

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

Schriftliche Festsetzungen des B-Plans "Pfuhl" der Gemeinde Schwanau, OT Allmannsweier (Ortenaukreis)

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet – WA

(§ 4 BauNVO)

Innerhalb der als allgemeines Wohngebiet - WA - ausgewiesenen Flächen sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 aufgeführten Anlagen unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) wird durch Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

2.2 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhen sind im Bauantrag durch einen Geländeschnitt unter Angabe von Geländehöhen in m über NN nachzuweisen.

2.2.1 Erdgeschossfußbodenhöhe

Eine Erdgeschossfußbodenhöhe wird nicht festgesetzt.

Der mittlere Grundwasser-Stand beträgt an der Messstelle 110/066-6 (nördlich des Planungsgebiets) 151,93 m ü. NN, der höchste GW-Stand 153,19 m ü. NN.

Eine Gründung des Kellergeschosses ist aufgrund des Grundwasserschutzes im Planungsgebiet nicht unter 151,93 m ü. NN (mittlerer GW-Stand) zulässig. (Auf die Hinweise des LRA - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz unter Pkt. 2.1 der Hinweise und Empfehlungen wird verwiesen).



2.2.2 Wandhöhe

Die max. zulässige Wandhöhe darf
in den Nutzungszonen 1 und 2 max. 5,50 bzw. 6,80 m
(in Abhängigkeit der gewählten Dachneigung s. Zeichn. Teil)
betragen.

Die max. zulässige Wandhöhe wird gemessen ab OK Straßenmitte in der Mitte der Grundstücksseite, von der es seine Zufahrt erhält bis OK Schnittpunkt aufgehende Außenwand mit OK Dachhaut.

2.2.3 Firsthöhe

Die max. zulässige Firsthöhe der Gebäude darf
in den Nutzungszonen 1 und 2 max. 10,00 bzw. 11,50 m
(in Abhängigkeit der gewählten Dachneigung s. Zeichn. Teil)
betragen.

Die max. Firsthöhe wird gemessen ab OK Straßenmitte in der Mitte der Grundstücksseite, von der es seine Zufahrt erhält, bis OK First.

2.3 Gebäudetiefe

Für die geplanten Wohngebäude wird eine max. Gebäudetiefe von 12,00 m festgesetzt. Die Gebäudetiefe wird rechtwinklig zur Hauptfirstrichtung des jeweiligen Gebäudes gemessen.

3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

3.1 Im Bereich der Nutzungszonen 1 und 2 wird die "offene Bauweise" (o) nach § 22 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

In der Nutzungszone 1 sind nur Einzelhäuser zulässig.

In der Nutzungszone 2 sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

4.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind nach der Erschließungsstraße zu errichten. Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig. Dafür darf die Hinterkante Garage, Carport und Stellplatz die Hinterkante Baufenster um max. 1,50 m überschreiten.

4.2 Im Bereich der Nutzungszonen 1 und 2 ist generell bei der Anordnung von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche hin ein Abstand von mind. 1,00 m zur Verkehrsfläche einzuhalten.

5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird für freistehende Einzelhäuser (Nutzungszonen 1 und 2) mit 3 Wohnungen pro Gebäude, für Doppelhäuser mit max. 2 Wohnungen pro Gebäude (gemeint ist die Doppelhaushälfte) festgelegt.

