzt.
- 1.2.1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 wird als maximale Traufhöhe -gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte) und dem Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut an der Mitte des Gebäudes - 8,00 m bei 2 Vollgeschossen (II) festgesetzt.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 2 von 14

Bei Gebäuden mit Flachdach gilt als maximale Gebäudehöhe die zulässige Traufhöhe.

1.2.1.4 Bei Gebäuden mit Pultdächern darf die zulässige Traufhöhe um bis zu max. 1,50 m überschritten werden.

1.2.1.5 Als maximale Gebäudehöhe gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte) an der Mitte des Gebäudes und der obersten Dachbegrenzungskante (bzw. bei Pultdächern gemessen an der obersten Dachbegrenzungskante des Pultdaches) werden im gesamten Plangebiet 12,00 m festgesetzt.

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

1.3.1 Stellplätze, Carports und Garagen sind 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 5,00 m einhalten.

1.3.2 Tiefgaragen sind im gesamten Plangebiet auch außerhalb der Baufenster zulässig.

1.3.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind 2/3 der erforderlichen Stellplätze in Tiefgaragen nachzuweisen.

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

Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig. Nebenanlagen bis 25 m³ Brutto-Rauminhalt, ebenerdige Nebenanlagen (wie z.B. Schwimmbäder und Terrassen, die nicht mehr als 0,50 m gegenüber dem Straßenniveau erhöht sind) 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 Bei Baugrenzen nach Südosten, Süden, Südwesten und Westen sind Überschreitungen mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70% verglast sind und die eine wohnraumähnliche Nutzung aufnehmen (Wintergarten) um bis zu 2,00 m zulässig.

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

1.6.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 wird die Zahl der Wohnungen für *Einzelhäuser* auf maximal 3 je Gebäude festgesetzt.

1.6.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 wird die Zahl der Wohnungen für *Doppelhäuser* auf maximal 2 je Doppelhaushälfte festgesetzt.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 3 von 14

- 1.6.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 wird die Zahl der Wohnungen für Hausgruppen auf maximal eine je Hausgruppeneinheit (Reihenhaus) festgesetzt.
- 1.6.4 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist die Zahl der Wohnungen ohne Beschränkung zulässig.
- 1.7 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)**
- Das Versorgungsnetz ist grundsätzlich unterirdisch zu verlegen. Die Trassenführung hat im öffentlichen Straßenraum zu erfolgen.
- 1.8 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)**
- 1.8.1 Aufschüttungen dürfen eine Höhe von max. 0,50 m gegenüber dem Straßenniveau nicht überschreiten.
- 1.8.2 Zur Belichtung von Räumen in Untergeschossen sind Abgrabungen bis zu 1,50 m unter Straßenoberkante auf einer maximalen Länge von 30% der Fassadengesamtlänge und bis zu einer maximalen Tiefe von 2,50 m ab Hauskante zulässig.
- 1.9 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 1.9.1 Auf den mit F 1 im Plan gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Anlage einer Wiese mit Versickerungsmulden auf 50% der Fläche. Die Wiese ist mit regionalem Saatgut einzusäen und extensiv zu pflegen (2 malige Mahd im Jahr. Frühster Mahdzeitpunkt: 15. Juni). Das Mähgut ist abzutransportieren. Eine zusätzliche Düngung ist unzulässig.
 - Anlage von Feldgehölzstrukturen auf 50% der Fläche. Es ist zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Süden eine mindestens zweireihige Feldgehölzhecke zu pflanzen. Der Abstand der Gehölze untereinander muss mindestens 1,00 m und darf höchstens 1,50 m betragen. Die Hecke ist dauerhaft zu pflegen und muss eine Höhe von mindestens 2,00 m aufweisen.
- Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang (Seiten 12 und 13).
- 1.9.2 Auf der mit F 2 im Plan gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Anlage einer Wiese. Die Wiese ist mit regionalem Saatgut einzusäen und extensiv zu pflegen (2 malige Mahd im Jahr. Frühster Mahdzeitpunkt: 15. Juni). Das Mähgut ist abzutransportieren. Eine zusätzliche Düngung ist unzulässig.
 - Pflanzung von 3 hochstämmigen Laubbäumen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen.
- Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang (Seiten 12 und 13).

