

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

"Rotkreuz, 2. Änderung "

Die Bebauungsvorschriften des Bebauungsplanes „Rotkreuz, 1. Änderung“ vom 05. Oktober 2001 erhalten durch diese 2. Änderung für den Geltungsbereich des beiliegenden zeichnerischen Teils zum Bebauungsplan vom 12. April 2016 folgende ergänzenden / ändernden / zusätzlichen Festsetzungen.

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1538)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 5.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.10.2015 (GBl. S. 870)

Die textlichen Festsetzungen erhalten für den Planbereich der 2. Änderung folgende Neufassung:

A. Bauplanungsrechtlicher Teil

1. Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)

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

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung ist als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt mit Ausschluss von die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störenden Handwerksbetriebe (Anlagen nach § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO) sowie von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben und Tankstellen (Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO).

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

2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird für die talseitige Baureihe, westlich der Planstraße, auf maximal 0,4 und für die bergseitige Bebauung östlich der Straße auf maximal 0,3 festgesetzt.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil als Höchstmaß auf 2,0 festgelegt.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Festlegung einer maximalen Trauf- und Firsthöhe erfolgt entsprechend den Eintragungen in der Nutzungsschablone (talseitige Grundstücke: max. TH = 3,75 m und max. FH = 8,75 m und bergseitige Grundstücke: max. TH = 8,00 m und max. FH = 13,00 m). Den unteren Bezugspunkt bildet die im Zuge der Erschließung bereits gesetzten Randeinfassungen der Straße, gemessen in der Mitte des Gebäudes. Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der oberste Schnittpunkt der Außenseite der aufgehenden Wand mit der Dachhaut, für die Firsthöhe die Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante.

Zur Klarstellung: Sollten Gebäude mit einem Flachdach ausgebildet werden, so ist die Traufhöhe = Firsthöhe. Werden Gebäude mit einem Pultdach errichtet, so ist die der Erschließungsstraße zugewandte Außenwand bei der Bemessung der maximalen Traufhöhe und die rückwärtige Außenwand bei der Bemessung der maximalen Firsthöhe zu Grunde zu legen.

2.3.1 Eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe kann bei Einhaltung der maximal zulässigen Firsthöhe sowie der maximal zulässigen, talseitigen Wandhöhe ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Voraussetzungen der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungsvorschriften „Rotkreuz, 1. Änderung“, Ziffer 1b) vorliegen.

Ziffer 1b):

Für die talseitig der Haupteerschließungsstraße liegenden Gebäude gilt eine maximale Wandhöhe von 7,00 m, gemessen von geplanter Geländehöhe bis zum obersten Schnittpunkt äußere Wandflucht mit der Dachhaut.

2.3.2 Für Nebenanlagen, ausgenommen Garagen an der Nachbargrenze, wird die Traufhöhe (oberster Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut bezogen auf die natürliche, bei Abgrabungen auf die geplante Geländehöhe) auf max. 3,50 m, die

Firsthöhe auf max. 5,50 m begrenzt. (vgl. hierzu Ziffer 2.4 der planungsrechtlichen Festsetzungen).

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

Für den Planbereich ist eine „Abweichende Bauweise a1“ festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO gilt abweichend von der offenen Bauweise: Für Garagen einschließlich Nebenräume und Hobbyräume an der Nachbargrenze entfallen die Abstandsflächen, wenn eine Gesamthöhe von 6 m, eine Wandfläche von 35 qm und eine Traufhöhe von 3 m nicht überschritten wird. Für die Ermittlung der Traufhöhe ist der oberste Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut bezogen auf den höchsten Punkt der Geländeoberfläche zugrunde zu legen. Die Bauweise ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone im Plan festgesetzt.

2.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Ausweisung von Baufensterbändern definiert.

2.6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.6.1 Belagsflächen. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Drainpflaster etc.). Wasserdurchlässige Beläge dürfen einen Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschreiten.

2.6.2 Baufeldräumung. Die Baufeldräumung ist außerhalb der Fortpflanzungszeit der Vögel durchzuführen. Sie ist daher auf den Zeitraum von Oktober bis Februar zu beschränken. In jedem Fall müssen den Arbeiten drei Frosttage (Tage mit Mindesttemperatur unter 0° C) vorausgegangen sein. Sollte dies aus unveränderbaren Gründen nicht möglich sein, muss im Vorfeld kurz vor der Räumung durch einen sachverständigen Ornithologen eine Kontrolle bzw. eine Nestersuche stattfinden. Sollten Nester gefunden werden, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden.

Die Rodung sollte nach einer ersten Frostperiode durchgeführt werden weil dann auch mögliche Quartiere von Fledermäusen durchgefroren und damit endgültig aufgegeben sein sollten. Sollte ein Rodungstermin innerhalb des o.g. Zeitraums nicht möglich sein, müssen die Bäume vor der Fällung auf den tatsächlichen Besatz durch Fledermäuse hin überprüft werden.

2.6.3 Beleuchtung. Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend und insektenverträglich zu installieren. Deshalb sind LED-Lampen oder Natriumhochdrucklampen zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung weitgehend nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm).

2.7 Anlage von Zisternen auf den talseitigen Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und 20 BauGB)

Das anfallende Oberflächenwasser (Einleitung unter Rückstauenebene) von Dachflächen, versiegelten Grundstücksflächen etc. ist in eine Zisterne (inkl. gedrosseltem Überlauf) von mindestens 6 m³ Fassungsvermögen einzuleiten.