6 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 6.1 Die öffentliche Grünfläche mit verschiedenen Zweckbestimmungen ermöglicht eine intensive Durchgrünung des Baugebietes und mit der Anlage eines Fußweges in wasserdurchlässiger Belagsart eine fußläufige Erschließung. Die öffentliche Grünfläche ist entsprechend den nachfolgenden einzelnen Festsetzungen anzulegen und zu unterhalten.
- 6.2 Bei der öffentlichen Grünfläche "Streuobstwiese" handelt es sich um eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Die Streuobstwiese ist entsprechend Ziff. 7.1 nach den Vorgaben des Artenschutzes anzulegen und zu unterhalten.
Im Bereich der öffentlichen Grünfläche "Streuobstwiese" ist die Anlage eines Fußweges in wasserdurchlässiger Belagsart zulässig.
- 6.3 Bei den öffentlichen Grünflächen "Wasserrückhaltung" handelt es sich um Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. Innerhalb dieser Flächen sind Mulden mit unterschiedlicher Ausbildung, entsprechend Ziff. 7.2 nach den Vorgaben des Entwässerungsgutachtens anzulegen und zu unterhalten.
- 6.4 Die als öffentliche Grünflächen ausgewiesenen Bereiche östlich des Fußweges sind entsprechend Ziff. 10.4 mit Obstbäumen zu bepflanzen und als Wiesenfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.
- 6.5 Die als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Bereiche am Briehelweg sind entsprechend Ziff. 10.5 mit einem Walnussbaum zu bepflanzen bzw. entsprechend Ziff. 10.7 sind die vorhandenen Walnussbäume zu erhalten. Die öffentlichen Grünflächen sind als Wiesenfläche anzulegen und zu unterhalten. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.
- 6.6 Der als öffentliche Grünfläche ausgewiesene Bereich südlich der Stubenstraße ist als Grünfläche evt. mit kleinem Platzbereich und Bänken sowie weiteren Gestaltungselementen anzulegen und zu unterhalten.
Die Flächen können gärtnerisch bepflanzt oder als Wiesenfläche angelegt und unterhalten werden.
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind entsprechend Ziff. 10.6 standortgerechte Laubbäume anzupflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Streuobstwiese

Im Süden des Bebauungsplanes angrenzend an den Briehelweg wurde eine Streuobstwiese als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Dadurch kann sichergestellt werden, dass die vorhandene Obstwiese, die für den Artenschutz eine wichtige Funktion wahrnimmt, in ihrem Bestand erhalten bleibt.

Durch festgesetzte Anpflanzung von weiteren Obstgehölzen kommt es zu einem dauerhaften Erhalt des Streuobstbestandes. Beispielsweise wurden dadurch die Obstbäume am Briehelweg mit Körnerbockvorkommen erhalten.

Dafür ist es erforderlich, dass eine extensive Wiesenpflege durchgeführt wird. Der 1. Schnitt soll nach Überschreiten des Hauptblütezeitpunktes der Gräser und der 2. Schnitt frühestens 6 Wochen später stattfinden. Das Mähgut ist abzutransportieren. Jährlich wechselnde Altgrasstreifen sind zur ökologischen Aufwertung anzulegen.

Eine regelmäßige Düngung der gesamten Wiesenfläche ist zu unterlassen. Bei Bedarf ist jedoch eine Erhaltungsdüngung möglich.

Der vorhandene Obstgehölzbestand ist durch Anpflanzung von mind. 13 Obstbäumen zu ergänzen. Die im Zeichn. Teil eingetragenen Baumstandorte sind als Vorschlag zu sehen. Es sind Obst-Hochstämme der Sortierung 10/12 in einem Abstand von ca. 10 m anzupflanzen. Regelmäßige Baumpflege ist durchzuführen. Im Kronenbereich der Obstbäume ist eine punktuelle Düngung bei Bedarf möglich. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

7.2 Fläche für Wasserrückhaltung

Die Muldenflächen des Rückhaltegrabens bzw. -flächen incl. Böschungen sowie die Randbereiche sind als extensiv gepflegte Rasen-/Wiesenfläche anzulegen und zu unterhalten. Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf eine Düngung ist zu verzichten.

Zur Durchgrünung sind die im zeichnerischen Teil festgesetzten standortgerechten heimischen Laubbäume gemäß der Artenliste anzupflanzen und zu unterhalten. Geringe Standortabweichungen sind zulässig.

7.3 Nisthilfe für Waldohreule

In Abstimmung mit dem zuständigen Naturschutzbeauftragten ist an geeigneter Stelle eine Nisthilfe für Waldohreulen anzubringen.



8 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die im Westen der öffentlichen Grünfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesenen Flächen dienen der Wasserrückhaltung.