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

- 1.9.3 Auf den im Plan mit V gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen sind Versickerungsmulden anzulegen.
- 1.9.4 Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Drainpflaster) auszuführen. Dies gilt für befestigte Grundstücke, sofern keine Fahrzeuge gereinigt/gewartet werden und kein Lagern von oder Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.
- 1.9.5 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.
- 1.9.6 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilsarmer Außenbeleuchtung (LED-Leuchten) zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt.
- 1.10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a, BauGB)**
- 1.10.1 Pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche sind ein hochstämmiger klein- bis mittelkroniger Baum oder hochstämmiger Obstbaum und zwei Sträucher zu pflanzen.
Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang (Seiten 12 und 13).
- 1.10.2 Gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung sind entlang der Haupteinzelstraßen hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
- 1.10.3 Für alle im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorte gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen etc.) zugelassen werden.
- 1.10.4 Für alle Baumpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum gemäß den Pflanzempfehlungen im Anhang nachzupflanzen ist.
Hinweis: Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 (1) Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen:

- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

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

2.1.1 Auf dem Baugrundstück sind 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 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 Niederschlagswasser darf nur flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem, bewachsenem Boden in das Grundwasser versickern.

2.1.3 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.

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

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

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 Allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2 und WA 3 ist bei Gebäuden mit Pult-

dach bei zwei Geschossen (Vollgeschosse) 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 WA2 ist bei einer dreigeschossigen Bebauung (zwei Vollgeschosse plus ein nicht-Vollgeschoss) das oberste Geschoss (als nicht-Vollgeschoss) zwingend als Attikageschoss auszubilden. Dabei ist ein Rücksprung von mindestens 1,00 m –vertikal gemessen- auf allen vier Gebäudeseiten gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses auszuführen. Ausgenommen hiervon sind Treppenhäuser und Aufzugsschächte, die bis zu einer Breite –horizontal gemessen- von 6,00 m zulässig sind.

2.4 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.4.1 Die Dacheindeckungen sind in den Farben rot bis rotbraun oder in schwarz bis anthrazit auszuführen.
- 2.4.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer unter 8° Dachneigung für Hauptgebäude nicht zulässig.
- 2.4.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer unter 8° für Hauptgebäude zulässig, wenn diese extensiv begrünt werden. Werden auf einem Flachdach oder flach geneigtem Dach Anlagen der solaren Energiegewinnung aufgebracht, so kann in diesen Bereichen des Daches auf eine Begrünung verzichtet werden.
- Hinweis: Bei Flachdächern ist die in der Planzeichnung festgesetzte Firstrichtung nicht anzuwenden.
- 2.4.4 Für Nebengebäude, Carports und Garagen sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer unter 8° nur mit extensiver Begrünung zulässig.
- 2.4.5 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und Wa 3 sind Satteldächer und Walmdächer bei einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind bei einer dreigeschossigen Bebauung (zwei Vollgeschosse plus ein nicht-Vollgeschoss) Satteldächer und Walmdächer bei einer Dachneigung von 8° bis 30° zulässig.
- 2.4.6 Zeltdächer müssen eine Dachneigung zwischen 8° und 30° aufweisen.
- 2.4.7 Pultdächer müssen eine Dachneigung zwischen 8° und 12° aufweisen.
- 2.4.8 Dachaufbauten sind nur bei Dachneigungen mit mindestens 30° zulässig. Die Breite der Dachaufbauten darf insgesamt zwei Drittel der jeweiligen Dachflächenlänge nicht überschreiten. Dachaufbauten werden gemessen an der jeweiligen Gaubenaußenkante.
- 2.4.9 Der Abstand der Dachaufbauten zu den Ortgängen muss, gemessen von der jeweiligen Außenkante Dach, mindestens 1,50 m und zum Hauptfirst, gemessen parallel zur Dachfläche mindestens 1,00 m betragen.
- 2.4.10 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind bei allen Dachneigungen gestattet und aus blendfreiem Material herzustellen. Aufgeständerte Anlagen sind bei Hauptdächern ab einer Dachneigung von 8° nicht zulässig.
- 2.4.11 Die Dächer von Hausgruppen und Doppelhäuser müssen die gleiche Dachform aufweisen. Die Dachneigung benachbarter Hausgruppeneinheiten bzw. Doppel-

haushälften ist anzugleichen, d.h. es ist maximal eine Abweichung von 3° zulässig, sofern die festgesetzte Dachneigung eingehalten wird. Wenn die Angleichung nicht sichergestellt ist, gilt für das jeweilige Doppelhaus bzw. Hausgruppe die Festsetzung Satteldach mit einer Dachneigung von 45°.