Die Entwässerung des überschüssigen Niederschlagswasser erfolgt anschließend nach Westen hin über den bereits vorhandenen Entwässerungsgraben. Dieser mündet in das bestehende Leitungsnetz in der Straße „In der Schmelze“. Die

Ableitung des bergseitig anfallenden Niederschlagwasser erfolgt im Freispiegel über die Entwässerungseinrichtung in der Erschließungsstraße.

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

2.8.1 Private Grünflächen. Die privaten Grünflächen sind als zweischürige Grünflächen anzulegen und zu pflegen. Für die Einsaat ist autochthones Saatgut zu verwenden.

2.8.2 Pflanzgebote WA-Fläche. Die privaten Grundstücke sind mit Hochstamm-Obstbäumen oder heimischen Laubbäumen und heimischen Sträuchern zu bepflanzen (s. Pflanzliste im Anhang zum Umweltbericht). Je Grundstückseinheit ist mindestens 1 Baum zu pflanzen, der im ausgewachsenen Zustand eine Höhe von mehr als 10 m erreicht, sowie mindestens 3 große Sträucher. 1 Baum und mindestens 1 großer Strauch sind jeweils in einem von der öffentlichen Straße her sichtbaren Streifen von 5 m Breite zu pflanzen.

Grundstücke < 300 m² sind mit mindestens einem heimischen Strauch zu bepflanzen. Grundstücke mit einer Größe von 300 m² bis 500 m² sind mit mindestens einem Baum sowie mit einem heimischen Strauch zu bepflanzen.

Grundstücke > 500 m² sind mit mindestens zwei Bäumen sowie mit zwei heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Sofern vorhandene Bäume im Gebiet erhalten werden, können diese auf die geforderten Baumpflanzungen angerechnet werden.

2.9 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

2.9.1 Gehölzpflanzungen und Ansaaten

Im Gebiet dürfen nur laubabwerfende Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Ausnahmsweise sind die immergrünen Pflanzen der Pflanzliste in Anhang 6 des Umweltberichtes erlaubt. Andere immergrüne Baum- oder Strauchgehölze sind unzulässig.

2.9.2 Es sind gebietsheimische Gehölze (Herkunftsgebiet 7: Süddeutsches Hügel- und Bergland) zu verwenden.

2.9.3 Bäume sind in Baumquartiere gemäß FLL –Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzung Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ zu pflanzen.

2.9.4 Bäume sind als Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu pflanzen.

2.9.5 Für die Wiesensaat ist gebietsheimisches Saatgut zu verwenden.

2.10 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

2.10.1 Neu zu pflanzende Bäume und Sträucher.

Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer dauerhaft zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

2.11 Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche für Wald ist dauerhaft in ihrem Bestand zu erhalten und zu pflegen. Im Falle des Abgangs sind gleichartige

Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Bäume bzw. Sträucher dürfen eine Maximalhöhe von 3 Meter über Kellerfußbodenhöhe des auf Flst. Nr. 1292 talseitig neu gebildeten Grundstücks nicht überschreiten. Eine niederwaldartige Bewirtschaftung ist anzuwenden.

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

Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden.

2.13 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen (§ 135 a-b BauGB i.V.m. § 1a BauGB, § 9 Abs. 1a BauGB und § 21 BNatschG)

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 2.6.1, 2.7, 2.8., 2.9, 2.10 und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 1.5 und 2 (Trockenmauern) innerhalb des Geltungsbereiches sowie die vorgesehenen Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches (Flst. Nrn. 1286 (Teil), 1288, 1301, 1417 (Teil) sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Erschließung und Bebauung der Fläche entstehen, zuzuordnen.

Die Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches werden im Umweltbericht mit Grünordnungsplan unter den Ziffern 3.3 und 3.4 definiert.

Nach wie vor Gültigkeit besitzen die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen Ziffern 3.3, 5.1 bis 5.4, 6.1 bis 6.4, 7.2 bis 7.5.4 des Bebauungsplanes Rotkreuz, 1. Änderung vom 05.10.2001, die nachrichtlich als Anhang beigefügt sind.

B. Bauordnungsrechtlicher Teil

1. Anforderungen an die Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform

Die Dachform ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil festgesetzt. Zugelassen sind bergseitig Sattel-, Pult- und Walmdächer. Talseitig sind Sattel-, Walm- und Flachdächer zulässig.

Auf den bergseitigen Grundstücken sind auf Nebengebäuden und Nebenanlagen sowie Garagen und Carports auch Flachdächer zulässig.

1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung beträgt bei

Sattel-, Pult- und Walmdach	35° bis 45°
Flachdach	0° bis 5°

Eine geringere Dachneigung kann im Zusammenhang mit einer Ausnahme gemäß A Ziffer 2.3 bis 2.3.2 dieser Bebauungsvorschriften zugelassen werden. Die Mindestdachneigung muss jedoch 15° betragen.

Für Garagen und Carports werden Dachneigungen von 0° bis 5° und 15° bis 30° zugelassen.