Die Wasserrückhaltung ist erforderlich, um eine Überlastung des Regenwasserkanals zu vermeiden. Die Rückhaltegräben bzw. -flächen sind ca. 1,20 m tief und sind lt. Aussage des Entwässerungsgutachtens nur an 10 % der Tage des Jahres mit Wasser gefüllt. Das Wasser läuft innerhalb von 48 Stunden wieder ab. Die Böschungen sind in einer Neigung von 1 : 1,5 auszubilden.

9 Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

- 9.1 Bei der Errichtung von baulichen Anlagen müssen bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden, die der Vermeidung von Hochwasserschäden dienen.

10 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

10.1 Straßenbepflanzungen / Öffentliche Flächen

Im Bereich der Verkehrsflächen sind die im Zeichnerischen Teil festgesetzten Bäume gemäß der Artenliste im Anhang anzupflanzen.

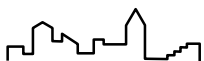
Es sind standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von 12/14 zu verwenden. Geringe Standortabweichungen sind zulässig. Eine ausreichend dimensionierte Baumscheibe ist jeweils anzulegen. Bei Absterben der Bäume sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

10.2 Straßenbepflanzungen / Private Grundstücke

Auf privaten Grundstücken entlang der Straßen sind die im Zeichnerischen Teil festgesetzten Bäume gemäß der Artenliste im Anhang anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen.

Es sind standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang von 12/14 zu verwenden. Aus gestalterischen Gründen ist entlang jeder Straße nur eine Baumart zu verwenden. Geringe Standortabweichungen sind zulässig.

Die Bäume auf den privaten Grundstücken werden im Zuge des Endausbaus der Erschließung gepflanzt und gehen in den Besitz der Grundstückseigentümer über, die für ihre Unterhaltung aufzukommen haben. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.



10.3 Pflanzung von Gehölzen / Private Grundstücke

Je Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum (StU 12/14; 3xv.) oder Obstbaum oder 5 Sträucher (Sortierung 100-150) entsprechend der Artenliste im Anhang anzupflanzen und zu unterhalten. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

Das Pflanzgebot Ziff. 10.2 ist anrechenbar.

10.4 Bepflanzung öffentliche Grünfläche östlich des Fußweges

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind östlich des Fußweges Obst-Hochstämme der Sortierung 10/12 gemäß der Artenliste in einem Abstand von ca. 12 m anzupflanzen und zu unterhalten. Regelmäßige Baumpflege ist durchzuführen. Im Kronenbereich der Obstbäume ist eine punktuelle Düngung bei Bedarf möglich. Standortabweichungen der im Zeichnerischen Teil eingetragenen Obstbäume sind zulässig. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

10.5 Bepflanzung öffentliche Grünfläche am Briehelweg

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche am Briehelweg ist ein Walnussbaum (StU 12/14; 3xv.) anzupflanzen und zu unterhalten. Geringe Standortabweichung ist zulässig. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

10.6 Bepflanzung öffentliche Grünfläche südlich Stubenstraße

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind südlich der Stubenstraße standortgerechter Laubbaum (StU 12/14; 3xv.) gemäß der Artenliste anzupflanzen und zu unterhalten. Standortabweichungen der im Zeichnerischen Teil eingetragenen Bäume sind zulässig. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

10.7 Erhalt von Walnussbäumen

Die prägnanten Walnussbäume an der südlichen Planungsgebietsgrenze am Briehelweg innerhalb öffentlicher Grünflächen sind zu erhalten. Bei Ausfall ist entsprechender Ersatz zu leisten.

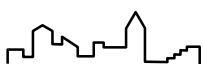
11 Von der Bebauung freizuhalten Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

11.1 Sichtflächen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen die Sichtfelder der zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen von Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sich hinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume (Hochstämme), Lichtmaste und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

(s. Eintrag im Zeichn. Teil)



12 Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

- 12.1 Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.
- 12.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig.

13 Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen

(§ 1 BauGB i.V.m. §§ 135a-c BauGB)

Durch die geplanten Vorhaben im Bereich des Bebauungsplanes erfolgen unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt.