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

- 2.5.1 Tote Einfriedigungen (Mauern, Zäune etc.) dürfen in einer Tiefe von 2,50 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.
- 2.5.2 Lebende Einfriedigungen (Hecken) dürfen in einer Tiefe von 2,50 m gemessen ab Hinterkante Bordstein des angrenzenden öffentlichen Verkehrsweges und gemessen ab Oberkante der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht höher als 1,50 m sein. Grenzt unmittelbar ein Gehweg an, ist die Höhe des Gehweges maßgebend. Grenzt unmittelbar eine Straße an, ist die Höhe der Straße maßgebend.
- 2.5.3 An den übrigen Grundstücksgrenzen, dürfen tote und lebende Einfriedigungen unter Berücksichtigung nachbarrechtsgesetzlicher Abstände und Regelungen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten.
- 2.5.4 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.
- 2.5.5 Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedigungen ist nicht zulässig.
- 2.5.6 Tote und lebende Einfriedigungen sind so anzulegen, dass eine ausreichende Anfahrsicht auf den öffentlichen Verkehrsraum gewährleistet bleibt.

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

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunden zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 -Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de) abzustimmen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

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.
- 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 Urgeländes 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 An-

spruch 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 Versorgung mit Erdgas und Strom

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Planungsgebiet über das bestehende Leitungsnetz, im Vogelwäldeleweg, bzw. Sägeweg, mit Erdgas versorgt werden.

Weiterhin sind innerhalb und außerhalb des Baugebietes Kabelverlegungen notwendig. Die Hausanschlüsse für Strom und Erdgas werden nach den technischen Anschlussbedingungen der badenova Netz GmbH ausgeführt. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzesten Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum (gemäß DIN 18012) zu führen.

Für Leitungsverlegungen in öffentlichen Verkehrsflächen werden geeignete Leitungstrassen gemäß DIN 1998 benötigt. Für den rechtzeitigen Ausbau der Leitungsnetze, 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.

Bei Baumpflanzungen ist die Lage von vorhandenen oder geplanten Erdgasleitungen zu berücksichtigen. Bei der Festlegung von Baumstandorten sind Sicherheitsabstände zu den unterirdischen Versorgungsleitungen einzuhalten; Insbesondere sind Hausanschlüsse zu beachten. Ggf. sind Schutzmaßnahmen zu vereinbaren.

3.6 Regenwassernutzungsanlagen

Das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Gesundheitsamt, Freiburg weist darauf hin, dass die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gemäß § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung der zuständigen Behörde schriftlich anzuzeigen ist. Die Anlagen sind gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (a. a. R. d. T.) zu errichten und zu betreiben.

3.7 Landwirtschaftliche Emissionen

Südlich und östlich an das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen an von denen landwirtschaftliche Emissionen (z.B. Lärm, Geruch, Staub) ausgehen können, die als ortsüblich hinzunehmen sind.

3.8 Kampfmittel

Gemäß einer Luftbildauswertung ergeben sich Anhaltspunkte, dass im Plangebiet mit Granatblindgängern zu rechnen ist. Aus diesem Grund werden flächenhafte Vorortüberprüfungen empfohlen.

3.9 Geotechnik

Als Baugrund stehen Niederterrassenschotter an. Für Neubauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durch ein privates Ing. Büro empfohlen.

3.10 Geotopschutz

Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes wird auf das Geotopkataster, welches unter http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/geotourismus_uebersicht abgerufen werden kann, verwiesen.

3.11 Bohrungen

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim LGRB. Hierfür steht unter <http://www.lgrb.uni-freiburg.de/lgrb/Service/bohranzeigen> eine elektronische Erfassung zur Verfügung.

3.12 Klimaschutz

Zum Klimaschutz wird auf die städtebauliche Klimaschutzrichtlinie der Stadt Neuenburg am Rhein zur Berücksichtigung von energie- und klimaschutzrelevanten Gesichtspunkten für städtebauliche, architektonische und landschaftsplanerische Wettbewerbe sowie für Flächennutzungs- und Bebauungspläne hingewiesen.

Die Stadt Neuenburg am Rhein fördert auf Grundlage der geltenden Energieeinsparverordnung und der KfW Förderrichtlinie Bauvorhaben (Neubauten), die das Niveau eines KfW-Effizienthauses 85 und darunter nachweisen können.

