



GEMEINDE ORTENBERG

Ortenaukreis

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Weizenfeld" in der Fassung der 1. Änderung

I. Rechtsgrundlagen

- I.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- I.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- I.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- I.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895)
- I.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20)

Aufgrund dieser 1. Änderung werden die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen für den gesamten Geltungsbereich in der Fassung vom 19.12.2005, in Kraft getreten am 23.12.2005, wie folgt neu gefasst:

II. Bauplanungsrechtlicher Teil

II.1 Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

II.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

a) Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Folgende Nutzungen oder Anlagen nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 sind in Anwendung von § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig: die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 - 5 sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO in vollem Umfang nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

II.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 a BauNVO)

a) Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgelegt.

b) Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgelegt:

a) II: maximal 2 Vollgeschosse

b) III: maximal 3 Vollgeschosse

Bei Einhaltung der maximalen Wand- und Firsthöhe ist zudem der Ausbau der Dachspitze als 2. Dachgeschoss zugelassen.

II.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB + § 18 BauNVO)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist durch die Festsetzung der maximalen Wand- und Firsthöhe begrenzt.

Die Wandhöhe wird straßenseitig Mitte des Gebäudes an der Gebäudeaußenwand zwischen Oberkante Straßenachse (Endausbau) und dem obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

Die Firsthöhe wird straßenseitig Mitte des Gebäudes von Oberkante Straßenachse (Endausbau) bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante gemessen.

Handelt es sich um ein Eckgrundstück, ist als unterer Bezugspunkt der höher liegende Achspunkt der entsprechenden Planstraße heranzuziehen.

Für Gebäude, deren Mitte die Straßenachse aufgrund ihrer Lage nicht schneidet, gilt:

Als unterer Bezugspunkt ist für die Maximalhöhen die Oberkante Schrammbord bzw. Bordstein, Mitte der an die öffentliche Verkehrsfläche grenzenden Grundstücksfläche, heranzuziehen.

Diese Maße sind durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgelegt.

II.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebiets gilt:

a) Bauweise E 1:

Es ist eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt.

b) Bauweise E 2:

Es ist eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt. Als Ausnahme sind Doppelhäuser zulässig, wenn auf dem angrenzenden Grundstück eine Anbaubaulast übernommen wird.

c) Bauweise D:

Es ist eine Bebauung mit Doppelhäusern festgesetzt.

d) Bauweise H:

Es ist eine Bebauung mit Hausgruppen (Reihenhäusern) festgesetzt.

e) Bauweise a - Abweichende Bauweise:

Es ist eine Kettenhausbebauung festgesetzt. Es muss dabei an die seitliche Grundstücksgrenze im Osten, sofern das im zeichnerischen Teil ausgewiesene Baufenster dies zulässt, angebaut werden. Die seitlichen Grenzbereiche zwischen den Gebäuden sind durch Grenzgaragen so zu schließen, dass innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche in der Erdgeschosszone eine lückenlose, durchgehend geschlossene Bebauung entsteht.

Die Bauweise ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgelegt.

II.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

II.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

II.5.1 Die im Plan eingetragenen Hauptgebäude- bzw. Firstrichtungen sind einzuhalten.

II.5.2 Nebenfirste sind im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung zulässig. Sie dürfen die Firsthöhe jedoch nicht überschreiten.

II.5.3 Bei einer Einzelhausbebauung sind Abweichungen bis maximal 15° zulässig. Die Firstrichtung ist bei einer Einzelhausbebauung frei wählbar, wenn das Hauptgebäude mit einer Solaranlage ausgestattet wird und dadurch eine abweichende Firstrichtung erforderlich ist.

II.6 Flächen für Nebenanlagen / Garagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

II.6.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze dürfen im Allgemeinen Wohngebiet auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden.

II.6.2 Garagen und Carports, die mit ihrer Längsseite an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, müssen mindestens einen Abstand von 1,00 m einhalten. Bei Garagen, die mit ihrer Zufahrtsseite an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, beträgt der Mindestabstand 4,00 m, bei Carports, die mit ihrer Zufahrtsseite an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, 1,00 m.

II.6.3 Auf den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen privaten Grünflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze nicht zulässig. Auf § 50 LBO wird hingewiesen.

II.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In Bereichen, in denen die Bauweise E 1 festgesetzt ist, sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

II.8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Sichtfelder an der Straßeneinmündung zur Erhaltung der freien Verkehrsübersicht sind von Sichtbehinderungen jeder Art (Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigungen oder ähnliches) in einer Höhe ab 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.

II.9 Verkehrsflächen / Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung / Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

II.9.1 Zufahrten und Zugänge zur Landesstraße L 99 sind nur über die im zeichnerischen Teil eingezeichnete Erschließungsstraße „Im Weizenfeld“ (Planstraße 1) zulässig.

II.9.2 Die Profilgestaltung innerhalb der Straßenbegrenzungslinien und der Fußwege ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

II.10 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

II.10.1 Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen, sofern keine wirtschaftlichen Aspekte dem entgegenstehen.

II.10.2 Für die Unterbringung der Kabel in der Straße wird DIN 1998 zugrundegelegt. Bei Anpflanzungen von Bäumen in den Grundstücken entlang der Straße ist ein seitlicher Mindestabstand von 3,00 m zum Erdkabel einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in ca. 1,00 m Tiefe anzubringen.

II.11 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung / Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

II.11.1 Versickerung der Regenwasserabflüsse von Dachflächen und Straßenflächen in Versickerungsgräben bzw. Rückhalteflächen auf den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten und innerhalb der öffentlichen Grünflächen gelegenen Bereiche:

Das unbelastete, oberflächlich abfließende Regenwasser von Dachflächen und Straßenflächen muss in Versickerungsgräben über eine 30 cm starke, belebte Bodenschicht in den Untergrund versickert bzw. im öffentlichen Grünbereich A1 östlich des Uhlgrabens planmäßig zurückgehalten und über einen Rohrdurchlass gedrosselt dem Uhlgraben zugeführt werden. Die Versickerungsanlagen sind als Versickerungsgräben anzuordnen.