- 13.1 Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen Festsetzung Ziff. 10.1 und 10.2 wird den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Anlage der Verkehrsflächen entstehen, zugeordnet.
- 13.2 Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Baumpflanzungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen Ziff. 10.4, 10.5 und 10.6 werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zugeordnet.
- 13.3 Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen Ziff. 7.1 und 7.2 innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zugeordnet.
- 13.4 Den nicht innerhalb des Planungsgebietes ausgleichbaren Eingriffen im Hinblick auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung und den Artenschutz werden Ausgleichsmaßnahmen, die außerhalb des Planungsgebietes liegen, zugeordnet. Dabei handelt es sich um
- Fledermausquartiere am Farrenstall und im Schlauchturm
 - Anlage und Entwicklung von Ausgleichsflächen (Stand 2015) auf den Flst.Nrn. 2900, 2994, 3046, 3112, 3113, 3194 (Ökokontofläche 009A), 3180 und 2999 auf Gemarkung Allmannsweier der Gemeinde Schwanau.
 - Anlage und Entwicklung von Ausgleichsflächen (Stand 2017) auf den Flst.Nrn. 3170, 2882 und 2929 auf Gemarkung Allmannsweier, 1363/1 und 1080 auf Gemarkung Ottenheim und Flst.Nr. 4333 auf Gemarkung Nonnenweier der Gemeinde Schwanau.
 - In Abstimmung mit dem Gutachter sind Fledermauskästen in den zu entwickelnden Streuobstwiesen aufzuhängen.

Die fach- und ordnungsgemäß Ausführung der artenschutzrechtlich erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen.

14 Aufschüttungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

14.1 Die Grundstücke sind auf Straßenniveau aufzufüllen.

15 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen

15.1 Das Niederspannungsnetz und das Telefonnetz werden in Kabel ausgeführt. Die Versorgungsunternehmen sind berechtigt, im Zuge der Erschließung des Baugebietes die Hausanschlusskabel auf die Baugrundstücke zu legen.



Anhang zu den Festsetzungen:

Artenliste

1. Liste gebietsheimischer Gehölze

Die nachfolgenden Baum- und Straucharten sowie Bäume und Sträucher vergleichbarer Arten sind bei den Anpflanzungen zu verwenden. Sie wurden der Liste "Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg", LfU, Karlsruhe 2002, für die Gemeinde Schwanau entnommen.

Kürzel Wissenschaftlicher Name (deutscher Name)

Große Bäume:

| | | |
|------------|---------------------------|----------------------------|
| SEr | Alnus glutinosa | (Schwarz-Erle) |
| Bi | Betula pendula | (Hänge-Birke) |
| Es | Fraxinus excelsior | (Gewöhnliche Esche) |
| SP | Populus alba | (Silber-Pappel) |
| SEi | Quercus robur | (Stiel-Eiche) |
| FUI | Ulmus minor | (Feld-Ulme) |

Kleine bis mittelgroße Bäume:

| | | |
|------------|-------------------------|--------------------------------|
| FAh | Acer campestre | (Maßholder, Feld-Ahorn) |
| Hb | Carpinus betulus | (Hainbuche) |
| EWd | Crataegus monogyna | (Eingriffeliger Weißdorn) |
| ZP | Populus tremula | (Zitterpappel, Espe) |
| VKi | Prunus avium | (Vogel-Kirsche) |
| TKi | Prunus padus | (Gewöhnliche Traubenkirsche) |
| SiW | Salix alba | (Silber-Weide) |
| SaW | Salix caprea | (Sal-Weide) |
| FW | Salix rubens | (Fahl-Weide) |
| KW | Salix viminalis | (Korb-Weide) |