1.3 Firstrichtungen der Hauptgebäude

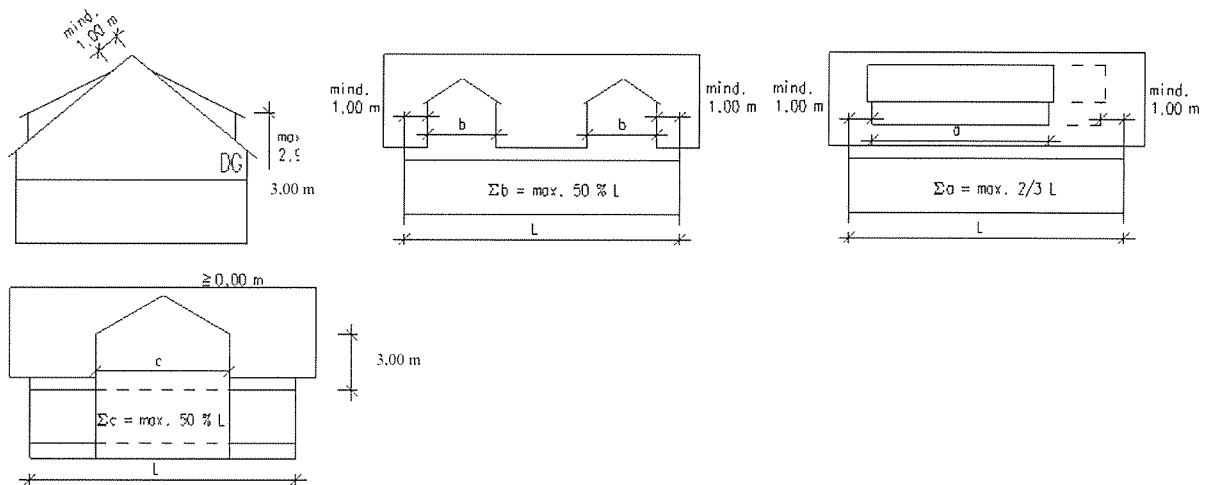
Die Firstrichtungen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt. Zugelassen ist ausschließlich eine zur Erschließungsstraße parallele Ausrichtung.

1.4 Dachaufbauten/-einschnitte und Wiederkehre

Die Länge von Dachgauben, Dacheinschnitten darf in ihrer Summe maximal zwei Drittel der Gebäudelänge betragen, die von Zwerggiebeln (Unterbrechung der Traufe ohne Versatz in der Fassade) und Wiederkehren (Unterbrechung der Traufe mit Versatz in der Fassade) maximal 50 %. Als Gebäudelänge ist die Wandlänge von Außenkante Giebelwand bis Außenkante Giebelwand zu Grunde zu legen.

Der Abstand von Dachgauben, Zwerggiebeln und Dacheinschnitten zur Außenkante Giebelwand muss jeweils mindestens 1,00 m betragen.

Der Abstand von Dachgauben, Zwerggiebeln oder Dacheinschnitten zum First muss mindestens 1,00 m, in der Dachneigung gemessen, betragen. Die traufseitige Wandhöhe von Dachgauben, Zwerggiebeln und Wiederkehren, gemessen von Oberkante Rohfußboden des ersten/untersten ganz bzw. teilweise im Dachraum liegenden Geschosses bis zum obersten Schnittpunkt der Gaubenaußenwand / Wiederkehraußenwand mit der Dachhaut, darf maximal 3,00 m betragen.



Die nicht verglasten Teile der Dachaufbauten müssen in der Farbe der Dachdeckung angepasst werden. Schleppgauben sind nur bei Dächern ab einer Dachneigung von mind. 35° zulässig.

Die Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Wiederkehre und Zwerggiebel sind so zu wählen, dass sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Farbe und Verhältnis der Bauweise und der Bauteile übereinstimmen und nicht verunstaltend wirken.

1.5 Dacheindeckung

Zulässig sind bei geneigten Dächern Dacheindeckungen mit Tonziegel oder Betondachsteinen in den Farben rot, rotbraun, gedecktes grau und dunkelgrau. Es sind auch begrünte Dächer zulässig. Für untergeordnete Dachflächen können als Ausnahme auch andere Materialien zugelassen werden.

Die Flachdächer (0° bis 5°) von Garagen und Carports sind extensiv mit einer mindestens 5 cm dicken Substratschicht zu begrünen. Die Pflicht zur Flachdachbegrünung entfällt, wenn diese als Terrassen genutzt werden.

Vordächer, Erker, Balkondächer und Wintergärtensind auch mit Glas zulässig.
Solarteermische und photovoltaische Anlagen sind ebenfalls zulässig.

2. Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1 Die Grundstückseinfassungen zum öffentlichen Bereich sind Sache des jeweiligen Grundstückseigentümers.

2.1.1 Als Einfriedungen der Grundstücke an öffentlichen Flächen sind gestattet:
Einfassungs- und Stützmauern sind in Trockenbauweise (Naturstein, Kantenlänge < 80 cm) auszuführen. Stützmauern, die höher als 1,20 m sind, müssen als gestaffeltes Bauwerk mit dazwischenliegender Bepflanzung ausgebildet werden. Etwa die Hälfte der Mauerfugen ist mit standortgerechten Stauden zu begrünen. Die zulässige Höhe von Einfassungs- und Stützmauern ist auf 1,50 m beschränkt.

Holz oder Metallzäune (kein Maschendraht) bis 1,50 m Höhe.

Heckenpflanzungen bis 1,50 m Höhe. Sie müssen vom öffentlichen Bereich soweit entfernt gepflanzt werden, dass sie später nicht in diesen hineinragen.