Die Versickerungsgräben sind mit einem Kanal unter den Straßen und Wegen miteinander zu verbinden.

Die Versickerungsgräben sind, sofern die zur Verfügung stehende Fläche ausreicht, mit flachen Böschungen ($\geq 1:1,75$) anzulegen.

Genauere Berechnungen und Auslegungen werden in den Fachplanungen vorgenommen.

II.11.2 Zwischen dem geplanten Geh- und Radweg entlang der L 99 und dem Lärmschutzwall bzw. nördlich des Lärmschutzwalls ist auf der öffentlichen Grünfläche ein Entwässerungsgraben anzulegen.

II.12 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

II.12.1 Die öffentlichen und privaten Grünflächen sind im zeichnerischen Teil ausgewiesen.

II.12.2 Die private Grünfläche im südlichen Planbereich ist als Grünfläche zu erhalten. Auf Ziffer II.6.3 dieser Bebauungsvorschriften wird ausdrücklich hingewiesen.

II.13 Wasserflächen / Flächen für die Wasserwirtschaft / für Hochwasserschutzanlagen / den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

II.13.1 Auf der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Grünfläche A1 ist der Uhlgraben gemäß den Eintragungen naturnah zu verlegen.

II.13.2 In den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen auf den Privatgrundstücken sind Rigolengräben anzulegen. Hierfür sind Drainagerohre in Gräben einzulegen, die anschließend mit einer Kies-Sandschicht zu verfüllen sind. Um eine ausreichende Stabilität und Befahrbarkeit zu gewährleisten sind als oberer Abschluss zum Gelände hin Gabionen (Drahtschotterkörbe) mit einer Breite von 1,00 m vorzusehen. Durch diese Gabionen wird das anfallende Oberflächenwasser abgefangen, über die Kies-Sandschicht zum Drainagerohr geführt und anschließend im Drainagerohr abgeleitet. Das bestehende Geländeniveau dieser Flächen muss dabei nicht verändert werden.

- II.13.3 Die Rigolenfläche 1 (nördlich Flurstück Nr. 5411) kann entfallen, sofern das Oberflächenwasser in diesem Bereich durch eine Mauer zurückgehalten wird.
- II.13.4 Die Funktionstüchtigkeit der Rigolenflächen darf nicht – zum Bsp. durch Mauern o. ä. – beeinträchtigt werden.
- II.13.5 Die Rigolengräben 3 (im Nordosten des Plangebiets) und 7 (im Süden des Plangebiets) dürfen an die zukünftigen Grundstücksgrenzen angepasst werden und zu diesem Zweck in ihrer Lage geringfügig verschoben werden.
- II.14 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)
- Die Baugrundstücke im Allgemeinen Wohngebiet müssen straßenseitig bis Oberkante Straßenniveau aufgefüllt werden.
- II.15 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- II.15.1 Entlang des Uhlgrabens ist innerhalb des Geltungsbereichs ein Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5,00 m, gemessen ab Oberkante Böschung, gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil freizuhalten.

Im Gewässerrandstreifen sind verboten:

1. der Umbruch von vorhandenem Grünland,
2. die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen (auch verfahrensfreie Vorhaben gemäß LBO), zu den sonstigen Anlagen gehören auch Auffüllungen, Terrassen, Überdachungen, Stellplätze, Lagerplätze, Wegbefestigungen, Gartenhütten und feste Zäune),
3. der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen,
4. gärtnerische und ähnliche Nutzungen,
5. die Beseitigung standortgerechter Bäume und Sträucher, soweit die Entfernung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestands oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.

Siehe hierzu Ziffer II.15.3.

II.15.2 **Öffentliche Grünfläche A1**

Der Versickerungsgraben entlang des Uhlgrabens, die Rückhaltefläche östlich des Uhlgrabens, sowie die verbleibende Fläche sind als Wiese zu entwickeln und 2- bis 3-schürig zu pflegen.

Soweit die Fläche gemäht wird, ist das Mähgut zu entfernen. Eine Düngung der Fläche ist nicht erlaubt.

Hinweis:

Um den Eingriff in die Geländeoberfläche zu minimieren und um die Fläche anschließend einheitlich als Grünland pflegen zu können, wird zur Rückhaltung und Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers die gesamte Grünlandfläche als Rückhalteraum genutzt.

II.15.3 Gewässerrandstreifen A2

Der Gewässerrandstreifen entlang des westlich gelegenen Uhlgrabens ist naturnah umzugestalten und mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen gruppenweise zu bepflanzen. Pflanzverband 1,5 m x 1,5 m (siehe Maßnahmenplan zum Grünordnungsplan, Pflanzliste unter Ziffer VI., Anhang 13b des Erläuterungsberichts zum Grünordnungsplan). Die verbleibenden Flächen sind als Wiese zu entwickeln und 2-schürig zu pflegen (Mähtermine: 1. Schnitt ab Anfang Juni / 2. Schnitt ab Mitte August).

Soweit die Fläche gemäht wird, ist das Mähgut zu entfernen. Eine Düngung der Fläche ist nicht erlaubt.

II.15.4 Öffentliche Grünfläche A3

Die Fläche A3 ist mit Laubbäumen (*Fraxinus excelsior*) und heimischen, standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen (siehe Pflanzliste unter Ziffer VI.). Es sind Bäume mit einem Mindeststammumfang von 10/12 cm zu verwenden. Die Gräben zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers sind mit flachen und unterschiedlich geneigten Böschungen anzulegen. Die gesamte Fläche ist als Wiese zu entwickeln und 2- bis 3-schürig zu pflegen. Soweit die Fläche gemäht wird, ist das Mähgut zu entfernen. Eine Düngung der Fläche ist nicht erlaubt.

Entlang der nördlichen Begrenzung der öffentlichen Grünfläche (Anger) ist, wie im Maßnahmenplan zum Grünordnungsplan dargestellt, eine Trockenmauer aus Buntsandstein zu errichten. Die Steine sind ohne Verbundstoffe (Beton o.ä.) zu setzen und müssen rückseitig Kontakt zum Erdmaterial haben. Die Mauern sollen nicht höher als 1 m sein. Die Trockenmauern können mit mehrjährigen Stauden bepflanzt werden (siehe Pflanzliste unter Ziffer VI.).

