

STADT HASLACH

Ortenaukreis

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Gartenstraße-West"

I. Rechtsgrundlagen

- I.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- I.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitions- erleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- I.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- I.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, mit Ber. vom 25.05.2010, GBl. S. 416)
- I.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 09.11.2010 (GBl. S. 793, 962)

II. Bauplanungsrechtlicher Teil

Allgemein gilt:

Bestehende Gebäude genießen im vorhandenen Umfang Bestandsschutz. Dieser schließt auch Umbau- und Sanierungsmaßnahmen ein.

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

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

Dorfgebiet (MD) (§ 5 BauNVO)

MD 1

Anlagen nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 – 9 BauNVO (Einzelhandelsbetriebe; Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes; sonstige Gewerbebetriebe; Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke; Gartenbaubetriebe; Tankstellen) sind in Anwendung von § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

Wesentlich störende Gewerbebetriebe werden nicht zugelassen.

Anlagen nach § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind in Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO in vollem Umfang nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

MD 2

Anlagen nach § 5 Abs. 2 Nr. 2 - 5, 7, 9 BauNVO (Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen; sonstige Wohngebäude; Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse; Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes; Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen) sind in Anwendung von § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

Wesentlich störende Gewerbebetriebe werden nicht zugelassen.

Anlagen nach § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind in Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO in vollem Umfang nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

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

Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

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

Bei Grundstücken, die sich aus einer Wohnbaufläche und einer privaten Grünfläche innerhalb des Geltungsbereichs zusammensetzen, ist bei der Berechnung der GRZ nur die Wohnbaufläche innerhalb des Geltungsbereichs zugrunde zu legen. Auf der privaten Grünfläche sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.

II.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB + § 18 BauNVO)

MD 1

Die Höhe baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung der maximalen Sockel-, Wand- und Firsthöhen begrenzt.

Die Sockelhöhe wird straßenseitig Mitte des Gebäudes an der Gebäudeaußenwand zwischen Oberkante Straßenachse (Endausbau) und der Oberkante des Erdgeschoss – Rohfußbodens (EGRFB) gemessen und darf maximal 0,80 m betragen.

Die maximal zulässige Wandhöhe der Hauptgebäude, gemessen von Oberkante Erdgeschossrohfußboden bis zum obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, darf maximal 4,30 m betragen.

Die maximal zulässige Firsthöhe der Hauptgebäude, gemessen von Oberkante Erdgeschossrohfußboden bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante darf maximal 9,00 m, betragen.

Die maximal zulässige Wandhöhe der Nebenanlagen beträgt 3,00 m und die maximal zulässige Firsthöhe 4,50 m. Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe von Nebenanlagen ist die Oberkante Straßenachse und oberer Bezugspunkt der oberste Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

MD 2

Die Höhe baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe begrenzt.

Die Firsthöhe wird straßenseitig Mitte des Gebäudes von Oberkante Straßenachse (Endausbau) bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante (bei Flachdach die Attika) gemessen und darf maximal 11,50m betragen.

Bei einhüftigen Dachformen ist die obere Dachkante für die Firsthöhe maßgebend.

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

Für den Planbereich ist eine Bebauung in offener Bauweise festgesetzt.

a) Bauweise O

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

b) Bauweise E

Es sind nur Einzelhäuser zugelassen.

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

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

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

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

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Firstrichtungen sind einzuhalten.

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

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

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur hinter der straßenseitigen Baugrenze zulässig. Ausgenommen davon sind die Flächen, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB unter Ziffer II.8 von der Bebauung freizuhalten sind.

Garagen, Carports und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als auch in den dafür ausgewiesenen Flächen im zeichnerischen Teil erstellt werden.