Einfriedungen aus Blech, Kunststoff und Glasbausteinen sind nicht zugelassen.

3. Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 3 LBO)

Die Anzahl der nachzuweisenden, notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Bruchteile einer Stellplatzzahl sind auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden.

Um dem erhöhten Stellplatzbedarf gerecht zu werden, werden gefangene Stellplätze bei der Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze nicht angerechnet.

4. Beschränkung der Verwendung von Außenantennen und Parabolspiegel (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Sollten Gebäude mit einem Flachdach ausgebildet werden, ist die Verwendung von Außenantennen und Parabolspiegel unzulässig. Im Übrigen sind je Wohngebäude eine Antennen-Anlage und maximal ein Parabolspiegel zulässig. Diese ist farblich der Dacheindeckung bzw. Hausfarbe anzupassen.

Nach wie vor Gültigkeit besitzen die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen Ziffern 1b, 2.2, 5 und 6 des Bebauungsplanes Rotkreuz, 1. Änderung vom 05.10.200, die nachrichtlich als Anhang beigefügt sind.

C. Hinweise

1. Denkmalschutz

Aus dem Planungsgebiet sind bisher keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da jedoch bei Baumaßnahmen, besonders in bisher nicht überbauten Bereichen, unbekannte Fundstellen zutage treten können, sind archäologische Funde nicht generell auszuschließen. Der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten ist daher frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de) schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt

auf tretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten sind ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

2. Erdarbeiten bzw. Aushubarbeiten

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

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 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:

- 3.1** 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.
- 3.1.1** 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.
- 3.1.2** Abzufahrende Überschussmengen an humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterbodenmaterial sind möglichst sinnvoll an anderer Stelle wiederzuverwenden. Für eine Zwischenlagerung vor der Wiederverwertung gilt das Obengenannte.
- 3.1.3** Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebiets, 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.
- 3.1.4** Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.
- 3.1.5** 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.
- 3.1.6** Zugangswege, PKW-Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen

Belägen (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen.

- 3.1.7 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.

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

3.2 Hinweise:

- 3.2.1 Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nahe wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur in baulichem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.

- 3.2.2 Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

- 3.2.3 Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

3.3 **Auflagen und Hinweise bezüglich der Entsorgung/Verwertung erhöht arsenhaltigen Bodenmaterials aus dem Bebauungsplangebiet:**

Sachstand

Im Boden des Bebauungsplangebietes "Rotkreuz" liegen infolge eines im Untergrund vorliegenden, arsenhaltige Minerale führenden Quarzganges erhöhte Arsengehalte vor.

Die im überwiegend schluffigen Bodenmaterial festgestellten Arsengehalte überschreiten die für "unbelastetes" Bodenmaterial geltende Obergrenze der Einbauklasse Z 0 der in Baden-Württemberg gültigen "Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial" (VwV Boden). Das bei Baumaßnahmen im BPL-Gebiet "Rotkreuz" anfallende Bodenmaterial darf daher andernorts nicht uneingeschränkt verwertet werden.

Diese schadstoffspezifischen Obergrenzen der Einbauklasse Z 0 entsprechen i. d. R. den schadstoffspezifischen Vorsorgewerten der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV). Auf Grundlage der in § 12 Abs. 2 BBodSchV genannten Anforderungen an das Aufbringen von Materialien auf "durchwurzelbare" Bodenflächen (Grünflächen, landwirtschaftlichen Nutzflächen etc.) ist die Verwertung von Bodenmaterial mit Schadstoffgehalten über den Vorsorgewerten nur zulässig, wenn der dortige Boden über gleichhohe oder höhere Arsengehalte, also über eine "Vorbelastung" verfügt (§ 12 Abs. 10 BBodSchV).

Das im BPL-Gebiet "Rotkreuz" bei Baumaßnahmen anfallende, erhöht arsenhaltige Bodenmaterial, kann bei der Erstellung von Erdbauwerken (Straßendämme, Dammbauwerken, Lärmschutzwälle etc.) verwertet werden, wenn im betreffenden Einzelfall die Belange des Grundwasserschutzes geprüft und vom Landratsamt Ortenaukreis eine schriftliche Zustimmung erfolgt ist.

Auflagen zur Verwertung/Entsorgung:

1.
Das bei Baumaßnahmen innerhalb des Bebauungsplangebietes "Rotkreuz" anfallende Bodenmaterial darf nur wie folgt verwertet bzw. entsorgt werden:

- a) Auffüllungszwecke (Massenausgleich) innerhalb des Bebauungsplangebietes
- b) Auftrag auf landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzten Flächen, Rekultivierungs- und Grünflächen im Ortenaukreis, sofern dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, durch vorher abgestimmte Bodenuntersuchungen nachgewiesen wird, dass der Boden am Auftragsstandort über gleichhohe oder höhere Arsengehalte verfügt (Verschlechterungsverbot), und die Verwertung mit keiner Verschlechterung von Bodenfunktionen verbunden ist (Verschlechterungen sind z. B. bei zu hohen Steingehalten im Erdaushub möglich);
- c) Entsorgung auf der kreiseigenen Erdaushubdeponie "Rebio" deren Zulassung im Februar 2007 vom Regierungspräsidium Freiburg auf bergbau- und verhüttungsbedingt erhöht schadstoffhaltiges Bodenmaterial erweitert wurde;
- d) Verwertung in einem Erdbauwerk (Straßendamm, Lärmschutzwall oder anderen Dammbauwerken etc.) sofern im betreffenden Einzelfall die Belange des Grundwasserschutzes eingehalten werden, und eine schriftliche Zustimmung des Landratsamtes Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, vorliegt.

