

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen 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 15.07.2014 (BGBl. I S. 954)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- 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, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 440)
- § 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 BauGB, § 3 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

- 1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 (2) Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungen (Schank- und Speisewirtschaften) nicht zulässig.
- 1.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet ist die in § 4 (2) Nr. 3 BauNVO genannte Nutzung (Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig.
- 1.1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) auch ausnahmsweise nicht zulässig.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 festgesetzt.

1.3 **Höhen baulicher Anlagen** (§ 9 (2) BauGB, § 18 BauNVO)

- 1.3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die maximale Traufhöhe für die mit Nrn. 1-11 gekennzeichneten Baufenster individuell über NN festgesetzt (siehe Planeinschrieb). Die Traufhöhe wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk / Oberkante Dachhaut an der Mitte des Gebäudes.
- 1.3.2 Durch Dachaufbauten darf die Traufhöhe um bis zu 1,50 m . vertikal gemessen überschritten werden. Siehe hierzu Ziffer 2.1.6 der örtlichen Bauvorschriften.
- 1.3.3 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen die Gebäude in den mit Nrn. 1-6 gekennzeichneten Baufenstern maximal mit einer Wandhöhe von 5,0 m und das mit

Nr. 11 gekennzeichnete Baufenster mit einer Wandhöhe von 6,50 m in Erscheinung treten. Die Wandhöhe bemisst sich am Schnittpunkt Außenwand/Unterkante Dachhaut und der Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaßnahme) an der Gebäudemitte.

- 1.3.4 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) dürfen die Gebäude in den mit Nrn. 7-10 gekennzeichneten Baufenstern talseits maximal mit einer Wandhöhe von 6,50 m und bergseits maximal mit einer Wandhöhe von 4,0 m in Erscheinung treten. Die Wandhöhe bemisst sich am Schnittpunkt Außenwand/Unterkante Dachhaut und der Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaßnahme) an der Gebäudemitte.
- 1.3.5 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf die Firsthöhe, gemessen ab der jeweiligen Traufhöhe des Gebäudes, maximal 5,0 m betragen. Die Firsthöhe wird gemessen an der Oberen Dachbegrenzungskante.
- 1.4 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- 1.4.1 Vorbauten wie Balkone und Erker dürfen die Baugrenzen auf maximal 5,00 m Länge um bis zu 1,50 m überschreiten. Dachvorsprünge dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge um bis zu 1,50 m überschreiten.
- 1.4.2 Bei Baugrenzen nach Süden und Südwesten sind 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. Die Breite der Bauteile darf dabei maximal 50 % der jeweiligen Gebäudeseite betragen.
- 1.5 Stellplätze, Garagen und Carports** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
- 1.5.1 Garagen, Carports und offene, nicht überbaute Stellplätze sind nur innerhalb der ausgewiesenen Zonen (GA/CP/ST) zulässig. Bei den Baufenstern Nrn. 1 bis 6 und 9 bis 11 sind Garagen, Carports und offene, nicht überbaute Stellplätze auch innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig. Carports sind definiert als mindestens an zwei Seiten offene, überdachte Stellplätze.
- 1.5.2 Garagen müssen zur Erschließungsstraße (Fahrbahnrand) einen Abstand von 5,0 m und Carports einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Maßgebend hierbei ist, von wo die Zufahrt erfolgt.
- 1.6 Nebengebäude**
- 1.6.1 Nebengebäude im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Flächen (Baufenster) nur bis zu einem Bruttorauminhalt von 25 m³ im gesamten Plangebiet (Allgemeine Wohngebiete) zulässig.
- 1.6.2 Die Gesamthöhe von Nebengebäuden wird auf 3,0 m begrenzt. Die Gesamthöhe wird gemessen zwischen der Oberkante des natürlichen Geländes nach Herstellung der Baumaßnahme und der oberen Dachbegrenzungskante.
- HINWEIS: Für Grenzgebäude gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.
- 1.7 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
- Die Zahl der Wohnungen für Einzelhäuser wird auf max. zwei Wohnungen beschränkt. Die Zahl der Wohnungen für Doppelhäuser wird auf max. zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte beschränkt.

