



Stadt Haslach
Am Marktplatz 1
77716 Haslach im Kinzigtal

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Bebauungsplan : **„Allmendacker II“**
mit planungsrechtlichen Festsetzungen und
örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

In Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen im gemeinsamen zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan und auf Grundlage der aufgeführten Rechtsvorschriften gelten nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

1. Rechtsgrundlagen

1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

1.2 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 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

1.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

1.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73)

1.5 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 16.04.2013 (GBl. S. 55)

2. Bauplanungsrechtlicher Teil

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

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

2.1.1.1 Sondergebiet (SO) (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nutzung für Beherbergung/Wellness“ festgesetzt.

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

2.1.2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil als Höchstmaß auf 0,6 festgelegt.

2.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

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

2.1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung der maximalen Wand- und Firsthöhe bzw. der maximalen Firsthöhe begrenzt.

Die Wandhöhe wird auf m+NN festgelegt. Sie wird am obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

Die Firsthöhe wird auf m+NN festgelegt. Sie wird an der Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante (bei Flachdach, sofern zugelassen, die Oberkante Attika) gemessen.

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

Sonderbauteile wie z.B. Belichtungselemente innerhalb der Nutzungsschablone 1 dürfen die festgesetzte Firsthöhe um maximal 2,00 m überschreiten.

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

Für den Planbereich ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Sie unterscheidet sich von der offenen Bauweise dahingehend, dass die Längenbeschränkung auf 50,00 m entfällt.

2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

2.3.2 Unterirdische bauliche Anlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und/oder der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Baugrenzen für unterirdische Anlagen zulässig.

2.4 Flächen für Nebenanlagen/Stellplätze und Garagen/Carports mit ihren Einfahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

2.4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze dürfen auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden.

2.4.2 Garagen und Carports sind nur innerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen und/oder Fläche für Nebenanlagen zulässig

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

Der Drosselabfluss (Q_{dr}) in den öffentlichen Regenwasserkanal darf auf maximal 18,044 l/s eingestellt werden.

2.6 Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Auf den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Flächen für die Landwirtschaft muss auf den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln verzichtet werden.

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

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

2.7.2 Belagsflächen.

- a) Befestigte Flächen wie Parkplätze, private Verkehrsflächen, Terrassen etc. sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen (z. B. Drainpflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster etc.).
- b) Wasserdurchlässige Beläge dürfen einen Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschreiten.

2.8 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

2.8.1 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.

2.8.2 Pflanzgebot oberirdischer Parkplatz. Pro 8 PKW-Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume sind gleichmäßig zu verteilen und mit einem Mindestabstand von 15 m zu pflanzen.

2.8.3 Pflanzgebot SO-Fläche. Im Bereich der SO-Fläche sind mindestens 20 Laubbäume und 10 Sträucher zu pflanzen. Für mindestens $\frac{1}{4}$ der Gehölzpflanzungen sind gebietsheimische Arten vorzusehen. Die Pflanzgebote im Bereich des Parkplatzes (Ziffer 2.8.2) können angerechnet werden.

2.8.4 Dachbegrünung. Flachdächer und Dächer mit einer Dachneigung von $< 10^\circ$ sind extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten durchzuführen.

2.8.5 Gehölzpflanzungen und Ansaaten

- a) Im Gebiet dürfen nur laubabwerfende Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Ausnahmsweise dürfen die in der Pflanzliste unter Ziffer 5. aufgeführten immergrünen Gehölze gepflanzt werden. Andere immergrüne Baum- oder Strauchgehölze sind nicht erlaubt.
- b) Werden heimische Gehölze gepflanzt, sind gebietsheimische Pflanzen (Herkunftsgebiet 7: Süddeutsches Hügel- und Bergland) zu verwenden.
- c) Bäume sind in Baumquartiere gemäß FLL – Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzung Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ zu pflanzen.
- d) Bäume sind als Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu pflanzen.
- e) Die Pflanzung der Gehölze ist im Zuge der Erschließung des Gebiets vorzusehen, damit eine frühzeitige Einbindung gewährleistet ist.
- f) Für Wiesenansaat ist gebietsheimisches Saatgut zu verwenden. Herkunftsgebiet: Schwarzwald.