Der Geländesprung zwischen der Planstraße 1 und dem Anger ist durch eine Böschung auszugleichen. Entlang der Böschungskrone ist, wie im Maßnahmenplan zum Grünordnungsplan eingetragen, eine Hecke aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zu pflanzen (siehe Pflanzliste unter Ziffer VI.). Der Übergang zwischen der südlich angrenzenden, höher gelegenen Bebauung und dem Anger muss ebenfalls mittels einer Böschung geschaffen werden. Die Böschung ist mit standortgerechten, heimischen Sträuchern zu bepflanzen (siehe Pflanzliste unter Ziffer VI.).

Hinweis:

Um ein einheitliches Gesamtbild zu gewährleisten, wird die Errichtung der Trockenmauer sowie die Bepflanzung der südlichen Böschung seitens der Gemeinde vorgenommen.

II.15.5 Beleuchtung

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.

An öffentlichen Verkehrsflächen sind Natriumdampf-Hochdrucklampen zu verwenden. Dies gilt auch für die Beleuchtung von privaten Wegen, wenn sie nach Umfang und Dauer ähnlich der Straßenbeleuchtung betrieben wird. Ansonsten sind im privaten Bereich (Außenbeleuchtung von Häusern, Hauszugängen) Kompaktleuchtstofflampen in Warmtönen einzusetzen, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen soweit wie möglich verkürzt wird.

II.15.6 Belagsflächen

Die oberirdischen freien Stellplätze auf privaten Flächen, Zugänge und grundstückseigene Wegeflächen sowie die öffentlichen Fußwege sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen. Zulässig sind z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflasterflächen mit Rasenfugen oder porenoffene Pflastersteine.

Hinweis:

Hiervon ausgenommen sind die öffentlichen Gehwege entlang der Erschließungsstraßen.

**II.16 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

- II.16.1 Die mit LR bezeichneten und im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zu belasten und von jeglicher Bebauung und von Baumpflanzungen freizuhalten. Die Art der Belastung sowie die Berechtigten sind durch Einschrieb angegeben.
- II.16.2 Die mit LR bezeichneten und mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen dürfen an die zukünftigen Grundstücksgrenzen angepasst werden und zu diesem Zweck in ihrer Lage entsprechend verschoben werden.
- II.16.3 Sollten noch weitere Versorgungsleitungen anfallen, so ist auf jedem Grundstück ein Leitungsrecht zu dulden.

- II.16.4 Die mit GR bzw. FR bezeichneten und im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zu belasten und von jeglicher Bebauung und von Baumpflanzungen freizuhalten. Die Art der Belastung sowie die Berechtigten sind durch Einschrieb angegeben.

Die mit GR bzw. FR bezeichneten und mit Geh- und Fahrrechten zu belastenden Flächen dürfen an die zukünftigen Grundstücksgrenzen angepasst werden und zu diesem Zweck in ihrer Lage entsprechend verschoben werden.

Der Eigentümer des Flurstücks Nr. 9055 verpflichtet sich hierzu auf zivilrechtlichem Wege, unentgeltlich eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten der Gemeinde Ortenberg zu übernehmen.

Für das Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gemeinde Ortenberg im Immissionsschutzstreifen im nördlichen Planbereich siehe Ziffer II.19.4.

Für das Geh- und Fahrrecht zugunsten der Gemeinde Ortenberg auf dem Flurstück Nr. 9055 am nördlichen Lärmschutzwall siehe Ziffer II.18.4.

- II.17 Schutzflächen, die von Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung / Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- II.17.1 Entlang der Landesstraße L 99 bzw. entlang der Nordostgrenze des Geltungsbereichs muss gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ein Lärmschutzwall errichtet werden. Die Höhe dieses aktiven Lärmschutzes muss mindestens 3,00 m, gemessen ab Oberkante L 99 betragen. Der Abstand der parallel zur L 99 verlaufenden Dammkrone zum Straßenrand darf 9,50 m nicht überschreiten. Auf das Schalltechnische Gutachten (Anlage 7), das Bestandteil des Bebauungsplans ist, wird verwiesen.

- II.17.2 In den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereichen sind für Außenbauteile und Aufenthaltsräume unter Berücksichtigung der Raumarten und Raumnutzungen, die in der DIN 4109 aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten.

Die abschließende Festlegung der Anforderung an die Schalldämmung ist im konkreten Planungsfall der einzelnen Gebäude mit Kenntnis der jeweiligen Raumsituation und Materialien abzustimmen. Dies betrifft die Fassaden, die den Lärmpegelbereichen III und IV zugeordnet sind. Siehe hierzu die grafischen Darstellungen auf S. 23 und 25 des Schalltechnischen Gutachtens (Anlage 7 des Bebauungsplans).

Hinweise:

Wohn- und vor allem Schlafräume sollten durch geeignete Grundriss-Gestaltung auf der jeweils lärmabgewandten Seite geplant werden.

Schallschutzfenster können ihre volle Wirkung nur dann entfalten, wenn sie geschlossen sind. Deshalb wird empfohlen, schallgeschützte Belüftungsanlagen vorzusehen. Der ständige Austausch von verbrauchter Luft, Feuchtigkeit und Luftschadstoffen ist aus umweltmedizinischer Sicht erforderlich. Zusätzlich ergibt sich dadurch die Möglichkeit der Energieeinsparung durch Wärmeaustauscher und die Möglichkeit zum Einbau eines Pollenfilters.

II.18 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

II.18.1 **Straßenbegleitgrün**

Entlang der Erschließungsstraßen sind, wie im Maßnahmenplan zum Grünordnungsplan eingetragen, Laubbäume (*Fraxinus excelsior*) im öffentlichen Straßenraum zu pflanzen. Die Pflanzstandorte können bis zu 3 m verschoben werden, falls Einfahrten o. ä. dies erforderlich machen.