Eine anderweitige Verwertung oder Entsorgung anfallenden Bodenmaterials ist nur nach schriftlicher Zustimmung durch das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, möglich.

2.
Die Bauherrn bzw. verantwortlichen Bauleiter von Bauvorhaben im Bebauungsplangebiet "Rotkreuz" müssen die Verwertung bzw. Entsorgung des überschüssig anfallenden Bodenmaterials (humoser Oberboden, Unterboden) zuvor mit dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, schriftlich abstimmen.

3.
Die gemäß § 7 Abs. 3 Kreislaufwirtschaftsgesetz erforderliche ordnungsgemäße und schadlose Verwertung/Entsorgung des im Bebauungsplangebiet "Rotkreuz" überschüssig anfallenden Bodenmaterials ist dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, nach Abschluss der Erdarbeiten unverzüglich und unaufgefordert nachzuweisen.

Hinweise:

1.
Wird Erdaushub von den Baugrundstücken im Bebauungsplangebiet "Rotkreuz" ohne behördliche Genehmigung in andere Flächenbereiche als das Baugebiet selbst oder die kreiseigene Erdaushubdeponie 'Rebio' verbracht, wird seitens des Landratsamtes Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, bei den Sachstandsermittlungen grundsätzlich die zuständige Polizeidienststelle beteiligt.

2.
Von den im Boden des Bebauungsplangebietes "Rotkreuz" festgestellten Arsengehalten gehen nach vorgenommenen Untersuchungen des Landratsamtes Ortenaukreis keine gesundheitlichen Beeinträchtigungen für Menschen aus, da das

Arsen im menschlichen Verdauungstrakt kaum resorbierbar ist. Auch für Nutzpflanzen besteht keine qualitative Beeinträchtigung da das Arsen nur bei über mehrere Monate andauernder stauender Nässe oder bei entsprechend lange andauernder Grundwassereinwirkung für Pflanzen verfügbar wird.

3.

Bei der Entsorgung des anfallenden erhöht arsenhaltigen Erdaushubs auf der kreiseigenen Erdaushubdeponie 'Rebio', Gemarkung Seelbach-Schönberg, unterscheiden sich die Gebühren für die Ablagerung nicht von denen für die Ablagerung "unbelasteten" Bodenmaterials.

4. **Telekommunikation**

Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt wird.

5. **Verkehrsflächen**

Die zur Herstellung der Straßeneinfassung notwendigen Betonfundamente (für Bordsteine bzw. Stellkanten) sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden.

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

6. **Elektrizität**

Der Stadtwerke Haslach wird im Zuge der Erschließungsarbeiten die Verlegung der Hausanschlusskabel auf die unbebauten Grundstücke gestattet.

Haslach, den 12. April 2016



Heinz Winkler
Bürgermeister

~~Bebauungsplan~~ genehmigt
Änderungsplan
gemäß § 10 Bau GB in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den

21. JUNI 2016



LANDRATSAMT
ORTENAU-KREIS
- Baurechtsbehörde -

Anhang

Fassung vom 2001-07-24
W 6173

Anlage: 5
Fertigung:

GmbH
weissenrieder
Ingenieurbüro für Bauwesen und Stadtplanung
Offenburg



STADT HASLACH
Ortenaukreis

Bebauungsvorschriften

zur 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans "Rotkreuz"

A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. Aug. 1997 (BGBl. I S. 2141) geändert durch Gesetz vom 15. Dez. 1997 (BGBl. I S. 2902) in Verbindung mit den §§ 1 - 25c der BauNVO i. d. F. v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.4.93 (BGBl. I S. 466) werden folgende planungsrechtlichen Festsetzungen getroffen:

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Die Art der baulichen Nutzung ist als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** nach § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Innerhalb des Plangebietes sind Anlagen nach § 4 Abs. 2 Ziff. 2 BauNVO (die der Versorgung dienenden Läden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) und auch **Ausnahmen** nach § 4 Abs. 3 BauNVO **nicht zulässig**.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Zahl der Vollgeschosse

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse erfolgen durch Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. In der Regel sind bis zwei Vollgeschosse zulässig.

2.2 Gebäudehöhe

Die strassenseitigen Trauf- und Firsthöhen sind als Höchstgrenze in den Nutzungsschablonen im Plan festgesetzt.

Sofern die Gebäudehöhe nicht auf m+NN festgesetzt ist, bildet den unteren Bezugspunkt die Höhe (oberste Kante) der Straße, gemessen in der Mitte des Gebäudes.

Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der oberste Schnittpunkt der Außenseite der aufgehenden Wand mit der Dachhaut, für die Firsthöhe die Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante.

© 1997/2001/2003/2004/2005/2006/2007/2008/2009/2010/2011/2012/2013/2014/2015/2016/2017/2018/2019/2020/2021/2022/2023/2024/2025

Eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe kann bei Einhaltung der maximal zulässigen Firsthöhe sowie der maximal zulässigen, talseitigen Wandhöhe gemäß B § 1. b dieser Bebauungsvorschriften ausnahmsweise zugelassen werden.