Garagen und Carports, die mit ihrer Längsseite zur Straße gestellt werden, müssen mindestens einen Abstand von 1,00 m einhalten, wobei der Dachüberstand maximal 0,25 m betragen darf. Bei Garagen, die mit ihrer Zu-

fahrtsseite zur Straße gestellt werden, beträgt der Mindestabstand 5,00 m, bei Carports, die mit ihrer Zufahrtsseite zur Straße gestellt werden, 1,00 m, wobei auch hier der Dachüberstand maximal 0,25 m betragen darf.

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

Im zeichnerischen Teil ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (Einzelgebäude) auf maximal 2 Wohnungen festgesetzt.

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

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Flächenbereiche entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs, zwischen Flst.Nr. 1954 und der westlichen Baugrenze innerhalb des Flst.Nr. 1955 (Abstand 7,00m) sowie zwischen der südlichen Baugrenze des Flst.Nr. 1955 und der privaten Grünfläche (Gewässerrandstreifen) auf dem selben Flurstück sind bis auf Bepflanzungen innerhalb des Immissionsschutzstreifens, von jeglicher Bebauung (Bauliche Anlagen, nicht natürliche Einfriedungen oder ähnliches), freizuhalten. Siehe Ziffer II.14

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

Bei der Verkehrsfläche (Gartenstraße) handelt es sich um gemischt genutzte Flächen, d. h. ohne eine Trennung von Geh- und Fahrbereichen.

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

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

Für die Unterbringung der Kabel in der Straße wird DIN 1998 zugrunde gelegt. Bei Anpflanzungen von Bäumen in den Grundstücken entlang der Straße ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zum Erdkabel einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in ca. 1,00 m Tiefe anzubringen.

Bei Unterkellerung muss das Schmutzwasser aus dem Untergeschoss durch eine Haushebeanlage über die Rückstauenebene in die Grundstücksentwässerungsleitung gepumpt werden.

Für das Regenwasser das unterhalb der Rückstauenebene anfällt, gibt es keine Möglichkeit, in einer Freispiegelleitung an den öffentlichen Sammler anzuschließen. Es ist ebenfalls mit einer Hebeanlage in die Vorflut zu pumpen.

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

Südwestlicher Planbereich zwischen Gartenstraße und Landgraben

Das unbelastete, oberflächlich abfließende Regenwasser von Dach- und Grundstücksflächen muss in Versickerungsmulden über eine 30 cm starke, belebte Bodenschicht in den Untergrund geleitet werden. Diese sollen möglichst im Gewässerrandstreifen (private Flächen) entlang des Landgrabens, oder in der westlichen Immissionsschutzfläche angeordnet werden.

Notüberläufe aus den Versickerungsanlagen sind an den südlich an das Plangebiet angrenzenden Landgraben anzuschließen.

Pro 100 m² versiegelte Fläche (Dachflächen, Terrassen, etc.) sind Versickerungsmulden mit folgender Mindestdimensionierung anzulegen:

- Muldenfläche – mind. 3,20 m²
- Retentionsvolumen – mind. 1,6 m³
- Einstauhöhe – max. 0,30 m

Die Dimensionierung und Gestaltung der Versickerungsmulden ist im Entwässerungsantrag aufzuzeigen.

Nördlicher Planbereich zwischen Gartenstraße und nördlicher Geltungsbereichsgrenze

Das unbelastete, oberflächlich abfließende Regenwasser von Dach- und Grundstücksflächen muss in Versickerungsmulden über eine 30 cm starke, belebte Bodenschicht in den Untergrund geleitet werden.

Notüberläufe aus den Versickerungsanlagen sind an den Regenwasserkanal in der Gartenstraße anzuschließen

Pro 100 m² versiegelte Fläche (Dachflächen, Terrassen, etc.) sind Versickerungsmulden mit folgender Mindestdimensionierung anzulegen:

- Muldenfläche – mind. 3,20 m²
- Retentionsvolumen – mind. 1,6 m³
- Einstauhöhe – max. 0,30 m

Die Dimensionierung und Gestaltung der Versickerungsmulden ist im Entwässerungsantrag aufzuzeigen.

