

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

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

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der Fassung der letzten Änderung, gemäß § 244 (2) Satz 1 BauGB finden die vor dem 20.07.2004 geltenden Vorschriften des BauGB Anwendung;
- 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 Ausschluss von Nutzungen (§ 1 (5) BauNVO)

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

1.1.1.2 In den Mischgebieten sind Nutzungen nach § 6 (2) Nrn. 6 bis 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

1.1.2 Ausschluss von Ausnahmen (§ 1 (6) BauNVO)

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

1.1.2.2 In den Mischgebieten sind Ausnahmen nach § 6 (3) (Vergnügungsstätten) 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 Als maximale Traufhöhe gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte) und dem Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut an der Mitte des Gebäudes werden festgesetzt:

- 6,50 m im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und in den Mischgebieten MI 1 und MI 2
- 4,50 m im Allgemeinen Wohngebiet WA 2

1.2.1.2 Als maximale Gebäudehöhe gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße an der Mitte des Gebäudes und der oberen Dachbegrenzungskante (Dachfirst) werden festgesetzt:

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

- 11,50 m im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und in den Mischgebieten MI 1 und MI 2
- 9,50 m im Allgemeinen Wohngebiet WA 2

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

- 1.3.1 Als abweichende Bauweise (a) gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, wobei auch einseitige Grenzbebauung zulässig ist. Dabei können geringere als die nach § 5 (7) LBO erforderlichen Abstandsflächen, mindestens allerdings 2,50 m, zugelassen werden. Hausgruppen sind nicht zulässig. Als Ausnahme ist auch die zweiseitige Grenzbebauung zulässig, sofern
- es sich um eine Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines bestehenden, auf zwei Grenzen gebauten Gebäudes handelt oder
 - zwischen eine vorhandene Grenzbebauung auf zwei Nachbargrenzen angebaut wird.

- 1.3.2 Im Mischgebiet MI 2 gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch sind Hausgruppen nicht zulässig.

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

- 1.4.1 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.
- 1.4.2 Im gesamten Plangebiet sind Garagen so zu errichten, dass vor der Garagenöffnung ein Stauraum von mindestens 5,0 m verbleibt. Carports müssen von den Erschließungsstraßen einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten.
- 1.4.3 Tiefgaragen sind im gesamten Plangebiet zulässig.

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

Im gesamten Plangebiet sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO 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 0,5 m gegenüber dem Straßenniveau erhöht sind) sind auch außerhalb der Bauflächen zulässig. Nebenanlagen müssen von den Erschließungsstraßen einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten.

1.6 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- 1.6.1 Überschreitungen von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker und Dachvorsprünge bis zu 1,00 m sind zulässig
- 1.6.2 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.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

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

Die Zahl der Wohnungen wird auf maximal 3 je *Einzelhaus* und maximal 2 je *Doppelhaushälfte* festgesetzt.

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

1.8.1 In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen Aufschüttungen 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 1,5 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 Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke) auszuführen. Dies gilt für befestigte Grundstücke, sofern keine Fahrzeuge gereinigt/gewartet werden und kein Lagern von oder Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.

1.9.2 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.

1.9.3 Die im Bebauungsplan mit F1 gekennzeichneten Flächen (Riese) sind unter Erhaltung der Gesamtmorphologie als landschaftstypische Elemente aufzuwerten. Hierzu sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Beseitigung von Müllablagerungen, Bauschutt, Zäunen u.s.w.
- Rückbau störender Bauwerke, Mauern und Pfeiler einer ehemaligen Hundehütte
- Räumung vorhandener Gestrüppflächen und Bepflanzung mit 30 standortgerechten Laubbäumen und 1.500 Heister und Sträuchern
- Dezentere Auflockerung von Robinienaltholz und Ergänzungspflanzung mit 150 standortgerechten Laubbäumen und Sträucher
- naturnahe Gestaltung geplanter Blocksteinrinnen und Versickerungsmulden sowie landschaftsgerechte Bepflanzung der Sickermulden an neu entstandenen Böschungen und Muldenrändern

Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der im Bebauungsplan mit F1 gekennzeichneten Flächen (Riese) führen können, sind verboten.