Für Nebenanlagen, ausgenommen Garagen an der Nachbargrenze, wird die Traufhöhe (oberster Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut bezogen auf die natürliche, bei Abgrabungen auf die geplante Geländehöhe) auf max. 3,50 m, die Firsthöhe auf max. 5,50 m begrenzt. (Vgl. Ziffer 3 dieser Bebauungsvorschriften)

3. Bauweise

3.1 Abweichende Bauweise a1:

Zulässig sind nur Einzelhäuser. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO gilt abweichend von der offenen Bauweise: Für Garagen einschließlich Nebenräume und Hobbyräume an der Nachbargrenze entfallen die Abstandsflächen, wenn eine Gesamthöhe von 6 m, eine Wandfläche von 35 qm und eine Traufhöhe von 3 m nicht überschritten wird. Für die Ermittlung der Traufhöhe ist der oberste Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut bezogen auf den höchsten Punkt der Geländeoberfläche zugrunde zu legen. Die Bauweise ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im Plan festgesetzt.

3.2 Abweichende Bauweise a2:

Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser, sowie Hausgruppen. Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO gilt abweichend von der offenen Bauweise: Für Garagen einschließlich Nebenräume und Hobbyräume an der Nachbargrenze entfallen die Abstandsflächen, wenn eine Gesamthöhe von 6 m, eine Wandfläche von 35 qm und eine Traufhöhe von 3 m nicht überschritten wird. Für die Ermittlung der Traufhöhe ist der oberste Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut bezogen auf den höchsten Punkt der Geländeoberfläche zugrunde zu legen. Die Bauweise ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im Plan festgesetzt.

3.3 Die Stellung bzw. Hauptfirstrichtung der baulichen Anlagen ist durch Planeintrag festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzungen von Baugrenzen erfolgen durch Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Baufenster).

5. Nebenanlagen und Garagen

5.1 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, allerdings wird dann die Anzahl auf max. 2 Garagen / Carports begrenzt.

Bei Garagen und Carports muss die vorderste Dachkante mind. einen Abstand von 1,00 m zur öffentlichen Fläche haben.

5.2 Sofern Flachdächer von Garagen und Carports nicht als Terrasse genutzt werden, sind sie zu begrünen.

5.3 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, ausgeschlossen solche für Tierhaltung, sind im rückwärtigen Bereich der Grundstücke auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5.4 Zulässig sind die der Energieversorgung dienenden baulichen Anlagen (z. B. Trafostation u. ä.)

6. Ver- und Entsorgungsleitungen

6.1 Das niederspannungsseitige Stromversorgungsnetz wird als Erdkabelleitung ausgeführt.

- 6.2 In den Erschließungsstraßen wird die Nahwärmeversorgung geführt.
- 6.3 Leitungsrechte für Wasserversorgungs- und Entwässerungsleitungen sowie für die Stromversorgung zugunsten der Stadt Haslach sind im Bebauungsplan eingetragen. Sollten noch weitere Leitungen erforderlich werden, so ist auf jedem Grundstück ein entsprechendes Leitungsrecht zu dulden.
- 6.4 Auf den mit Leitungsrechten belasteten Flächen dürfen keine Mauern erstellt und keine Bäume gepflanzt werden.

7. Grünordnung - Pflanzgebot für Bäume und Sträucher

- 7.1 Festsetzungen für Bepflanzungen sind den Ziff. 7.4 und 7.5, die Standorte und Arten der Bepflanzung sind aus dem beigefügten Grünordnungsplan (Maßnahmen) mit Erläuterungsbericht zu entnehmen.
- 7.2 Die Bepflanzung ist Bestandteil des Baugenehmigungs-/Kenntnisgabeverfahrens und ist in einem zusätzlichen Plan entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans auf dem Grundstück darzustellen.
- 7.3 Die Bepflanzung muss spätestens 2 Jahre nach Einzug in das Gebäude vollzogen sein.

7.4 Öffentliche Grünflächen

für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 u. Abs. 6 BauGB)

- 7.4.1 Die Gehölze auf der Fläche sind zu erhalten. Zusätzlich sind weitere Gehölze zu pflanzen. Pflanzverband und Arten siehe Maßnahmenplan.
- 7.4.2 Die infolge Bau der Erschließungsstraße entstandenen Böschungen sind mit denselben Arten zu bepflanzen, wie sie im Bestand vorkommen.

7.5 Private Grünflächen

mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und Gewässern (§ 9 Abs. 1, Nr. 25, Buchst. a u. b sowie Abs. 6 BauGB)

- 7.5.1 Die Obstbäume außerhalb der Baugrenzen sind zu erhalten. Ausnahmen sind nur in begründeten Fällen zulässig und zu beantragen.
- 7.5.2 Entlang der südöstlichen Begrenzung sowie an zwei Teilbereichen der westlichen Begrenzung des Baugebiets sind private Grünflächen ausgewiesen.
- 7.5.3 Die privaten Grünflächen sind mit Sträuchern (siehe Anlage 5) zu bepflanzen.
- 7.5.4 Sollten im Pflanzstreifen Böschungsbefestigungen notwendig sein, sind diese als Trockenmauer aus autochthonem Steinmaterial (Gneis, Granit) auszuführen und zu begrünen.
- 7.5.5 Die Grundstücke sind zu begrünen. Es dürfen ausschließlich einheimische standortgerechte Laubgehölze gepflanzt werden. Je Grundstückseinheit ist mindestens 1 Baum zu pflanzen, der im ausgewachsenen Zustand eine Höhe von mehr als 10 m erreicht, sowie mindestens 3 große Sträucher. 1 Baum und mind. 1 großer Strauch sind jeweils in einem von der öffentlichen Straße her sichtbaren Streifen von 5 m Breite zu pflanzen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Aufgrund des § 9 Abs. 4 BauGB in der Fassung v. 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) geändert durch Gesetz vom 15. Dez. 1997 (BGBl. I S. 2902) in Verbindung mit § 74 LBO i.d.F. v. 08.08.1995 (GBl. S.617) geändert durch Gesetz vom 15. Dez. 1997 (GBl. S. 521)