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

Die im zeichnerischen Teil ausgewiesene private Grünfläche entlang des Landgrabens ist als „Gewässerrandstreifen“ (= Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) ausgewiesen. Siehe Ziffer II.13

II.13 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gewässerrandstreifen

Entlang dem Landgraben ist ein Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5 m freizuhalten.

Im Gewässerrandstreifen sind verboten:

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

Im Gewässerrandstreifen ist Uferbewuchs und im Anschluss daran eine extensive Wiese anzulegen und zu entwickeln (s. auch „Umgestaltung des Landgrabens“). Diese Wiese darf nur 2 mal im Jahr gemäht werden (1. Schnitt Mai/Juni, 2. Schnitt August/September). Das Mähgut ist zu entfernen. Eine Düngung ist nicht erlaubt.

Innerhalb des Gewässerrandstreifens können Versickerungsanlagen umgesetzt werden (vgl. Ziffer II.11).

Beleuchtung

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

Belagsflächen

- a) Die oberirdischen Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen (z. B. Schotterrassen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster,

Pflasterflächen mit Fugen oder porenoffene Pflastersteine) sofern wassergefährdende Stoffe ausgeschlossen sind.

- b) Wasserdurchlässige Beläge dürfen einen Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschreiten.

Umgestaltung des Landgrabens

Die Uferböschungen des Landgrabens sind abschnittsweise abzuflachen sowie in Teilabschnitten mit standortgerechten, heimischen Gehölzen zu bepflanzen (Arten: *Corylus avellana*, *Prunus padus*, *Salix caprea*, *Salix viminalis*, *Viburnum opulus*). Im Bereich der gehölzfreien Uferböschungen sind Hochstaudenfluren zu entwickeln, die einmal im Jahr im Herbst zu mähen sind. Der anschließende Gewässerrandstreifen ist als extensive, 2-schürige Wiese zu entwickeln.

- II.14 Schutzflächen, die von Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung / Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Passive Schallschutzmaßnahmen

Die geplanten Wohnhäuser müssen in ihrem nördlichen Bereich (Frontseite zur Erschließungsstraße) mit „nicht-öffnenbaren –Fenstern“ errichtet werden.

Für Außenbauteile sind, gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil, unter Berücksichtigung der Raumarten und Raumnutzungen, die in der DIN 4109 aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten.

Die Anforderungen an die Schalldämmung sind im konkreten Planungsfall der einzelnen Gebäude mit Kenntnis der jeweiligen Raumsituation und Materialien zu beachten. Dies betrifft die nördlichen, östlichen und westlichen Gebäudefassaden, die den Lärmpegelbereichen aus der Anlage Nr. 5 des Schalltechnischen Gutachtens (Anlage 6 des Bebauungsplans), zugeordnet sind.

Hinweis:

Unter Voraussetzung eines guten Lüftungssystems wird empfohlen, dass diese obige Auflage, der „nicht-öffnenbaren –Fenster“, auch auf die östlichen und westlichen Gebäudeseiten übertragen wird.

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

Immissionsschutzstreifen

Der Immissionsschutzstreifen ist entsprechend der Eintragung des zeichnerischen Teils zu entnehmen. Der Abstand zwischen den Baugrenzen des Flurstücks mit der Nummer 1955 und den angrenzenden Flurstücken (1941, 1941/3 und 1954) mit landwirtschaftlicher Nutzfläche beträgt 7 Meter. Innerhalb des Immissionsschutzstreifens ist eine 2-reihige Abschirmhecke mit einer Mindesthöhe von 2 Metern zu errichten

Innerhalb der westlichen Fläche des Immissionsschutzstreifens können Versickerungsanlagen umgesetzt werden (vgl. Ziffer II.11).