1.9.4 Die im Bebauungsplan mit F2 gekennzeichneten Flächen (Feldgehölze) sind durch folgende Maßnahmen aufzuwerten:

- Beseitigung vorhandener Ablagerungen
- Pflege des Bestandes
- Aufbau eines struktur- und artenreichen Gehölzsaumes nach Norden hin durch Pflanzung von 15 standortgerechten Laubbäumen und 400 Heister und Sträucher.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

- Versickerungsanlagen für Oberflächenwasser sind in naturnaher Bauweise zulässig.
- 1.9.5 Auf der im Bebauungsplan mit F3 gekennzeichneten Fläche (Lärmschutzwall) sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
 - Ergänzung der bestehenden, lückigen Feldhecke auf der Böschungsoberkante mit 30 Sträuchern.
 - Aufbau einer arten- und strukturreichen Feldhecke aus 250 Sträuchern auf der Nordseite des Lärmschutzwalles.
 - Jährliche Mahd der offenen, südexponierten Böschungsseite und Abtransport des Mähgutes zur Entwicklung einer artenreichen Saumstruktur.
- 1.9.6 Auf der im Bebauungsplan mit F4 gekennzeichneten Fläche ist eine jährliche Mahd und Abtransport des Mähgutes zur Entwicklung einer artenreichen Magerwiese auf flachgründigem trockenem Standort durchzuführen.
- 1.9.7 Auf den im Bebauungsplan mit F5 gekennzeichneten Flächen sind Versickerungsflächen und -gräben anzulegen. Es ist eine aufgelockerte Bepflanzung der Versickerungsfläche am Hochgestade und der Versickerungsgräben entlang der Rheinstraße mit 300 standortgerechten Kleinsträuchern und Pflanzung von Stauden feuchter Standorte durchzuführen.
- 1.10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a, BauGB)**
- 1.10.1 Entsprechend den im Bebauungsplan entlang der Erschließungsstraßen eingetragenen Pflanzgeboten für Bäume sind 25 standortgerechte Parkplatz- und Straßenbäume (Laubbäume) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.
- 1.10.2 Entsprechend den im Bebauungsplan östlich der Rheinstraße eingetragenen Pflanzgeboten für Bäume sind 13 standortgerechte Straßenbäume (Laubbäume) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang. Ferner sind auf den Grünflächen östlich der Rheinstraße 300 Kleinsträucher zur landschaftlichen Einbindung der Straße in die Landschaft zu pflanzen.
- 1.10.3 In den Allgemeinen Wohngebieten ist pro angefangener 300 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum (2. Ordnung) und 10 Sträucher zu pflanzen. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.
- 1.10.4 In den Mischgebieten ist pro angefangener 300 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum (2. Ordnung) und 30 Sträucher zu pflanzen. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.
- 1.10.5 Für alle im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorte gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen etc.) zugelassen werden können.
- 1.10.6 Für alle Baumpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum gemäß den Pflanzempfehlungen im Anhang nachzupflanzen ist.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

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

1.11.1 Der auf der öffentlichen Grünfläche im südlichen Teil des Plangebiets vorhandene und im Plan mit F3 gekennzeichnete Lärmschutzwall ist zu erhalten.

1.11.2 Entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen im Plangebiet sind 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 in der Planzeichnung 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

1.12 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten, mit Leitungsrechten belegten Flächen sind weder bauliche Anlagen noch tiefwurzelnde Bäume und Sträucher zulässig.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage: § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617); in der Fassung der letzten Änderung.