3.13 Wasserschutzgebiet

Das Planungsgebiet liegt vollständig in Zone III B des WSG mit der LUBW-Nr. 315132 der Stadt Neuenburg am Rhein für den Tiefbrunnen 2 in Grißheim. Die zugehörige Wasserschutzgebietsverordnung stammt vom 12.08.1997. Die Bestimmungen dieser Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

3.14 Wasserversorgung

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Sticheleitungen eine erhöhte Spülfrequenz des Ortsnetzes in diesem Bereich notwendig sein wird, um Verkeimungen des Trinkwassers zu vermeiden. Es wird gebeten dies bei der Bauausführung zu berücksichtigen, bzw. sich wg. der Einzelheiten mit dem Wassermeister in Verbindung zu setzen.

Bevor die neue Trinkwasserleitung in Betrieb geht, sind mikrobiologische Untersuchungen durchzuführen. Die Ergebnisse sind dem Gesundheitsamt vor Inbetriebnahme rechtzeitig vorzulegen, die Inbetriebnahme ist abzusprechen (§ 13 Trinkwasserverordnung).

3.15 Breitbandkabelnetz

Aus technischer Sicht könnten die einzelnen Bauplätze, im Zuge der Erschließung, an das Breitbandkabelnetz angeschlossen werden.

3.16 Allergen wirkende Pflanzen

Es wird darauf hingewiesen, dass die in Mitteleuropa vorkommenden und allergen wirkenden Pflanzen wie Arten Hasel, Erle und Birke nicht gepflanzt werden sollen.

Stadt Neuenburg am Rhein, den **09. SEP. 2013**



Der Bürgermeister
Joachim Schuster

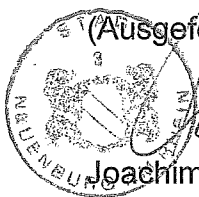
fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser

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

(Ausgefertigt) Neuenburg am Rhein, 15. Nov. 2013




Joachim Schuster
Bürgermeister

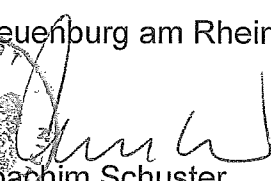
Bekannt gemacht entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch das Amtsblatt der Stadt Neuenburg am Rhein ("Stadtzeitung") vom 22. NOV. 2013

Der Bebauungsplan (zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen) mit örtlichen Bauvorschriften wurden damit am 22. NOV. 2013 rechtsverbindlich.

Entschädigungsansprüche gem. § 44 BauGB erlöschen am 31. Dez. 2016

Neuenburg am Rhein, 12. März 2014




Joachim Schuster
Bürgermeister

Pflanzenliste für Pflanzgebote

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

- Bäume: 3 x verpflanzt, Hochstämme Stammumfang 14-16 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, 60-100cm

Großkronige Bäume für den Straßenraum:

Acer platanoides	Spitz- Ahorn in Sorten
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume für private Grundstücke:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata 'Paulii'	Rotdorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Prunus cerasifera	Kirsch-Pflaume
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Stadtbirne
Prunus-Sorten	Zierkirsche

Altbewährte Obst-Hochstammsorten

Sträucher für private Grundstücke:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Buddleia davidii	Sommerflieder
Deutzia spec.	Deutzien
Forsythia	Forsythie
Kolkwitzia	Kolkwitzien
Magnolia spec.	Strauchmagnolien
Malus "Hillierie"	Zierapfel
Philadelphus spec.	Pfeifenstrauch

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 14 von 14

Prunus laurocerasus	Kirschlorbeer
Spiraea spec.	Spiersträucher
Syringa vulgaris	Flieder
Ribes spec.	Zierjohannisbeere
Rosa spec.	Strauchrosen
Caragana arborescens	Erbsenstrauch
Prunus cerasifera „Nigra“	Zierkirsche
Prunus sargentii	Zierkirsche
Prunus serrulata „Kanzan“	Zierkirsche

Sträucher und Bäume für Ausgleichsfläche F1:

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padus	Traubenkirsche

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



(Ausgefertigt) Neuenburg am Rhein, **15. Nov. 2013**


Joachim Schuster
Bürgermeister

Bekannt gemacht entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch das Amtsblatt der Stadt Neuenburg am Rhein ("Stadtzeitung") vom **22 NOV. 2013**.
Der Bebauungsplan (zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen) mit örtlichen Bauvorschriften wurden damit am **22 NOV. 2013** rechtsverbindlich.
Entschädigungsansprüche gem. § 44 BauGB erlöschen am **31. Dez. 2016**



Neuenburg am Rhein, **12. März 2014**


Joachim Schuster
Bürgermeister