Die Baumscheiben sind mit einer Mindestgröße von 4 m² zu bemessen, vor Überfahrt zu sichern und mit einer landschaftstypischen Wiesenmischung oder mit mehrjährigen Stauden zu begrünen.

In der Mitte der Wendeplatte ist, wie im Maßnahmenplan zum Grünordnungsplan eingetragen, ein großkroniger Laubbaum (*Tilia cordata* „*Erecta*“) zu pflanzen. Die Baumscheibe ist vor Überfahrt zu sichern und mit einer landschaftstypischen Rasenmischung oder mit mehrjährigen Stauden zu begrünen.

II.18.2 **Private Grundstücke**

Die privaten Grundstücke sind mit Gehölzen zu bepflanzen.

Grundstücke < 300 m² sind mit zwei heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

Grundstücke mit einer Größe von 300 m² bis 500 m² sind mit mindestens einem Hochstamm-Obstbaum oder einem heimischen Laubbaum und zwei heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

Grundstücke > 500 m² sind pro angefangene 500 m² mit mindestens zwei Hochstamm-Obstbäumen oder zwei heimischen Laubbäumen und drei heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

Die Baumscheiben sind mit einer Mindestgröße von 4 m² zu bemessen und vor Überfahrt zu sichern.

Sofern Bäume erhalten werden, (vgl. Ziffer II.19.1), können diese auf die geforderten Baumpflanzungen angerechnet werden.

Im Übrigen dürfen nur heimische Gehölze und Ziergehölze gemäß der Pflanzliste unter Ziffer VI. gepflanzt werden.

II.18.3 Einfriedungen

Die nördliche Begrenzung der öffentlichen Grünfläche A3 (Anger) ist, wie im Maßnahmenplan zum Grünordnungsplan eingetragen, als Trockenmauer aus Buntsandstein zu errichten. Die Begrenzung der Privatgrundstücke zur Angerfläche hin darf nur mit Laubgehölzhecken eingefriedet werden. Ansonsten sind zur Begrenzung zwischen den Grundstücken bzw. zwischen Grundstück und Straße auch Zäune zulässig. Sofern Zäune zur Einfriedung verwendet werden, sind diese so auszuführen, dass zwischen Boden und Zaun ein Abstand von mind. 10 cm eingehalten wird. Zäune entlang der Straße dürfen eine Höhe von 1,10 m, vom Boden aus gemessen, nicht überschreiten. Sofern Gehölze zur Einfriedung verwendet werden, dürfen nur Laubgehölze gemäß Pflanzliste unter Ziffer VI. verwendet werden.

Empfehlung:

Die Trockenmauer sollte aus gestalterischer Sicht einheitlich aus mittelgroßen Steinen aus Buntsandstein errichtet werden. Die Zäune sollten als Holz- oder Maschendrahtzäune ausgeführt werden.

Zur Abpflanzung der Zäune sollen überwiegend heimische Laubgehölze verwendet werden.

Die südliche Begrenzung des Angers ist als Böschung auszuführen und mit standortsgerechten, heimischen Sträuchern einheitlich zu begrünen (siehe Pflanzliste unter Ziffer VI.).

Empfehlung:

Die Zäune sollten als Holz- oder Maschendrahtzäune ausgeführt werden. Zur Abpflanzung der Zäune sollen überwiegend heimische Laubgehölze verwendet werden.

Hinweis:

Ein Abstand zwischen Boden und Zaun von mind. 10 cm soll eingehalten werden, damit Kleintiere (z. B. Igel) den Zaun unterqueren können.

II.18.4 Bepflanzung Lärmschutzwall

Der Lärmschutzwall entlang der nördlichen und östlichen Gebietsgrenze ist, wie im Maßnahmenplan zum Grünordnungsplan eingetragen, mit heimischen Sträuchern im Pflanzverband von 1,5 m x 1,5 m zu bepflanzen (siehe Pflanzliste unter Ziffer VI.).

Der Lärmschutzwall entlang der L 99 ist mit einem Anteil bis zu 25 % mit Ziersträuchern gemäß Pflanzliste unter Ziffer VI. zu bepflanzen.

Die Gemeinde Ortenberg erhält auf zivilrechtlichem Wege auf dem Flurstück Nr. 9055 ein Geh- und Fahrrecht zur Pflege der Gehölze und Begrünungsmaßnahmen des nördlichen und nordöstlichen Lärmschutzwalls.

II.18.5 **Eingrünung – Immissionsschutzhecke –**

Entlang der nördlichen Bebauungsgrenze ist eine öffentliche Grünfläche mit einer Breite von 5 m ausgewiesen. Dieser Streifen ist mit standortgerechten heimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste unter Ziffer VI. zu bepflanzen. Die Pflanzen sind in einem dichten, 3-reihigen Verband (Reihenabstand: 1,2 m; Abstand der Pflanzen in der Reihe: 1,2 m) zu setzen. In ausgewachsenem Zustand muss der Gehölzbestand eine Mindesthöhe von 10 m erreichen und mit diesem Ziel entwickelt werden.

Hinweis:

Bei der Auswahl der Pflanzen wurde darauf Rücksicht genommen, dass diese im Frühjahr rechtzeitig die erforderliche Dichtigkeit aufweisen und durch Pflanzenschutzmittel in ihrem Wachstum nicht beeinträchtigt werden.

II.18.6 **Dachbegrünung**

Flachdächer, sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden, und Dächer mit einer Dachneigung $< 10^\circ$ sind extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten durchzuführen.

II.18.7 **Empfehlung**

Fassadenbegrünung

Fassaden sollen mit rankenden oder schlingenden Pflanzen begrünt werden (siehe Pflanzliste unter Ziffer VI.).

II.19 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

II.19.1 **Erhaltung von Einzelgehölzen / Gehölzgruppen**

Sofern Einzelbäume oder Gehölzgruppen erhalten werden, können diese auf die unter Ziffer II.18.2 geforderten Gehölzpflanzungen angerechnet werden.

II.19.2 **Gehölzpflanzungen**

Im Gebiet dürfen ausschließlich Laubgehölze gepflanzt werden. Bäume innerhalb des Allgemeinen Wohnbaugebiets sind als Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 10-12 cm zu pflanzen.