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 im gesamten Plangebiet jeder Bauherr verpflichtet, auf dem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck ist das auf Dachflächen, Terrassen,

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

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. Zulässig sind auch andere behördlich zugelassene und mit Substrat gefüllte Bauwerke zur Regenwasserversickerung, wenn nachgewiesen ist, dass deren Reinigungsleistung der einer Versickerungsmulde entspricht.

Hinweis: Die untere Wasserbehörde weist darauf hin, dass die Versickerung von Niederschlagswasser von befestigten Grundstücksflächen, die gewerblich bzw. handwerklich genutzt werden, einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedarf, die beim Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald (Fachbereich 430 – Umweltrecht) zu beantragen ist.

- 2.1.2 Die Mulden sind mit einer sorptionsfähigen Erdschicht (humoses, sandig-lehmiges Bodenmaterial) von mindestens 30 cm Mächtigkeit herzustellen und zu begrünen.
- 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 Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 vom Januar 2002 zu bemessen.
- 2.1.4 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 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten sind die Hauptdächer als Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 30 und 45° mit Ziegeleindeckung aus Ton oder Beton in roter bis brauner Tönung herzustellen.
- 2.3.2 Abweichend von der Festsetzung 2.3.1 sind im Mischgebiet MI 2 bei gewerblichen Baukörpern und Hallen zusätzlich Pult- und Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 7 und 30° zulässig. Bei Gebäuden mit Pultdächern gilt der jeweilige Pultfirst nicht als Traufe im Sinne der planungsrechtlichen Festsetzung Ziffer 1.2.1.1, sondern als maximale Gebäudehöhe im Sinne der Festsetzung Ziffer 1.2.1.2.
- 2.3.3 Die Dächer der Garagen, Carports und Nebengebäude sind als Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 20-45° herzustellen. Flachdächer und flachgeneigte Dächer unter 7° sind nur mit Begrünung zulässig.
- 2.3.4 Die Breite der Dachaufbauten darf insgesamt zwei Drittel der Länge der jeweils zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

- 2.3.5 Der Abstand der Dachaufbauten zu den Ortsgängen muss, gemessen von der jeweiligen Außenkante Dach, mindestens 1,50 m und zum Hauptfirst, gemessen parallel zur Dachfläche mindestens 1,00 m betragen.
- 2.3.6 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind bei allen Dachneigungen gestattet und aus blendfreiem Material herzustellen.
- 2.3.7 Dachflächen von Doppelhäusern und Hausgruppen müssen jeweils die gleiche Dachneigung bzw. Dachform aufweisen.
- 2.4 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**
- 2.4.1 In den allgemeinen Wohngebieten dürfen Einfriedigungen, 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.
- 2.4.2 In Straßen ohne Gehwege und im Bereich der Wendeanlagen müssen Einfriedigungen einen Abstand von mindestens 0,50 m vom Fahrbahnrand als Schutzstreifen einhalten.
- 2.5 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**
- Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen.
- 2.6 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.
- 2.7 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**
- Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.
- 3 HINWEISE**
- 3.1 Kampfmittel**
- Für das Plangebiet wurde eine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt. Die Luftbildauswertung bzw. andere Unterlagen ergaben Anhaltspunkte, die es erforderlich machen, dass weitere Maßnahmen durchgeführt werden.
- Im zentralen Bereich des Untersuchungsgebietes befand sich ein Barackenlager (offenbar Kaserne), das im Winter/Frühjahr 1944-1945 vollständig zerstört wurde. Sprengbombeneinschläge wurden allerdings keine gefunden. Im nördlichen Bereich befanden sich größere Bunkeranlagen, südlich des Untersuchungsgebietes finden sich kleine Sprengtrichter, die von kleinen Bomben oder größeren Granaten herrühren dürften. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hält diese Gebiete sowie die Geländekante im Westen für kampfmittelbelastet.

Im Rahmen der verkehrlichen und technischen Tiefbauarbeiten zur Erschließung des Baugebietes werden weitere Untergrunderkundungen durchgeführt.