Sträucher:

| | | |
|------------|---------------------------|----------------------------------|
| Hri | Cornus sanguinea | (Roter Hartriegel) |
| Ha | Corylus avellana | (Gewöhnliche Hasel) |
| ZWd | Crataegus laevigata | (Zweiggriffeliger Weißdorn) |
| Pf | Euonymus europaeus | (Gewöhnl. Pfaffenhütchen) |
| Fb | Frangula alnus | (Faulbaum) |
| Lig | Ligustrum vulgare | (Gewöhnlicher Liguster) |
| Sc | Prunus spinosa | (Schlehe) |
| HRo | Rosa canina | (Echte Hunds-Rose) |
| GW | Salix cinerea | (Grau-Weide) |
| PW | Salix purpurea | (Purpur-Weide) |
| MW | Salix triandra | (Mandel-Weide) |
| SHo | Sambucus nigra | (Schwarzer Holunder) |
| WS | Viburnum lantana | (Wolliger Schneeball) |
| GS | Viburnum opulus | (Gewöhnlicher Schneeball) |

2. Baumartenliste

Nachfolgend aufgeführte Baumarten sind zur Anpflanzung entlang der Erschließungsstraße geeignet:

| Name botanisch | Name deutsch |
|-------------------------------|--------------------------|
| Acer platanoides 'Schwedleri' | Ahorn 'Schwedleri' |
| Acer platanoides 'Royal Red' | Rotlaubiger Spitzahorn |
| Acer rubrum 'Elsrigh' | Rotahorn October Glory |
| Aesculus carnea 'Briotii' | Rotblühende Kastanie |
| Fraxinus ornus | Blumenesche |
| Liquidambar 'Paarl' | Säulenamberbaum |
| Malus sylvestris | Zierapfel |
| Malus tschonoskii | Zierapfel |
| Ostrya carpinifolia | Hopfenbuche |
| Prunus cerasifera 'Nigra' | Blutpflaume |
| Prunus avium 'Plena' | Zierkirsche |
| Prunus x Schmittii | Zierkirsche |
| Pyrus calleryana | Stadtbirne |
| Robinia pseudoacacia 'Frisia' | Goldrobinie |
| Sorbus intermedia | Schwedische Mehlbeere |
| Sorbus domestica | Speierling |
| Tilia cordata 'Rancho' | kleinkronige Winterlinde |

Vergleichbare Arten und Sorten sind verwendbar.

3. Obstgehölzliste

Die nachfolgende Liste der empfehlenswerten Obstgehölze soll als Vorschlag betrachtet werden; vergleichbare Arten und Sorten können verwendet werden.

Apfelsorten wie:

Bitterfelder, Brettacher, Hauxapfel, Jakob Fischer, Ontario, Ulmer Polizeiapfel, Boskoop, Neunerschläferapfel

Birnsorten wie:

Pastorenbirne, Gelbmöstler, Grüne Jagdbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Hanauer Wertbirne

Kirschsorten wie:

Hedelfinger, Meckenheimer, Schneiders Knorpelkirsche sowie Benjaminler, Didikirsche, Dollenseppler

Pflaumen / Zwetschgensorten wie:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

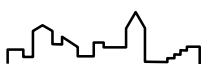
1 Dachgestaltung für den Bereich der Nutzungszonen 1 und 2

- 1.1 Es sind Sattel-, Walm- und Zeltdächer sowie gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Bei gegeneinander versetzten Pultdächern dürfen die Gebäudeteile in der Höhe um max. 1,50 m und in der Länge insgesamt um max. 4,00 m voneinander abweichen.
- 1.2 Die Dachneigung für Hauptgebäude wird entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt.
Für Nebengebäude, Garagen und Carports wird keine Dachform und -neigung festgesetzt. Flachdächer bis zu einer Dachneigung von 7° müssen begrünt werden.
- 1.3 Dachaufbauten sind nur bei Gebäuden mit Steildach bei einer Dachneigung > 30° zulässig.
Als Dachaufbauten sind nur Schlep-, Giebel- und Dreieckgauben zulässig. Dachaufbauten sind nur bis zu 1/2 der Länge der zugehörigen Gebäudelänge zulässig. Der Abstand zu den Ortgängen muss mind. 1,5 m betragen. Zwischen mehreren Gauben ist dieser Abstand ebenfalls einzuhalten.
Die Mindestdachneigung für Schlepogauben beträgt 3°; der Dachansatz muss mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.
Giebelständige- und Dreieckgauben müssen mind. dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen, der Nebenfirst muss mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.
- 1.4 Dacheinschnitte sind nur bis zu 1/3 der Länge der zugehörigen Wandfläche zulässig. Der Abstand zu den Ortgängen muss mind. 1,50 m betragen. Zwischen mehreren Dacheinschnitten sowie zwischen Dachaufbauten und Dacheinschnitten ist dieser Abstand ebenfalls einzuhalten.
- 1.5 Es sind Dachüberstände von mind. 0,50 m (waagrecht gemessen) an der Traufe und mind. 0,40 m am Ortgang herzustellen. Nicht zulässig sind senkrecht über die Außenwände heruntergezogene Dachflächen. Dachvorsprünge bis 0,80 m sind generell auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