1. Gestaltung

a) **Dachformen**

Die zulässige Dachform ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im Plan festgesetzt. Hauptpultdächer sind nur parallel zur Hangneigung zugelassen.

Auf Nebengebäuden und Nebenanlagen sowie Garagen und Carports können Ausnahmen hiervon zugelassen werden, wenn besondere Gründe dies rechtfertigen und städtebauliche Belange nicht dagegen stehen.

b) **Talseitige Wand- und Firsthöhen**

Für die talseitig der Haupteinfahrtsstraße liegenden Gebäude gilt eine maximale Wandhöhe von 7,00 m, gemessen von geplanter Geländehöhe bis zum obersten Schnittpunkt äußere Wandflucht mit der Dachhaut.

Für das Gebäude auf Grundstück Flst. Nr. 3063 wird die maximale Firsthöhe talseitig durch Eintrag in die Nutzungsschablone im Plan festgesetzt. Die maximale Firsthöhe wird von geplanter Geländehöhe bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante gemessen.

Bei Nebenanlagen - ausgenommen Garagen, die in den Hauptbaukörper integriert sind - darf eine sichtbare Wandhöhe von max. 3,50 m nicht überschritten werden. Gemessen wird von der natürlichen, bei Abgrabungen von der geplanten Geländehöhe bis zum obersten Schnittpunkt der äußeren Wandflucht mit der Dachhaut.

c) **Dachneigungen**

Soweit in den zeichnerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan nichts anderes festgelegt ist, werden für 1- und 2-geschossige Gebäude 30° bis 45° festgelegt. Für Doppelhäuser und Hausgruppen wird die Dachneigung auf 40° festgesetzt. Bei Einigung der Bauherren für zusammenhängende Bebauungen gilt der vorgenannte Rahmen.

Eine geringere Dachneigung kann im Zusammenhang mit einer Ausnahme gemäß A § 2.2 dieser Bebauungsvorschriften zugelassen werden. Die Mindestdachneigung muss jedoch 15° betragen.

Für Garagen und Carports werden Dachneigungen von 15° bis 30° festgelegt.

d) **Firstrichtungen**

Die Firstrichtungen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgelegt.

e) **Dachdeckung**

Zulässig sind bei geneigten Dächern Dacheindeckungen mit Tonziegel oder Betondachsteinen in den Farben gedecktes rot, rotbraun, gedecktes grau und dunkelgrau. Es sind auch begrünte Dächer zulässig.

Bei Doppelhäuser und Hausgruppen muss die Dachdeckung und Dachfarbe einheitlich sein.

Flachdächer und flach geneigte Dächer (0° bis 10° Neigung) bei Nebenanlagen etc. (Ziff. B 1a) sind zu begrünen.

Vordächer, Erker, Balkondächer und Wintergärten sind auch mit Glas zulässig. Solarthermische und photovoltaische Anlagen sind ebenfalls zulässig.

f) Dachaufbauten

Dachaufbauten und Einschnitte sind zulässig. Der Hauptfirst darf mit Dachaufbauten, Widerkehren usw. nicht überschritten werden.

Schleppgauben sind nur bei Dächern ab einer Dachneigung von mind. 35° zulässig. Die Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind so zu wählen, dass sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Farbe und Verhältnis der Bauweise und der Bauteile übereinstimmen und nicht verunstaltend wirken.

Die nicht verglasten Teile der Dachaufbauten müssen in der Farbe der Dachdeckung angepasst werden.

2. Garagen- und Stellplätze

2.1 Pro Wohnung sind mindestens 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen (Es wird auf ganze Plätze aufgerundet)

2.2 Garagenvorplätze, Stellplatzflächen, Zugänge, Zufahrten und grundstücksinterne Wegeflächen auf privaten Grundstücken müssen mit wasserdurchlässigem Material befestigt werden, z.B.: Kies- und Schotterwege, wassergebundene Mineralgemische, wasserdurchlässiges Betonpflaster, als Pflasterflächen mit Rasenfuge, Rasengittersteinen oder Schotterrasen.

Nicht zugelassen sind geschlossene Oberflächen wie Asphalt, Beton oder dergleichen. Die befestigten Flächen sind mit einem Gefälle zu angrenzenden Rasen- bzw. Gartenflächen oder Versickerungsmulden zu versehen.

3. Antennenanlagen

Je Gebäude ist eine sichtbare Antennenanlage sowie max. ein Parabolspiegel zulässig. Bei dem Parabolspiegel ist die Farbe des jeweiligen Hintergrundes zu wählen (Dach- oder Hausfarbe).