- 1.8 **Abgrabungen und Aufschüttungen** (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)
- 1.8.1 Bei den mit Nrn. 1 bis 6 gekennzeichneten Baufenstern (Gebäude) dürfen Abgrabungen nur insoweit vorgenommen werden, dass die Wandhöhe maximal 5,0 m in Erscheinung tritt.
- 1.8.2 Bei den mit Nrn. 7 bis 10 gekennzeichneten Baufenstern (Gebäude) dürfen Abgrabungen nur insoweit vorgenommen werden, dass die Wandhöhe talseits maximal 6,50 m und bergseits maximal 4,00 m in Erscheinung tritt.
- 1.8.3 Bei dem mit Nr. 11 gekennzeichneten Baufenster (Gebäude) dürfen Abgrabungen nur insoweit vorgenommen werden, dass die Wandhöhe maximal 6,50 m in Erscheinung tritt.
- 1.8.4 Bei den mit Nrn. 1 bis 6 gekennzeichneten Baufenstern (Gebäude) sind Aufschüttungen mindestens so vorzunehmen, dass die Wandhöhe maximal 5,0 m in Erscheinung tritt.
- 1.8.5 Bei den mit Nrn. 7 bis 10 gekennzeichneten Baufenstern (Gebäude) sind Aufschüttungen mindestens so vorzunehmen, dass die Wandhöhe talseits maximal 6,50 m und bergseits maximal 4,00 m in Erscheinung tritt.
- 1.8.6 Bei dem mit Nr. 11 gekennzeichneten Baufenster (Gebäude) sind Aufschüttungen mindestens so vorzunehmen, dass die Wandhöhe maximal 6,50 m in Erscheinung tritt.
- 1.8.7 Bei den mit Nrn. 1 bis 6 gekennzeichneten Baufenstern sind abweichend von den Ziffern 1.8.1 und 1.8.4 zur Belichtung von Räumen in Untergeschossen Abgrabungen bis zu 1,5 m, gemessen unter Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss, auf einer maximalen Länge von 50% der jeweiligen Fassadengesamtlänge und bis zu einer maximalen Tiefe von 2,0 m ab Hauskante zulässig.
- 1.9 **Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft** (§ 9 (1) Nr. 16 und 20 BauGB)
- Innerhalb der Gewässerrandstreifen dürfen keine nachteiligen Veränderungen vorgenommen werden. Insbesondere sind unzulässig:
- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, soweit die Entfernung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist,
 - das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
 - die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,
 - der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die ordnungsgemäße Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln
 - Ablagerung von Gegenständen und Abfällen, Errichten von Einzäunungen und Aufschütten von Gelände
- 1.10 **Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen**
- (§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB)
- Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten hinterliegender Grundstücke zu belasten. Die Pflanzung von tiefwurzelnenden Bäumen und Sträuchern ist auf diesen Flächen nicht zulässig.