3.2 Unterirdische Störungen

Im Plangebiet wurde von der Ingenieurgruppe Geotechnik Baugrunduntersuchungen bzw. Untergrunderkundungen durchgeführt und der Geotechnische Bericht vom 27.07.2004 erstellt. Danach ist im Plangebiet mindestens ein unterirdischer Unterstand vorhanden, der bis heute wohl überwiegend eingebrochen ist. Die Einbrüche wurden mit Bauschutt und Kies locker aufgefüllt. Es wird darauf hingewiesen, dass nach den Erkundungen nicht auszuschließen ist, dass zumindest örtlich noch unverfüllte Hohlräume vorhanden sind. Des Weiteren ist mit Auffüllungen im Bereich ehemaliger Flak-Stellungen, Splitterschutzgräben, Deckungslöchern und Laufgräben im gesamten Plangebiet zu rechnen.

Im Zuge der Erschließungsbaumaßnahmen sind weitere Untergrunderkundungen sowie eine Sanierung der angetroffenen Auffüllungen durch fachgerechten Bodenaustausch vorgesehen.

3.3 Denkmalschutz

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25 – Denkmalpflege / Archäologische Denkmalpflege (Tel.: 0761/20712-0, Fax: 0761/20712-11), unverzüglich fernmündlich und schriftlich 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.

3.4 Landwirtschaft

Um das Plangebiet herum liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen, durch deren Bewirtschaftung landwirtschaftliche Emissionen wie z.B. Lärm, Geruch und Staub hervorgerufen werden können. Diese Emissionen sind von den Anrainern daher zu erwarten und als ortsüblich hinzunehmen.

3.5 Bauschutzbereich Sonderlandeplatz Bremgarten

Das Bebauungsplangebiet befindet sich innerhalb des Bauschutzbereiches für den Sonderlandeplatz Bremgarten. Aus § 12 Abs. 3 Nr. 1 b Luftverkehrsgesetz (LuftVG) ergibt sich für das Plangebiet eine Bezugshöhe von ca. 265 m über NN an der nördlichsten Stelle bis ca. 277 m über NN an der südlichsten Stelle. Aufgrund der topografischen Situation vor Ort und der festgesetzten Gebäudehöhen mit einer max. möglichen Firsthöhe von 11,50 m kann davon ausgegangen werden, dass die Bezugshöhe nicht durchstoßen wird.

Das Regierungspräsidium Freiburg als zivile Luftfahrtbehörde weist darauf hin, dass für die Anpflanzung von Bäumen und die Errichtung von Baustelleneinrichtungen, insbesondere von Baukränen und Baumaschinen bei Überschreitung der Bezugshöhe eine Genehmigung nach § 15 Abs. 2 LuftVG erforderlich ist. Auf das Merkblatt für die Errichtung einer Baustelle innerhalb eines Bauschutzbereiches wird hingewiesen.

3.6 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.

3.6.1 Allgemeine Bestimmungen:

3.6.1.1 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.

3.6.1.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

3.6.1.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

3.6.1.4 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.

3.6.1.5 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

3.6.1.6 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

3.6.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

3.6.2.1 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.

3.6.2.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

3.6.2.3 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.

3.6.2.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.7 Fernmeldetechnische Versorgung

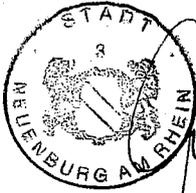
Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sind Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der

Deutschen Telekom AG, T-Com Ressort Produktion Technische Infrastruktur Offen-
burg (PTI 31), Postfach 1140, 77601 Offenburg so früh wie möglich, mindes-
tens aber 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

3.8 Regenwassernutzungsanlagen

Das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Gesundheitsamt, Freiburg weist
darauf hin, dass die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gemäß § 13
Abs. 3 der Trinkwasserverordnung der zuständigen Behörde anzuzeigen ist. Re-
genwassernutzungsanlagen sind nach Stand der Technik (DIN 1988 und Arbeits-
blatt DVGW 555) auszuführen und müssen entsprechend gekennzeichnet sein.