2.9 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen

(§§ 135 a-b BauGB i. V. m. § 1a BauGB, § 9 Abs. 1 a BauGB und § 21 BNatSchG)

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen unter den Ziffern 2.7, 2.8, 3.3 und 3.4 innerhalb des Geltungsbereichs sowie die Kompensationsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs (Ökokonto-Fläche „Stadtwald Galgenbühl 3“ mit 0,56 ha Fäq) sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Erschließung und Bebauung der Fläche entstehen, zuzuordnen.

3. Bauordnungsrechtlicher Teil

3.1 Anforderungen an die Dachgestaltung von Hauptgebäuden

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.1.1 Dachform

Die Dachform, sofern festgesetzt, ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgelegt.

Bei geneigten Dächern muss der Dachüberstand mindestens 0,50 m betragen. Dieser Mindestabstand wird in der Horizontalen bis zur Außenkante Außenwand gemessen.

3.1.2 Dachneigung

Sofern in der Nutzungsschablone die Dachneigung nicht festgesetzt ist, ist sie bei Einhaltung der maximalen Firsthöhe frei wählbar.

Die Dachneigung von I-geschossigen An- und Vorbauten kann generell frei gewählt werden.

3.1.3 Dachaufbauten/-einschnitte und Wiederkehre

3.1.3.1 Dachaufbauten sind höchstens bis zwei Drittel der Gebäudelänge zulässig. Als Gebäudelänge ist die Wandlänge von Außenkante Giebelwand bis Außenkante Giebelwand zu Grunde zu legen. Der Abstand der Dachaufbauten zur Außenkante Giebelwand muss mindestens 1,50 m betragen.

3.1.3.2 Die Dachneigung von Schlepptgauben muss mindestens 14° betragen.

3.1.3.3 Dacheinschnitte sind bis maximal ein Drittel Länge zulässig. Der Abstand der Dacheinschnitte zur Außenkante Giebelwand muss mindestens 1,50 m betragen.

3.1.4 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung geneigter Dächer sind matte, seidenmatte oder engobierte Tonziegel oder Betondachsteine in einem gedeckt roten oder rotbraunen Farbton zu verwenden.

Ausnahme: begrünte Dachflächen, Solaranlagen, Fotovoltaikanlagen, Dachaufbauten

3.2 Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sind nicht zugelassen.

3.3 Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stützmauern sind in Trockenbauweise (Naturstein, Kantenlänge < 80 cm) auszuführen. Stützmauern, die höher sind als 1,20 m, müssen als gestaffeltes Bauwerk mit dazwischenliegender Bepflanzung ausgebildet werden.

Etwa die Hälfte der Mauerfugen ist mit standortgerechten Stauden zu begrünen.

3.4 Anforderungen an die Gestaltung von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen aus Blech, Kunststoff, Glasbausteinen, Mauerwerk und Beton sind nicht zugelassen.

4. Nachrichtlich übernommene Hinweise

4.1 Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Merkblatt „Bebauungsplan“

4.1.1 Grundwasser

Das Geländeniveau liegt auf ca. 211,30 – 211,60 m+NN.

Gemäß der Fachtechnischen Untersuchung (Anlage 6 des Bebauungsplans) kann das Niveau der jährlich wiederkehrenden hohen Grundwasserstände (HW) bei 209,87 m+NN liegen. In Ausnahmefällen können extreme Grundwasserstände auftreten, die mit $\geq 1,0$ m / ≥ 211 m+NN deutlich über dem mit 209,87 m+NN als HW definierten Niveau liegen.

Bei allen baulichen Maßnahmen, insbesondere auch unterirdischen Tankanlagen (Nachweis der Auftriebssicherheit!), ist der Grundwasserstand im Plangebiet, der zeitweise höher als 1,00 m unter dem Geländeniveau liegt, zu beachten.

Es wird dringend empfohlen, bauliche Anlagen unterhalb der bestehenden Geländeoberfläche wasserdicht und auftriebssicher als sog. wasserdichte Wanne (weiße Wanne) auszuführen. Im Untergeschoss kann es zu einem Grundwassereinstau von mehr als einem Meter kommen.