- 1.11 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 1.11.1 In den Untergrund einbindende Gebäudeteile wie Kellergeschosse sind wasserdicht auszuführen.
HINWEIS: Wasserdicht bedeutet, dass ein gegen äußeren hydrostatischen Wasserdruck druckwasserdichter Baukörper in wasserundurchlässiger Bauweise zu erstellen ist.
- 1.11.2 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.
- 1.11.3 Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, wassergebundene Decken, Drainpflaster) auszuführen.
- 1.11.4 Die Beleuchtungsanlagen (Straßenbeleuchtung) sind im Plangebiet insektenfreundlich (Natriumdampflicht, LED) auszuführen.
- 1.11.5 Auf der im Plan mit F1 gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Naturnahe Gestaltung eines neuen Grabens entlang der südlichen Gebietsgrenze.
 - Anlage einer Böschung mit Entwässerungsgraben entlang der östlichen Plangebietsgrenze.
 - Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen und punktuelle Bepflanzung der Fläche mit standortgerechten, heimischen Sträuchern. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.
- 1.11.6 Auf der im Plan gekennzeichneten privaten bzw. öffentlichen Grünfläche F2 sind innerhalb des Gewässerrandstreifens folgende Maßnahmen vorzusehen:
- Anpflanzung mit standortgerechten, heimischen Sträuchern. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.
- 1.11.7 Auf der im Plan gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche F 3 ist der bestehende Bachlauf ~~Malteserbrunnen~~ mit Böschungen entlang des Kastelbergweges zu erhalten bzw. durch Böschungsabflachungen und Gewässeraufweitung naturnah zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.
- 1.12 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**
- 1.12.1 Pro Grundstück sind pro angefangener 500 m² mindestens 1 Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen.
Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.
- 1.12.2 Gemäß Planeintrag sind auf den privaten Grundstücksflächen entlang der Erschließungsstraßen hochstämmige, mittel- bis großkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Baumpflanzungen sind auf die Festsetzung in Ziffer 1.12.1 anrechenbar.
Größe und Art der Bäume siehe Pflanzenliste im Anhang.
- 1.12.3 Gemäß Planeintrag sind auf dem öffentlichen Grünstreifen entlang des geplanten

Gehweges 3 hochstämmige mittelkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Größe und Art der Bäume siehe Pflanzenliste im Anhang.

1.12.4 Bei Abgang oder Fällung eines Baumes/Strauches ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum oder Strauch gemäß der Pflanzenliste im Anhang nachzupflanzen.

1.12.5 Für alle im Bebauungsplan ausgewiesenen Einzelbaumstandorte gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen etc.) zugelassen werden.

Hinweise:

Bei Gehölzpflanzungen ist das Nachbarschutzrecht von Baden Württemberg zu berücksichtigen.

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid dadurch verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend der o.g. Festsetzungen zu bepflanzen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 440)
- § 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 Dächer (§ 74 (1) LBO)

- 2.1.1 Die Dächer sind als Satteldach, versetztes Satteldach (versetztes Pultdach) oder abgewalmtes Satteldach und Walmdach mit einer Dachneigung von 20°-40° herzustellen.
- 2.1.2 Die Dächer von Nebengebäuden, Carports und Garagen sind mit einer Dachneigung von 0° bis 40° zulässig.
- 2.1.3 Für die Dacheindeckung von Hauptgebäuden sind nur rotbraune bis braune, sowie graue bis anthrazitfarbene, nichtglänzende Ziegel aus Ton oder Beton zulässig.
- 2.1.4 Flache und flachgeneigte Dächer von Nebengebäuden, Carports und Garagen mit einer Dachneigung von 0° bis 5° sind extensiv zu begrünen und müssen eine Substrathöhe von mindestens 5 cm aufweisen.
- 2.1.5 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen nicht zugelassen. Davon ausgenommen sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren). Diese sind auf allen Dächern zulässig.
- 2.1.6 Dachaufbauten sind nur ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Ihre Länge darf bis zu 2/3 der Länge der dazugehörigen Dachseite betragen.
- 2.1.7 Der Abstand von Dachaufbauten zu den Ortgängen muss . horizontal gemessen . mindestens 1,0 m betragen. Der Ortgang ist definiert als Übergang der Dachfläche zur Wandfläche an der Giebelseite des Gebäudes.
- 2.1.8 Der Abstand von Dachaufbauten zum First muss . vertikal gemessen - mindestens 0,5 m betragen.
- 2.1.9 Dacheinschnitte und Negativgauben sind nicht zulässig.
- 2.1.10 Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Fotovoltaik) sind bei allen Dachneigungen gestattet sowie reflexionsarm und somit blendfrei auszugestalten. Diese dürfen die Gebäudehöhe jedoch nicht überschreiten.
- 2.1.11 Die Dachneigung benachbarter Doppelhaushälften ist bei Satteldächern bzw. abgewalmten Satteldächern und Walmdächern anzugleichen. D.h. dass eine maximale Abweichung von 5° zulässig ist. Wenn die Angleichung nicht sichergestellt ist, gilt für das jeweilige Doppelhaus die Festsetzung Satteldach mit einer Dachneigung von 40°.