II.19.3 **Erhaltene und neu zu pflanzende Bäume und Sträucher**

Erhaltene und neu zu pflanzende Bäume und Sträucher sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflegen und im Bedarfsfall zu ersetzen.

II.19.4 Immissionsschutzstreifen

Nördlich des öffentlichen Grünstreifens ist eine 15 m breite private Grünfläche ausgewiesen. Diese Fläche dient als Immissionsschutzstreifen, in dem nur Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden dürfen, die auch zur Verwendung in Hausgärten zugelassen sind. Zudem gelten hier nicht die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände.

Die Gemeinde Ortenberg erhält auf dem Immissionsschutzstreifen ein Geh- und Fahrrecht zur Pflege der Gehölze und der Vegetationsfläche auf dem südlich angrenzenden öffentlichen Grünstreifen.

Hinweis:

Zur Eingrünung des Wohngebiets ist entlang der nördlichen Bebauungsgrenze ein dichter, 3-reihiger Gehölzstreifen (Reihenabstand: 1,2 m; Abstand der Pflanzen in der Reihe: 1,2 m) zu pflanzen (vgl. Festsetzung unter Ziffer II.18.5 und Pflanzliste unter Ziffer VI.). Dieser 5 m breite Streifen ist als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Da hier unter anderem auch Bäume gepflanzt werden, können diese in ausgewachsenem Zustand die Nachbargrundstücke berühren. Dies ist nach § 27 Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg von den Angrenzern zu dulden.

II.20 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Zuge der Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

II.20.1 Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden. Sie werden in einem Böschungsverhältnis von 1 : 1,5 hergestellt.

II.20.2 Die zur Herstellung der Straßen-, Längsparkstreifen- bzw. Fußwegeinfassung notwendigen Betonfundamente (für Bordsteine bzw. Stellkanten) sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden.

II.20.3 Die vom Versorgungsunternehmen aufzustellenden Kandelaber für die Straßenbeleuchtung sind in einem Abstand bis zu 0,50 m von der Straßenbegrenzungslinie auf den Baugrundstücken zu dulden.

II.21 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Die Sockelhöhe ist so zu wählen, dass auf ein Bauen im Grundwasser verzichtet wird.

Wenn aus zwingenden Gründen auf ein Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, ist eine bauplanungsrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich, die nur in begründeten Einzelfällen und erst nach Ausschluss möglicher Alternativen erteilt werden kann.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstands sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Die Herstellung einer Drainage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig. Siehe auch Ziffer IV.1.1.

II.22 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen (§§ 135 a-b BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 a BauGB und § 21 Abs. 1 BNatSchG)

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen II.15, II.18 und II.19 innerhalb sowie die Maßnahme außerhalb des Plangebiets sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Erschließung und Bebauung der Fläche entstehen, zuzuordnen.

Die Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs – Naturnahe Umgestaltung des Ohlsbachs auf einer Länge von 437 m - wird im Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan unter Punkt 6.2 definiert.

III. Bauordnungsrechtlicher Teil

III.1 Dachgestaltung von Hauptgebäuden

- III.1.1 In Bereichen, in denen die Bauweise E 1 festgesetzt ist, sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit gleichem Neigungswinkel beidseitig des Firsts zugelassen.

In den übrigen Bereichen sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit gleichem Neigungswinkel beidseitig des Firsts sowie gegeneinander versetzte Pultdächer mit einem Höhenversatz von maximal 1,00 m zugelassen.

- III.1.2 Die zulässige Dachneigung ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgesetzt. Rechtwinklig zugeordnete Anbauten müssen die gleiche Neigung wie das Hauptgebäude haben und dürfen die Firsthöhe nicht überschreiten.

- III.1.3 Dachaufbauten und -einschnitte sind ab einer Dachneigung von 35° zulässig.

- III.1.4 Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig.

- III.1.5 Dachaufbauten sind maximal bis zwei Drittel der Gebäudelänge, Dacheinschnitte bis maximal ein Drittel der Gebäudelänge zulässig. Der Abstand von den Giebelseiten muss jeweils mindestens 1,50 m betragen.

- III.1.6 Zwischen den Dachaufbauten und dem First müssen mindestens zwei Ziegelreihen durchlaufen. Bezogen auf die Außenwand (Traufseite) müssen die Dachaufbauten mindestens 30 cm, horizontal gemessen, in das Gebäude versetzt werden.

- III.1.7 Als Dacheindeckung sind matte oder seidenmatte sowie engobierte Tonziegel oder Betondachsteine in gedeckt roten, rotbraunen, gedeckt grauen oder dunkelgrauen Farbtönen zu verwenden.
Ausnahme: Solar- und Fotovoltaikanlagen

III.2 Doppelhäuser und Hausgruppen

- III.2.1 Doppelhäuser und Hausgruppen müssen mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 45° errichtet werden. Eine Ausnahme davon ist innerhalb der nach Ziffer III.1.1 und III.1.2 vorgeschriebenen Dachformen und Dachneigungen zulässig, wenn sich alle Grundstückseigentümer einvernehmlich auf die gleiche Dachform und Gradzahl einigen und die Doppelhäuser bzw. Hausgruppen mit einer einheitlichen Dachform und -neigung errichtet werden.

III.2.2 Bei Doppelhaushälften bzw. Reiheneinheiten darf der Versatz der Hauseinheiten maximal 2,00 m betragen.

III.3 Dachgestaltung von Garagen

Die Dachform und -neigung für Garagen und Carports sind frei wählbar. Siehe hierzu auch Ziffer II.18.6.

III.4 Garagen und Stellplätze

III.4.1 Stellplätze für den Bedarf, der durch die zugelassene Nutzung verursacht wird, sind auf dem Baugrundstück selbst nachzuweisen.

III.4.2 In Anwendung von § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO sind pro Wohnung mindestens 2,0 Stellplätze auszuweisen.