2 Stellplatzverpflichtung

Für jede Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze/Garagen/Carports nachzuweisen.

Dabei kann der Stauraum vor Garagen, Carports und Stellplätzen nicht als Stellplatz angerechnet werden (Alle nachgewiesenen Stellplätze müssen direkt anfahrbar sein).



3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und Vorgärten

Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten und Abstellplätze.

3.2 Gestaltung befestigter Flächen

Befestigte Flächen auf den Grundstücken sind auf ein Minimum zu beschränken.

Wege, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wasserdurchlässiges Betonpflaster, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfugen) und einem geeigneten Unterbau auszuführen. Ausgenommen hiervon ist nur der direkte Zugangsweg zum Hauseingang. Diese Flächen sind mit Gefälle zu den anschließenden unbefestigten Flächen herzustellen.

4 Einfriedungen

4.1 Als Einfriedungen dürfen nur offene Einfriedungen, einschließlich Heckenhinterpflanzung oder Holzzäune (Lattenzäune) mit Heckenunterpflanzung oder Drahtgeflecht mit Heckenhinterpflanzung hergestellt werden. Dabei sind Sockel bis 0,30 m Höhe zulässig. Entlang der öffentlichen Straßen dürfen die Einfriedungen max. 1,00 m betragen gemessen ab Gehwegoberkante. Die Gesamthöhe der Einfriedungen entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen richten sich nach dem Nachbarrecht.

5 Antennenanlagen

5.1 Pro Gebäude darf nur eine sichtbare Außenantennenanlage für den herkömmlichen und Satellitenempfang eingerichtet werden.



HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1 Hinweis des Regierungspräsidiums Stuttgart – Ref. Denkmalpflege/Archäologische Denkmalpflege

- 1.1 Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gem. § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Ref. 84 - Archäologische Denkmalpflege (e-mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

2 Weitergehende Bestimmungen und Hinweise des Landratsamtes Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

2.1 Grundwasserschutz

Nördlich und südlich befinden sich zwei amtliche Grundwassermessstellen.

Der mittlere Grundwasser-Stand beträgt an der Messstelle 110/066-6 (nördlich des Planungsgebiets) 151,93 m ü. NN, an der Messstelle 163/066-0 (südlich des Planungsgebiets) 152,53 m ü. NN.

Der max. Grundwasserstand beträgt an der Messstelle 110/066-6 (nördlich des Planungsgebiets) 153,19 m ü. NN, an der Messstelle 163/066-0 (südlich des Planungsgebiets) 153,69 m ü. NN.

Bauen im Grundwasser

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen.

Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist deshalb so zu wählen, dass diese über den höchsten bekannten Grundwasserständen liegt. Bei sehr hohen Grundwasserständen ist ggf. auf die Ausbildung von Kellergeschossen zu verzichten bzw. das Gelände entsprechend mit hierzu zulässigem Material aufzufüllen.

Soweit bauliche Anlagen unter den mittleren Grundwasserstand eintauchen, liegt eine Gewässerbenutzung vor, für die zuvor ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen ist. Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Dies gilt insbesondere für unterirdische Tankanlagen.

Falls im Rahmen von Bauvorhaben eine Grundwasserabsenkung erforderlich wird, ist hierfür zuvor eine wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.