2.2 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.2.1 Die Höhe der Einfriedigungen darf entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen maximal 0,80 m betragen. Freistehende Mauern sind bis 0,50 m zulässig. Bezugspunkt ist die Oberkante der jeweiligen Erschließungsstraße.
- 2.2.2 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.
- 2.2.3 Für Hecken dürfen mit Ausnahme von Eiben (*Taxus baccata*) nur heimische Laubgehölze wie z.B. Hainbuche (*Carinus betulus*), *Fagus sylvatica* (Rotbuche), Liguster (*Ligustrum vulgare*) verwendet werden. Hecken aus Fichten und anderen Koniferen sind nicht zulässig.
- 2.2.4 Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht zulässig.

2.3 Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

2.4 Antennen (§74 (1) Nr. 4 LBO)

- 2.4.1 Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne und eine Satellitenantenne zulässig.
- 2.4.2 Satellitenantennen sind farblich der dahinterliegenden Gebäudefläche (Fassade oder Dach) anzupassen.

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

Das anfallende Niederschlagswasser ist in Speicherzisternen mit Notüberlauf in die öffentliche Kanalisation bzw. Vorflut zu sammeln. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 1 m³ je 50 m² versiegelte Grundstücksfläche aufweisen. Es muss für jedes Grundstück ein Mindestrückhaltevolumen von 4,0 m³ je Retentionszisterne zur Verfügung stehen.

2.6 Niederspannungsfreileitungen (§ 74(1) Nr.5 LBO)

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

2.7 Stellplatzverpflichtung (§ 37 (1) und § 74 (2) Nr.2 LBO)

- 2.7.1 Für Wohnungen mit einer Wohnfläche bis 50 m² ist 1 Stellplatz und für Wohnungen ab einer Wohnfläche von 50 m² sind 2 Stellplätze herzustellen.

3 HINWEISE

3.1 Denkmalschutz, Bodenfunde

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunden zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Stuttgart, Dienst-sitz Freiburg, Sternwaldstraße 14, 79102 Freiburg (Telefon: 0761-2083500 Mail: abteilung8@rps.bwl.de) schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutz-gesetzes 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 Aus-grabung 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 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) Baden-Württemberg vom 14.12.2004 zuletzt geän-dert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. S. 809). Nach § 2 (1) dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

3.2.1 Allgemeine Bestimmungen:

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abge-schoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflä-chen ist nicht zulässig.

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

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

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Ur-geländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auf-füllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

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

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

3.2.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in An-spruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwen-den (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

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

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.

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

3.3 Kontaminierter Erdaushub

Im Plangebiet wurden im Hinblick auf eine Schadstoffbelastung insgesamt 16 Bodenmischproben entnommen und auf Schwermetalle untersucht. Die Schwermetalle der untersuchten Oberbodenproben halten die Prüfwerte für Wohngebiete ein. Im Nördlichen Bereich wurden erhöhte Arsenkonzentrationen festgestellt, welche den Prüfwert für Wohngebiete überschreiten. Dieses Material darf nur unter versiegelten Flächen (z.B. Straße) und tieferen Bodenschichten eingebaut werden. Grundsätzlich sind bei einem Einbau auf dem einzelnen Grundstück im Bereich des Oberbodens die Prüfwerte der BBodSchV einzuhalten. Siehe hierzu auch geotechnische Untersuchungen des Geotechnischen Instituts in Weil vom 24.10.2012.