Falls eine „Flutung“ der geplanten Tiefgarage in Erwägung gezogen wird, muss die Umsetzung der nicht wasserdichten Tiefgarage im Rahmen des Bauantragsverfahrens im Detail mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz beim Landratsamt Ortenaukreis abgestimmt werden. Hierzu ist zunächst ein Planungskonzept vorzulegen, wie der sichere Betrieb der Tiefgarage gewährleistet werden soll. Hier darf es zu keiner Verunreinigung des Grundwassers kommen. Des Weiteren ist darzulegen, wie das „Trockenlegen“ der Tiefgarage erfolgen soll. Erst nach Prüfung und Wertung der weiteren Angaben kann über eine nicht wasserdichte Ausführung der Tiefgarage entschieden werden.

4.1.2 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, standsicher 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.

4.1.3 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.

4.1.4 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.

4.1.5 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 Anstreben 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 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.
- 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 wasserdurchlässigen 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 Leitungsräben 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 in baulichem 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.

4.2 Landwirtschaft

Da das überplante Gebiet an ackerbauliche Flächen angrenzt, ist mit den für die Landwirtschaft ortsüblichen charakteristischen Emissionen (Lärm, Staub,...) zu rechnen. Zur Verhinderung emissionsbedingter Konflikte durch Abdrift von Pflanzenschutzmitteln ist gegenüber Ackerkulturen ein Immissionsschutzstreifen mit einer Breite von 10 m einzuhalten.

4.3 Denkmalschutz

Da im Plangebiet bisher unbekannt archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachbereich 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 auftretende 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 ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

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

4.4 Telekommunikation

Für die Versorgung des geplanten Gebäudes an das Telekommunikationsnetz der Telekom werden die Bauträger/Bauherren gebeten, sich rechtzeitig an die Bauherrenhotline unter 0800 3301903 zu wenden.

Der Forderung nach unterirdischer Verlegung der Telekommunikationslinien wird von Seiten der Deutschen Telekom AG grundsätzlich nicht entsprochen. Da jedoch die Erschließungsmaßnahmen zur Ver- und Entsorgung koordiniert werden, sollten alle Leitungen unterirdisch verlegt werden.

4.5 Geotechnik

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 werden empfohlen.

4.6 Geplanter Verbindungstunnel

Sobald die Planungen hierfür begonnen werden, müssen folgende Träger öffentlicher Belange in den Planungsprozess eingebunden und ihre Anregungen berücksichtigt werden:

- Landratsamt Ortenaukreis, Straßenbauamt:
Für den geplanten Verbindungstunnel unter der Kreisstraße ist ein Nutzungsvertrag abzuschließen.
- Stadt Haslach/Abwasserzweckverband Kinzig- und Harmersbachtal:
Der bestehende Schmutzwasserkanal SB DN 400 in der Kreisstraße K 5356 ist Eigentum der Verwaltungsgemeinschaft Haslach. Für die Bewirtschaftung und Zuständigkeit ist die Kanalaufsicht des Abwasserzweckverbands Kinzig- und Harmersbachtal zuständig. Der bestehende Regenwasserkanal SB DN 400 liegt im Eigentum der Stadt Haslach. Für den geplanten Verbindungstunnel muss für die Kanalumlegung ein Planungskonzept erstellt werden, welches der Verwaltungsgemein-

schaft Haslach zur Genehmigung vorzulegen ist. Die entstehenden Kosten für das Planungskonzept, die Kanalumlegung usw. gehen zu Lasten des Antragstellers.

- **Stadtwerke Haslach**

In der Kreisstraße verlaufen Strom- und Wasserleitungen der Stadtwerke Haslach.

Vor Beginn der Grabarbeiten müssen bei den Stadtwerken die Leitungspläne eingeholt werden. Sollten die Kabel und Leitungen umverlegt werden müssen, trägt der Bauherr diese Kosten.

- **badenova AG & Co. KG:**

Der geplante Tunnel kreuzt eine Erdgas-Versorgungsleitung der badenova AG & Co. KG. Ob diese Leitung in ihrer jetzigen Lage bestehen bleiben kann, kann derzeit noch nicht beurteilt werden. Grundsätzlich ist die Versorgungsleitung jedoch während der Bautätigkeit gegen Beschädigung zu sichern. Falls die Versorgungsleitung in ihrer Lage verändert werden muss, ist die zuständige Fachabteilung der badenova AG & Co. KG, Am Unteren Mühlbach 4, 77652 Offenburg, frühzeitig zu informieren. Planauskünfte, bei Bedarf auch in digitaler Form, sind bei unserem Tochterunternehmen regioDATA GmbH, Tullastraße 61, 79108 Freiburg i.Br. erhältlich.