III.5 Geländeaufschüttungen, -abgrabungen und Stützwände

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützwände sind so durchzuführen, dass die angrenzenden gegebenen natürlichen Geländeverhältnisse so wenig wie möglich gestört werden. Die Geländeverhältnisse der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Neigungswinkel von mindestens 1 : 1,5 zu verziehen. Siehe hierzu auch Ziffer II.18.3.

III.6 Antennen-Anlagen

Je Gebäude ist eine Antennen-Anlage zulässig.

IV. Nachrichtlich übernommene Hinweise

IV.1 Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Merkblatt „Bebauungsplan“ – Stand: November 2005, Zwischenbilanz vom 14. Mai 2001

IV.1.1 Grundwasser

Im Plangebiet wurde im Rahmen des im Vorfeld zum Bebauungsplan erstellten Bodengutachtens „Ingenieurgeologisches/hydrologisches Erschließungsgutachten für das geplante Neubaugebiet Weizenfeld in Ortenberg“ kein zusammenhängender Grundwasserspiegel angetroffen.

Das Baugebiet liegt im Bereich der Verwerfungszone mit zum Teil unregelmäßigen Grundwassergefällen. Deshalb ist eine abgesicherte Abschätzung der Grundwasserstände im Bebauungsplangebiet nicht möglich. Das Gelände bewegt sich in einer Höhe von ca. 157,80 m + NN im Westen bis ca. 160,35 m + NN im Osten.

Nach dem geologischen Gutachten lag am Stichtag 12.01.04 der Grundwasserspiegel bei etwa 154,20 m + NN. Dieser Wasserstand kann dem unteren Bereich des Grundwasserspiegels zugeordnet werden. Der Grundwasserspiegel lag somit ca. 3,60 m unter dem niedrigsten Geländepunkt.

Anhand von Wassermarken wurde im Gutachten der obere Bereich der Grundwasserzone mit einer Höhe von 155,80 m + NN angegeben. Dieser Grundwasserstand kann dem oberen Bereich der Grundwasser-Wechselzone zugeordnet werden und entspricht etwa dem jährlich wiederkehrenden Grundwasserhochstand. Bei diesen Verhältnissen liegt der Grundwasserspiegel somit $157,80 \text{ m} + \text{NN} - 155,80 \text{ m} + \text{NN} = 2,0 \text{ m}$ unter dem niedrigsten Geländepunkt.

Für 10- bis 100-jährliche Grundwasserhochstände sind mehrere Dezimeter (ca. 0,50 m) über diesen Grundwasserspiegel von 155,80 m + NN anzunehmen. Bei höheren Jährlichkeiten liegt der Grundwasserspiegel somit ca. 1,50 m unter dem niedrigsten Geländepunkt.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurden auch die Hochwasserverhältnisse des Uhlgrabens untersucht. Bei höheren Jährlichkeiten (T = 20 Jahre, T = 50 Jahre, T = 100 Jahre) tritt der Uhlgraben aus dem Grabenquerschnitt.

Bei einem 100-jährlichen Hochwasserabfluss liegt der Hochwasserspiegel ca. 0,30 bis 0,50 m über dem bestehenden Gelände. Aus diesem Grund werden die Straßen und Wege im westlichen Teil hochwasserfrei gelegt. Die Höhe der Aufschüttung der Straßen bewegt sich im westlichen Teil um ca. 0,70 m, im östlichen Teil um etwa 1,50 m; die Erschließungsstraßen steigen von Westen nach Osten an.

Die genaue Festlegung der Höhenlagen erfolgt im Rahmen der Fachplanungen für Straßenbau und Entwässerung. Die Straßenhöhen werden so festgelegt, dass die Kellerfußböden – OK oberhalb dem höchsten Grundwasserstand zu liegen kommen.

Im westlichen Teil des Bebauungsplans werden wasserdichte Wandausführungen im Kellerbereich empfohlen.

Bei allen baulichen Maßnahmen, insbesondere auch unterirdischen Tankanlagen (Nachweis der Auftriebssicherheit!), ist der Grundwasserstand im Planungsgebiet zu beachten.

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser (d. h. Fundament tiefer als der höchste gemessene Grundwasserstand) grundsätzlich abzulehnen, um negative Einflüsse auf das Grundwasser zu vermeiden.

Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist deshalb so zu wählen, dass diese über den höchsten bekannten Grundwasserständen liegt.

Die Fundamentoberkanten sind auch in Ausnahmefällen grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserstand anzuordnen. Ist auch das Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar, so sind zusätzliche Baumaßnahmen – wie z. B. der Einbau von Kiespackungen oder eine wasserdichte Kellerausführung (Wanne) mit Auftriebssicherung – erforderlich.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstands sind also wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstigen Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Die Herstellung einer Drainage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

In jedem Fall bedarf eine Baumaßnahme, die in den mittleren Grundwasserstand eingreift, bzw. darunter zu liegen kommt, der wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung des Grundwassers darstellt.

IV.1.2 Wassergefährdende Stoffe

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dürfen nicht betrieben werden, wenn die Grundsatzanforderungen nach § 3 Anlagenverordnung (VAwS) nicht eingehalten werden.

Die Grundsatzanforderungen stellen sich im wesentlichen wie folgt dar:

- Die Anlagen müssen so beschaffen sein und betrieben werden, dass wassergefährdende Stoffe nicht austreten können (d. h. dicht, stand-sicher und hinreichend widerstandsfähig).
- Einwandige unterirdische Anlagen (Tanks/Behälter, Rohrleitungen) sind unzulässig. Ausnahme: Einwandige unterirdische Saugleitungen, in denen die Flüssigkeitssäule bei Undichtheiten abreißt.
- Undichtheiten aller Anlageteile, die mit wassergefährdenden Stoffen in Berührung stehen, müssen schnell und zuverlässig erkennbar sein.
- Austretende wassergefährdende Stoffe müssen schnell und zuverlässig erkannt, zurückgehalten und verwertet oder entsorgt werden.
- Die Anlagen müssen mit einem dichten und beständigen Auffangraum ausgerüstet werden, sofern sie nicht doppelwandig und mit Leckanzeigergerät versehen sind.
- Auffangräume dürfen keinen Ablauf haben.
- Sollten in Bereichen mit hohen Grundwasserständen unterirdische Behälter zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöltanks) zum Einbau vorgesehen sein, sind diese mit mindestens 1,3-facher Sicherheit gegen Auftrieb der leeren Anlage zu sichern.
- Soweit in Anhängen zur VAWS Anforderungen für bestimmte Anlagen enthalten sind, haben diese Vorrang.