Sollte Erdaushub aus dem Bereich der Schürfe 2 bis 5 andernorts verwertet bzw. entsorgt werden, wird darüber hinaus empfohlen, im Zuge des Ausbaus den Erdaushub gutachterlich zu begleiten. Hierdurch könnten die Verwertungskosten minimiert werden.

3.4 Befahren von Straßen mit Abfallsammelfahrzeugen

Die Straße muss ausreichend tragfähig sein, d. h. sie muss für die zulässige Achslast des Abfallsammelfahrzeugs bemessen sein.

Der befahrbare Teil der Straße muss so breit sein, dass der Fahrer einen ausreichenden Sicherheitsabstand von Böschungsrändern (Absturz- bzw. Umsturzgefahr) einhalten kann.

In das Fahrzeugprofil (Regelmaße: 4 m Höhe, 2,5 m Breite) dürfen auch in Durchfahrten, Kurven etc. keine Gegenstände wie z. B. Hausdächer, starke Baumäste etc. hineinragen. Besteht durch Straßenunebenheiten die Gefahr, dass bei Seitenneigung des Aufbaues im Fahrbetrieb das Abfallsammelfahrzeug mit festen Bauten kollidiert, so muss das freizuhaltende Durchfahrtsprofil breiter als 2,5 m sein.

Gefällstrecken dürfen nur dann befahren werden, wenn das Abfallsammelfahrzeug sicher gebremst werden kann. Dabei ist auch die Straßenoberfläche (Sand, Schotter, Eis, Schnee, etc.) und die Tatsache zu berücksichtigen, dass der Schwerpunkt eines Abfallsammelfahrzeugs wesentlich höher und weiter hinten liegt, als bei einem gewöhnlichen LKW.

3.5 **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.

3.6 **Regenwassernutzungsanlagen**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gem. § 13 Abs. 4 mit Inkrafttreten der Trinkwasserverordnung am 01.01.2003 der zuständigen Behörde (Landratsamt - Gesundheitsamt FB 320) anzuzeigen ist. Regenwassernutzungsanlagen sind nach Regel der Technik (DIN 1988, DIN 1989 und Arbeitsblatt DVGW 555) auszuführen.

3.7 **Landwirtschaftliche Emissionen**

Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit landwirtschaftlichen Immissionen in Form von Lärm, Staub und Gerüchen zu rechnen, diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

3.8 **Telekommunikationstechnische Versorgung**

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches durch die Telekom Deutschland GmbH wird die Verlegung neuer Kabel innerhalb und auch außerhalb des Planbereiches erforderlich. Dies kann erst nach Kenntnis der letztendlich vorgesehenen Bebauung beurteilt werden.

Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich. Es ist daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswegen möglich ist,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der TK-Infrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.

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.

Für die rechtzeitige Planung und Bauvorbereitung (Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Ver- und Entsorger) 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

Die Telekom Deutschland GmbH orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant. Der Ausbau durch die Telekom Deutschland GmbH erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Telekom Deutschland GmbH da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.

3.9 Erdgasversorgung

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Planungsgebiet über das bestehende Leitungsnetz, in der Salzmatten bzw. dem Erlenweg, mit Erdgas versorgt werden. Für Leitungsverlegungen in öffentlichen Verkehrsflächen werden geeignete Leitungstrassen gemäß DIN 1998 benötigt. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der badenova Netz GmbH ausgeführt.

Anschlussleitungen sind geradlinig und auf dem kürzesten Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum (gemäß DIN 18012) zu führen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Erdgasleitungsnetzes, sowie die Koordination 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.

3.10 Stromversorgung

Vorhandene Anlagen der Energiedienst Netze GmbH sind zu beachten. Die Versorgung des Plangebietes kann durch Erweiterung der vorhandenen Trafostation "Salzmatten" erfolgen.