- **Deutsche Telekom AG:**

Durch den geplanten Tunnel unter der Schnellinger Straße (Kreisstraße) sind im Planbereich Änderungen an den Verkehrswegen vorgesehen, die vorhandene Telekommunikationslinien beeinträchtigen. Diese Änderung an den Verkehrswegen erfolgt ursächlich nicht aus straßenbaulastspezifischen Gründen, sondern aus Gründen einer Maßnahme zu Gunsten von Anliegern und Investoren. Für diese Änderung besteht für die Telekommunikationslinien der Telekom in der Schnellinger Straße bei Hs. 56 keine Folgepflicht aus § 72 TKG, so dass die Telekom die Anpassung bzw. die Verlegung der TK-Linien nicht auf eigene Kosten durchzuführen hat. Die Telekom beantragt, die Planungen so zu verändern, dass die betroffenen TK-Linien der Telekom in ihrer jetzigen Lage verbleiben können, alternativ dem Träger des Vorhabens aufzuerlegen, die Kosten der Telekom für die Sicherung/Änderung/

Verlegung ihrer TK-Linien aufgrund des geplanten Vorhabens im erforderlichen Umfang zu tragen.

5. Pflanzliste

Heimische Baumarten

Kleine bis mittelgroße Bäume, Höhe 10-15 m

Carpinus betulus Hainbuche

Sorbus aucuparia Eberesche

schwach giftig!

Große Bäume, Höhe 20-30 m

Acer platanoides Spitzahorn

Acer pseudoplatanus Bergahorn

Alnus glutinosa Schwarzerle

Castanea sativa Edelkastanie

Fagus sylvatica Rotbuche

Fraxinus excelsior Gemeine Esche

Prunus avium Vogelkirsche

Populus tremula Zitterpappel

Quercus petraea Traubeneiche

Quercus robur Stieleiche

Tilia cordata Winterlinde

Tilia platyphyllos Sommerlinde

Ulmus glabra Berg-Ulme

Heimische Straucharten

Kleine bis mittelgroße Sträucher (< 5 m)

<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>giftig!</i>
<i>Rosa canina</i>	Echte Hundsrose	
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder	<i>giftig!</i>
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	<i>giftig!</i>

Große Sträucher (> 5 m)

<i>Corylus avellana</i>	Hasel	
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	<i>giftig!</i>
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	<i>giftig!</i>
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche	
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide	
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	

Obstbäume

<i>Juglans regia</i>	Walnuss	
<i>Malus sylvestris</i>	Holzapfel	
<i>Malus in Sorten</i>	Bittenfelder	
	Bohnapfel	
	Boskoop	
	Brettacher	
	Jakob Fischer	
	Rhein. Krummstiel	
	Spätblühender Wintertafelapfel	
	Teuringer Rambour	

<i>Mespilus germanica</i>	Mispel
<i>Pyrus pyraster</i>	Wildbirne
<i>Pyrus in Sorten</i>	Gelbmöstler Grüne Jagdbirne Oberösterr. Weinbirne Schweizer Wasserbirne Wilde Eierbirne Wildling von Einsiedeln
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

Erlaubte immergrüne Gehölze im Planungsgebiet

<i>Buxus sempervirens</i>	Buchsbaum	<i>stark giftig!</i>
<i>Hedrea helix</i>	Efeu	<i>stark giftig!</i>
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme	<i>stark giftig!</i>
<i>Taxus baccata</i>	Eibe	<i>stark giftig!</i>

Hinweis zur Herkunft der Gehölzarten

Nach § 44 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: 7: Süddeutsches Hügel- und Bergland.

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

Aufgestellt: Lahr, 05.06.2013

KAPPIS Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern, Dipl.-Ing. Stadtplanerin

Ausgefertigt: Lahr/Haslach, - 5. JUNI 2013

Planer:



Bürgermeister:



Heinz Winkler

Europastraße 3
77933 Lahr
Fon: 07821 / 923 74-0
Fax: 07821 / 923 74-29
mail@kappis.de
www.kappis.de
PLANUNG · BERATUNG · VERMESSUNG



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

Offenburg, den **29. JULI 2013**



LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
- Baurechtsbehörde -