Stadt Neuenburg am Rhein, den 22. Mai 2006



Der Bürgermeister

fahlestadtplaner

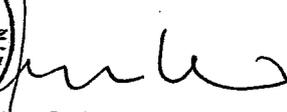
Schwabenring 2, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-11, Fax 0761/36875-17
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

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.



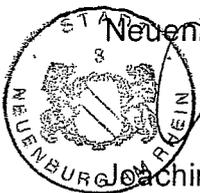
(Ausgefertigt) Neuenburg am Rhein, 26.05.2006


Joachim Schuster
Bürgermeister

Bekannt gemacht entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch das Amtsblatt der Stadt Neuenburg am Rhein ("Stadtzeitung") vom 02.06.2006.

Der Bebauungsplan (zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen) mit örtlichen Bauvorschriften wurden damit am 02.06.2006 rechtsverbindlich.

Entschädigungsansprüche gem. § 44 BauGB erlöschen am 31.12.2009.



Neuenburg am Rhein, 20.12.2006


Joachim Schuster
Bürgermeister

Pflanzenliste für Pflanzgebote

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen auf ökologischen Ausgleichs- und Privatflächen:

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

Mindestgrößen zur Festsetzung der Straßen- und Parkplatzbäume:

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

Zusammensetzung:

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

Bäume und Sträucher für ökologische Ausgleichsflächen

(Versickerungsflächen, Grünflächen, Waldsaum, Aufforstung)

Bäume 1. Ordnung:

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
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Wildkirsche
Pinus sylvestris	Gewöhnliche Kiefer

Bäume 2. Ordnung:

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 sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa canina	Hundsrose
Salix ssp.	Weidenarten

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes alpinum	Johannisbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder

Ergänzende Kleinsträucher für Straßenbegleitgrün entlang Radweg

Hypericum patulum	Großblütiges Johanniskraut
Potentilla fruticosa	Fingerstrauch
Spirea bumalda	Strauchspire
Spirea x cinerea	Frühe Brautspire
Rosa multiflora	Vielblütige Rose
Lespedeza thunbergii	Buschklee

Bäume für die Straßen- und Parkplatzbepflanzung

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanooides	Spitz- Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Weißdorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus rubra	Roteiche
Robinia pseudo. 'Monophylla'	Robinie
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

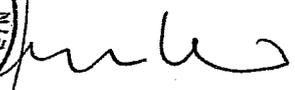
Kleinsträucher und Stauden für die Bepflanzung von Versickerungsanlagen

Salix purpurea 'Nana'	Kugel-Weide
Salix rosmannifolia	Rosmarien-Weide
Salix repens argentea	Silber-Kriech-Weide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Carx pendula	Riesen-Segge
Filipendula ulmaria	Mädesüß
Iris pseudoacorus	Wasser-Schwertlilie
Lysimachia punctata	Drüsiger Gilbweiderich
Lythrum salicaria	Blutweiderich
Eupatorium purpurea	Wasserdost

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.



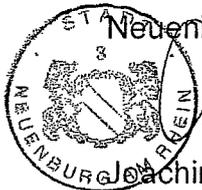
(Ausgefertigt) Neuenburg am Rhein, 26.05.2006


Joachim Schuster
Bürgermeister

Bekannt gemacht entsprechend der Bekanntmachungssatzung durch das Amtsblatt der Stadt Neuenburg am Rhein ("Stadtzeitung") vom 02.06.2006.

Der Bebauungsplan (zeichnerischer Teil und planungsrechtliche Festsetzungen) mit örtlichen Bauvorschriften wurden damit am 02.06.2006 rechtsverbindlich.

Entschädigungsansprüche gem. § 44 BauGB erlöschen am 31.12.2009.



Neuenburg am Rhein, 20.12.2006


Joachim Schuster
Bürgermeister