4. Einfriedungen

Die Grundstückseinfassungen zum öffentlichen Bereich sind Sache des jeweiligen Grundstückseigentümers. Sie müssen spätestens zum Abschluss der Straßenerschließungsarbeiten hergestellt werden oder werden dort gegen entsprechende Berechnung in kostengünstigster Bauweise hergestellt.

Als Einfriedungen der Grundstücke an öffentlichen Flächen sind gestattet:

- a) Einfassungs- und Stützmauern aus Beton bis 1,50 m Höhe. Ausnahmen für höhere Mauern können für Natursteinmauern (auch Gabionen) zugelassen werden.
- b) Holz oder Metallzäune (kein Maschendraht) bis 1,50 m Höhe.
- c) Heckenpflanzungen bis 1,50 m Höhe. Sie müssen vom öffentlichen Bereich soweit entfernt gepflanzt werden, dass sie später nicht in diesen hineinragen.

Entlang der nachbarlichen Grenzen hat sich die Einfriedung nach den Maßgaben der Landesbauordnung (LBO) und des Nachbarrechtsgesetzes (NRG) zu richten.

5. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen eine Größe von 0,5 m² nicht überschreiten. Sie dürfen nicht beleuchtet sein/werden.

6. Geländeaufschüttungen

Die Höhe von Geländeaufschüttungen darf, senkrecht gemessen von Oberkante vorhandenes Gelände bis zur Oberkante geplante Geländeaufschüttung, maximal 3,00 m betragen.

C. Nachrichtliche Übernahmen, Vermerke und Hinweise

1. Vorlage von Bauantragsunterlagen/ Bauvorlagen im Kenntnisgabeverfahren

- 1.1 Mit dem Bauantrag/der Kenntnisgabe ist der Entwässerungsantrag bei der Stadt Haslach i.K. zur Genehmigung vorzulegen.
- 1.2 Mit dem Bauantrag/der Kenntnisgabe ist ein Begrünungsplan mit den vorgesehenen Bepflanzungen mit Erläuterung bei der Stadt vorzulegen. (siehe Ziff. A 7.2) Er wird Bestandteil der Baugenehmigung.

2. Oberflächenbefestigung

Vor Beginn von Oberflächenbefestigungen ist dem Stadtbauamt ein detaillierter Plan mit den vorgesehenen zu befestigenden Flächen mit Angabe der zur Verwendung kommenden Materialien vorzulegen .

3. Erdarbeiten

Auffüllungen in der Erschließung und von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub, Kiesmaterial und aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden.

Die Verwendung von anderem Bauschutt und Baustellenabfällen ist nicht zulässig.

4. Bodenschutz

- 4.1 Anfallender Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter Erdaushub sind möglichst einer Wiederverwendung zuzuführen oder auf eine Erdaushub- bzw. Bauschuttdeponie zu bringen. Bauschutt darf nicht als An- und Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgräben usw.) benutzt werden. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z.B. aus Innenausbau, ölverunreinigtes Material, leere Farbeimer) sind auf einer Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste (z.B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber usw.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.
- 4.2 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist.
- 4.3 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.

5. Wassergefährdende Stoffe (VAWS)

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dürfen nur durch zugelassene Fachbetriebe (§ 19 Abs. 1 WHG) errichtet werden. Ausnahmen hiervon regelt § 24 VAWS.

Solche Anlagen sind nach den Regelungen des § 23 VAWS durch zugelassene Sachverständige oder näher bestimmte Anlagen auch durch Fachbetriebe auf den ordnungsgemäßen Zustand überprüfen zu lassen, und zwar:

- a) vor Inbetriebnahme oder nach einer wesentlichen Änderung;
- b) spätestens 5 Jahre, bei unterirdischer Lagerung in Wasserschutzgebieten und Quellschutzgebieten spätestens 2 ½ Jahre nach der letzten Überprüfung;

- c) vor der Inbetriebnahme einer länger als 1 Jahr stillgelegten Anlage;
- d) wenn die Prüfung wegen der Besorgnis einer Wassergefährdung angeordnet wird;
- e) wenn die Anlage stillgelegt wird.

Oberirdische Heizölverbrauchertankanlagen ab 1.000 l bis 10.000 l außerhalb von Wasserschutzgebieten sind nur erstmalig vor Inbetriebnahme zu prüfen. Diese können auch durch zugelassene Fachbetriebe nach § 19 Abs. 1 WHG geprüft werden. Anlagen ab 5.000 l bedürfen einer baurechtlichen Genehmigung.

7. Denkmalschutz

Wir weisen darauf hin, dass nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) das Landesdenkmalamt, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10 a, 79098 Freiburg, Tel. 0761/20712-0 unverzüglich zu benachrichtigen ist, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Das Denkmalamt ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

8. Altlasten

Nach den bisherigen Erhebungen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht mit Altlasten zu rechnen. Die durchgeführte historische Erhebung hat keine Anhaltspunkte hierfür ergeben. Sollten bei Erdarbeiten trotzdem ungewöhnliche Färbungen oder Geruchsemissionen wahrgenommen werden, ist umgehend das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt Ortenaukreis zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Offenburg /

Ausgefertigt:
Haslach, den

GmbH
weissenrieder
Ingenieurbüro für Bauwesen
und Stadtplanung
Im Seewinkel 14
77652 Offenburg

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

.....
Heinz Winkler,
Bürgermeister