IV.1.3 Abfallbeseitigung

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung (Straßen) dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und Erdaushub ist möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder, falls dies nicht möglich ist, auf eine zugelassene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu bringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt ist auf einer zulässigen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste sind in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

IV.1.4 Altlasten

Werden bei Abbruch- oder Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Hausmüll, Deponiegas, Mineralöl, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz oder das Amt für Umweltschutz, zu unterrichten. Die Abbruch- bzw. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

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

IV.1.5 Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Dies bedeutet bei baulichen Flächeninanspruchnahmen insbesondere, dass die Flächenversiegelung bei Anstrengung der optimalen baulichen Verdichtung auf das unvermeidbare Maß beschränkt wird.

Um diesem Grundsatz zum Schutz des Bodens ausreichend Rechnung zu tragen, sind bei den geplanten Vorhaben folgende Auflagen zu beachten:

- Das bei den Baumaßnahmen anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden schonend auszubauen und - soweit eine Wiederverwertung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist (Massenausgleich) - auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.
- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,00 m hohen, die von kultivierfähigem Unterbodenmaterial in max. 5,00 m hohen Mieten zu erfolgen. Die Mieten sind durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen. Bei Lagerungszeiten von mehr als drei Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z. B. Lupinen, Luzernen oder Gräsern) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.
- Abzufahrende Überschussmengen an humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterbodenmaterial sind möglichst sinnvoll an anderer Stelle wiederzuverwenden. Für eine Zwischenlagerung vor der Wiederverwertung gilt das Obengenannte.
- Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebietes, z. B. zum Zwecke des Erdmassenausgleichs, der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden. Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.
- Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.
- Im Rahmen eines schonenden Umgangs mit dem Boden sind durch den Maschineneinsatz bedingte Bodenverdichtungen während der Bautätigkeit auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung

von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.

- Zugangswege, PKW-Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasser-durchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen.
- Stoffliche Bodenverunreinigungen durch Öle, Bitumenreste, andere Chemikalien, Bauschutt, Betonschlämme, etc. im Verlauf der Baumaßnahmen sind zu vermeiden. Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden und Leitungsgräben etc. verwendet werden.
- Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.

Hinweise:

- Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nahe wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.
- Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

IV.2 Geotechnik

Nach GKV 25 bilden Niederterrassenschotter, nach Norden hin junge Abschwemmmassen den oberflächennahen Baugrund.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Gründung u. dgl.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

IV.3 Wasserschutzgebiet

Das geplante Baugebiet liegt innerhalb des künftigen Wasserschutzgebiets Zone IIIB der Wassergewinnungsanlage der Stadt Offenburg. Die Rechtsverordnung vom Trinkwasserschutzgebiet ist zu beachten.

IV.4 Denkmalschutz

Das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25, Archäologische Denkmalpflege, ist gemäß § 20 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen, falls bei Erdarbeiten in diesem Gebiet Bodenfunde zutage treten.

Das Regierungspräsidium ist ebenfalls hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind.

V. Empfehlungen

V.1 Alternative Energiekonzepte

Aus energetischen Einsparungsgründen sollte der Einbau von Solar Kollektoren, photovoltaischen Anlagen und Wärmepumpen zur Brauchwassererwärmung und Energieerzeugung angestrebt werden, sofern der Bebauungsplan die erforderlichen Randbedingungen (z. B. Gebäudeausrichtung) schafft.

V.2 Wärmeschutz / Heizanlagen

Auf die neue „Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparverordnung - EnEV)“ wird verwiesen.

VI. Pflanzliste

Heimische Laubbäume

Kleine bis mittelgroße Laubbäume (Höhe 5-15 m)

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	besonders geeignet als dichtschießende Einfriedung
<i>Malus domestica</i>	Wildapfel	

Große Laubbäume (Höhe > 20 m)

<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Salix alba</i>	Silberweide
<i>Salix rubens</i>	Fahl-Weide

Heimische Straucharten**Kleine bis mittelgroße Sträucher**

Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Rosa canina
Salix cinerea
Salix tiandra
Viburnum opulus

Pfaffenhütchen *stark giftig!*
 Liguster *stark giftig!*
 Echte Hunds-Rose
 Grau-Weide
 Mandel-Weide
 Gemeiner Schneeball *giftig!*

Große Sträucher

Corylus avellana
Cornus sanguinea
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Frangula alnus
Prunus padus
Prunus spinosa
Salix caprea
Salix purpurea
Salix viminalis
Sambucus nigra

Hasel
 Hartriegel
 Zweigriffeliger Weißdorn *giftig!*
 Eingriffeliger Weißdorn *giftig!*
 Faulbaum
 Gewöhnliche Traubenkirsche
 Schlehe
 Sal-Weide
 Purpur-Weide
 Korb-Weide
 Holunder

Ziergehölze

Buddleja davidii
Buxus sempervirens
 Deutzia-Arten
Forsythia intermedia
Hibiscus syriacus
Kerria japonica
Philadelphus coronarius
 Ribes-Arten
Syringa vulgaris
 Viburnum-Arten
 Weigela-Arten

Sommerflieder
 Buchsbaum *stark giftig!*
 Deutzie
 Forsythie
 Rosen-Eibisch
 Ranunkelstrauch
 Pfeifenstrauch
 Ribes-Arten
 Flieder
 Schneeball *giftig je nach Sorte!*
 Weigelle

Obstbäume

Juglans regia
Malus domestica
Malus in Sorten

Mespilus germanica
Pyrus communis
Pyrus in Sorten

Walnuß
 Holzapfel
 Bittenfelder
 Bohnapfel
 Boskoop
 Brettacher
 Jakob Fischer
 Rhein. Krummstiel
 Spätblühender Wintertafelapfel
 Teuringer Rambour
 Mispel
 Birne
 Gelbmöstler
 Grüne Jagdtbirne
 Oberöster. Weinbirne