3.11 Löschwasserversorgung

Gemäß dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (FwG § 3, LBOAVO § 2 Abs.5) wird eine ausreichende Löschwasserversorgung sichergestellt. Der erforderliche Löschwasserbedarf von 96 m³/h über 2 Stunden kann über das vorhandene Leitungsnetz und die vorhandenen Hydranten abgedeckt werden. Die Löschwasserversorgung erfolgt über eine Leitung (DN 150) aus dem Wasserversorgungsnetz Heitersheim.

3.12 Rettungswege

Die Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr nach VwV - Feuerwehrflächen (LBOAVO § 2 Abs. 1-4) ist zu gewährleisten. Für Gebäude deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten sicherzustellen.

Stadt Sulzburg, den

Der Bürgermeister
Dirk Blens

fsp.stadtplanung

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

Der Planverfasser

PFANZENLISTE FÜR PFLANZGEBOTE

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

Bäume: 3 x verpflanzt, Hochstämme, Stammumfang 12 - 14 cm

Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

Bei der Beschaffung der Bäume sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze aus regionaler Herkunft zu verwenden. Für die regionale Herkunft ist von den Baumschulen ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

Bäume für Ausgleichsmaßnahmen F 1 und F 2

Bäume 1. Ordnung:

Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Ulmus minor	Feld-Ulme
Salix alba	Silber-Weide

Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa canina	Hundsrose
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix Rubens	Fahl-Weide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Pflanzenliste für Flächen mit allgemeinen Festsetzungen

Bäume entlang von Straßen und Wegen sowie private Grundstücke

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Corylus colurna	Baumhasel
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	Kirsche

Obstbaumarten für private Grundstücke

Sorbus domestica	Speierling
Juglans regia	Nussbaum
Morus alba	Weißer Maulbeere
Prunus avium- Sorten	gebietsheimische Süßkirsche (z.B. Markgräfler Kracher, Schauenberger, Hedelfinger)
Pyrus pyraeaster- Sorten	Kulturbirne (z.B. Schweizer Wasserbirne, Geißhirtle)
Malus sylvestris- Sorten	gebietsheimische Apfelsorten (z.B. Bohnapfel, Ziegler Apfel, Boskoop)
Prunus domestica- Sorten	gebietsheimische Zwetschgen (z.B. Hauszwetschge)

Gehölze, Stauden und Gräser für private Grundstücke: (beispielhafte Vorschlagsliste)

Solitiergehölze u. Ziergehölze

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
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
Ribesspec.	Zierjohannisbeere
Rosa spec.	Strauchrosen
Caragana arborescens	Erbsenstrauch
Prunus cerasifera sNigra%	Zierkirsche
Prunus sargentii	Zierkirsche
Prunus serrulata sKanzan%	Zierkirsche
Niedrige Gehölze	
Hypericum calycinum	Johanniskraut
Hypericum patulum	Johanniskraut
Jasminum nudifloru	Winterjasmin
Lavandula angustifolia	Lavendel
Lonicera pileata	Böschungsmyrte
Mahonia aquifolium	Mahonie
Potentilla fruticosa	Fünffingerstrauch
Rosa rugosa	Apfel- Rose
Rosa "Schneewittchen"	Strauchrose
Rosa "Swany"	Rose "Swany"
Symphoricarpos "Hancock"	Schneebeere
Spiraeaalbifolia/japonica	Spierstrauch
Vinca minor/major	Immergrün
Stauden und Gräser:	
Avena sempervirens	Blaustrahlhafer
Centranthus ruber	Spornblume
Geranium- Arten	Storchschnabel

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Hemerocallis- Arten	Taglilie
Iris- Arten	Schwertlilie
Aruncus dioicus	Geisbart
Penissetum spec.	Feldborstengras
Salvia nemorosa	Salbei
Sedum telephium	Große Fetthenne
Symphytum grandiflorum	Beinwell
Verbascum densiflorum	Gr. Königskerze
Rudbeckia- Sorten	Sonnenhut