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

2.2 Altlasten

- 2.1.1 Im Rahmen der "Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis" wurde im Bereich des Planungsgebietes eine Altlastverdachtsfläche erhoben.

Laut den Erhebungsunterlagen handelt es sich hierbei um die Altablagerung "Entenweiher/Löschteich", Obj.Nr. 03696 auf dem Flst.Nr. 254. Der ehemalige Entenweiher/Löschteich wurde von ca. 1950 – 1968 als Sammelbecken aller Entwässerungsgräben von Allmannsweier genutzt. Von 1968 – 1972 wurde der Weiher mit Erdaushub und Bauschutt aufgefüllt.

Auf der Grundlage der Erhebungsergebnisse wurde die Altablagerung bei einer Vorklassifizierung am 16. Oktober 1996 beim Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz -, auf Beweisniveau „BN 0“ hinsichtlich des bewertungsrelevanten Wirkungspfades „Boden – Grundwasser“ in „B=Belassen zur Wiedervorlage“ eingestuft. Des Weiteren wurde der Altstandort nach erfolgter Fortschreibung der Erfassung altlastverdächtiger Flächen und Altlasten im Ortenaukreis (Nacherhebung) durch das Büro Weber Ingenieure GmbH, Offenburg, erneut vom Landratsamt Ortenaukreis am 01. Oktober 2010 bewertet und auf dem Beweisniveau BN 1 weiterhin in „Belassen zur Wiedervorlage“ (Kriterium: Entsorgungsrelevanz) eingestuft.

Das Flst. Nr. 254 ist im Bebauungsplan „Pfuhl“ als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Dies stellt keine bewertungsrelevante Sachverhaltsänderung dar. Es besteht somit derzeit kein Erkundungsbedarf im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens.

Im übrigen Bereich des Bebauungsplans sind derzeit keine weiteren Altlasten/altlastverdächtige Flächen bekannt.

- 2.1.2 Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das zuständige Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - zu unterrichten. Die 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 Naturschutzbehörde zu melden.

2.3 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 insbesondere, dass die im Rahmen von Bebauungsplänen geplante Flächeninanspruchnahme - zu der auch die Auffüllungsflächen für den anfallenden Erdaushub zählen - auf das unvermeidbare Maß beschränkt und eine optimale bauliche Verdichtung angestrebt wird.

Auflagen und Hinweise:

Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeiten ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden auszubauen und soweit eine Wiederverwendung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist, auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,0 m hohen, jene von kultivierfähigem Unterboden in max. 5,0 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind.

Bei Lagerungszeiten von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z.B. Senf, Gräser) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.

Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Bebauungsgebietes, z.B. zum Zwecke des Erdmassenausgleiches oder der Geländemodellierung darf der humose Oberboden (Mutterboden des Urgeländes) nicht überschüttet werden. Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.

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.

Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.

Zugangswegen, Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen.

Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt u.a. Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden, Baugruben und Arbeitsgräben etc. verwendet werden.

Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - zu melden.

Hinweise

Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nah 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 und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

3 Hinweise des RP Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

3.1 Geotechnik

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4 Hinweis der Netze Mittelbaden GmbH & Co.KG

Die Hausanschlusskabel dürfen im Zuge der Erschließungsarbeiten auf die unbebauten Grundstücke verlegt werden.

5 Hinweis der Deutschen Telekom GmbH

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; s. insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Durch die Baumpflanzungen darf der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

| | | | | |
|---------------|------------|------------|---------------|-------|
| Freiburg, den | 03.07.2013 | LIF-FEU-ta | Schwanau, den | |
| | 16.09.2013 | | | |
| | 22.10.2013 | | | |
| | 05.02.2018 | | | |
| | 19.03.2018 | FEU-ta-ba | | |
| | 02.07.2018 | LIF-ta | | |
| | 10.07.2018 | LIF-ba | | |

PLANUNGSBÜRO FISCHER 

Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

.....
Planer

.....
Brucker, Bürgermeister

 152Sch10.doc



Planungsbüro Fischer

Günterstalstr. 32 ▪ 79100 Freiburg ▪ Tel. 0761/70342-0

Seite 16

Stand: 10.07.2018