Prunus avium
Sorbus torminalis

Schweizer Wasserbirne
Wilde Eierbirne
Widling von Einsiedeln
Vogelkirsche
Elsbeere

Schling- und Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung

Heimische Arten

<i>Hedera helix</i>	Efeu	<i>stark giftig!</i>	einheimische Art, immergrün, deshalb geeignet für Nordseite-Selbstklimmer
<i>Parthenocissus spec.</i>	Wilder Wein		laubabwerfend für sonnen-seitige Wände; 2 Arten sind Selbstklimmer
<i>Aristolochia durior</i>	Trompetenblume		benötigt Kletterhilfe
<i>Campsis radicans</i>	Pfeifenwinde		benötigt Kletterhilfe
<i>Vitis vinifera cult.</i>	Weinreben-Sorten		benötigt Kletterhilfe

Fremdländische Arten

<i>Wisteria sinensis</i>	Blauregen	<i>giftig!</i>	benötigt Kletterhilfe
<i>Clematis spec.</i>	Clematis		Selbstklimmer
<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletter-Hortensie		benötigt Kletterhilfe
<i>Rosa-Sorten</i>	Rosen-rankende Sorten		benötigt Kletterhilfe

Stauden für Trockenmauern

Sonniger Standort

<i>Acantholimon glumaceum</i>	Igelpolster	rosa
<i>Aethionema grandiflorum</i>	Steintäschel	hellrosa
<i>Androsace sarmentosa</i>	Mannsschild	rosa
<i>Campanula cochleariifolia</i>	Zwerg-Glockenblume	
<i>Campanula poscharskyana</i>	Ranken-Glockenblume	blau
<i>Dianthus gratianopolitanus</i>	Pfingst-Nelke	rot, rosa, weiß
<i>Dianthus petraeus</i>	Geröll-Nelke	weiß
<i>Draba aizoides</i>	Hungerblümchen	gelb
<i>Erinus alpinus</i>	Alpenbalsam	rot, weiß
<i>Gypsophila repens</i>	Zwerg-Schleierkraut	weiß, rosa
<i>Saponaria ocymoides</i>	Rotes Seifenkraut	rot
<i>Saxifraga caryledon</i>	Strauß-Steinbrech	weiß
<i>Saxifraga crustata</i>	Krusten-Steinbrech	weiß
<i>Silene alpestris</i>	Alpen-Leimkraut	
<i>Silene schafta</i>	Kaukasisches Leimkraut	rot

<i>Veronica prostrata</i>	Teppich Veronika	blau, weiß
<i>Thymus serpyllum</i>	Sand-Thymian	rosa, weiß

Halbschatten

<i>Arabis procurrens</i>	Gänsekresse	weiß
<i>Asplenium trichomanes</i>	Brauner Streifenfarn	
<i>Asplenium ruta-muraria</i>	Mauerraute	
<i>Ceterach officinarum</i>	Schiffarn	
<i>Corydalis lutea (Pseudofumaria)</i>	Gelber Lerchensporn	
<i>Cymbalaria muralis</i>	Zimbelkraut	lila
<i>Fragaria vesca</i>	Walderdbeere	weiß
<i>Glechoma hederacea</i>	Gundermann	blau
<i>Gymnocarpium dryopteris</i>	Eichenfarn	
<i>Haberlea rhodopensis</i>	Haberlee	rosa, weiß
<i>Polypodium vulgare</i>	Tüpfelfarn	
<i>Ramonda myconi</i>	Felsenteller	lavendelblau
<i>Saxifraga x apiculata</i>	Elfenbein-Steinbrech	hellgelb
<i>Saxifraga cuscutiformis</i>	Judenbart	weiß
<i>Saxifraga hypnoides</i>	Moossteinbrech	weiß
<i>Waldsteinia ternata</i>	Golderdbeere	gelb

Gehölze zur Pflanzung des Immissionsschutzgehölzes**Bäume**

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere

Sträucher

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche	
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel	
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	giftig!
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	stark giftig!
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	stark giftig!
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	
<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn	

Gehölze zur Pflanzung im Gewässerrandstreifen**Bäume**

<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Fraxinus excelsior</i>	Eberesche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Salix alba</i>	Silberweide
<i>Salix rubens</i>	Fahl-Weide

Sträucher

Corylus avellana
Prunus padus
Rosa canina
Salix caprea
Salix cinerea
Salix purpurea
Salix tiandra
Salix viminalis
Sambucus nigra
Viburnum opulus

Hasel
 Gewöhnliche Traubenkirsche
 Echte Hunds-Rose
 Sal-Weide
 Grau-Weide
 Purpur-Weide
 Mandel-Weide
 Korb-Weide
 Holunder
 Gemeiner Schneeball giftig!

Hinweis zur Herkunft der Gehölzarten

Nach § 29 a NatSchG darf nur noch Pflanz- und Saatgut verwendet werden, das von Mutterpflanzen aus dem gleichen regionalen Herkunftsgebiet stammt.

Zwar gilt die gesetzliche Bestimmung nur für die freie Landschaft, sie sollte aber auch soweit möglich im Innenbereich angewandt werden.

Bei Ausschreibungen von Landschaftsgehölzen sind folgende Herkünfte bindend vorzuschreiben: 5.3 Schwarzwald

Soweit es sich um forstliche Hauptbaumarten handelt, gilt das Forst-Saatgutgesetz (FSaatG).

Offenburg /

Ausgefertigt:
 Ortenberg, den 09. JUL. 2008

GmbH

weissenrieder

Ingenieurbüro für Bauwesen
 und Stadtplanung
 Im Seewinkel 14
 77652 Offenburg



K. Stern

.....
 Kerstin Stern, Dipl.-Ing.
 Freie Stadtplanerin VDA



.....
 Hermann Litterst
 Bürgermeister

Projektplaner:
 Christian Pohl, Dipl.-Ing.
 Stadtplaner i.P.