II.15 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Immissionsschutzstreifen

Auf dem 7 m breiten Immissionsschutzstreifen im Westen (s. Planteil Bebauungsplan) ist eine mindestens 2 m hohe, 2-reihige Hecke aus heimischen Sträuchern anzulegen (s. Pflanzliste in Anhang 7). Der Pflanzabstand der Gehölze ist mit 1,5 m zu bemessen.

Pflanzmaßnahmen MD-Fläche

Im Bereich der MD-Flächen sind Hochstamm-Obstbäumen oder heimische Laubbäume und heimische Sträucher zu pflanzen (s. Pflanzliste in Anhang 7).

Private Grundstücke < 300 m² sind mit mindestens einem heimischen Strauch zu bepflanzen.

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

Private Grundstücke > 500 m² sind mit mindestens zwei Bäumen sowie mit zwei heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

Private Grundstücke > 1.000 m² sind mit mindestens drei Bäumen sowie mit drei heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

Werden vorhandene Bäume erhalten, können diese auf die zu pflanzenden

angerechnet werden.

Empfehlung Dachbegrünung

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

Empfehlung Fassadenbegrünung

Fassaden sollen mit kletternden, schlingenden oder rankenden Pflanzen begrünt werden (s. Pflanzliste in Anhang 7).

Empfehlung Sichtschutzhecke

Zur räumlichen Abgrenzung zwischen den geplanten Wohnhäusern und dem benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb wird empfohlen, zusätzlich eine Sichtschutzhecke zu pflanzen.

II.16 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Empfehlung Obstbäume erhalten

Die Obstbäume im Planungsgebiet sollen wo möglich erhalten werden.

Gehölzpflanzungen

Im Gebiet dürfen nur laubabwerfende Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Ausnahmsweise dürfen die in der Pflanzliste in Anhang 7 aufgeführten immergrünen Gehölze gepflanzt werden. Andere immergrüne Baum- oder Strauchgehölze sind nicht erlaubt.

Es sind gebietsheimische Gehölze und gebietsheimisches Saatgut (Herkunftsgebiet 6 oder 7: Oberrheingraben, Süddeutsches Hügel und Bergland) zu verwenden.

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

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

Die Pflanzung der Gehölze ist im Zuge der Erschließung des Gebietes vor-

zusehen, damit eine frühzeitige Einbindung gewährleistet ist.

Neu zu pflanzende und zu erhaltende Bäume und Sträucher

Die neu zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume und Sträucher sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflegen und im Bedarfsfall zu ersetzen.

II.17 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. Sie werden in einem Böschungsverhältnis von 1 : 1,5 hergestellt.

Die zur Herstellung der Straßen-, Längsparkstreifen- bzw. Fußwegeinfassung 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 Straßenbegrenzungslinie auf den Baugrundstücken zu dulden.

II.18 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Grundwasser

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

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

Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes, sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist zusätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

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

II.19 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 Festsetzungen nach Ziffer II. 12, II. 13, II.15 und II.16 (Festsetzung 3.1 des Umweltberichtes) werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Erschließung und Bebauung der Fläche entstehen, zugeordnet.

Die jeweiligen Grundstückseigentümer sind verpflichtet, im Abstand von 5 Jahren, beginnend ab dem ersten Eingriff in Natur- und Landschaft auf dem jeweiligen Grundstück, der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Ortenaukreis über die frist- und sachgerechte Durchführung dieser festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, einschließlich der erforderlichen Unterhaltungsmaßnahmen, zu berichten (§ 17 Abs. 7 Bundesnaturschutzgesetz).

III. Bauordnungsrechtlicher Teil

III.1 Dachgestaltung von Hauptgebäuden

Dachform

MD1

Zugelassen sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit gleichem Neigungswinkel beidseitig des Firstes. Bei Krüppelwalmdächern darf die Länge der Abwalmung die Hälfte der Dachfläche nicht überschreiten. Gegeneinander versetzte Pultdächer mit einem Höhenversatz von maximal 1,00 m sind ebenfalls zulässig.

MD 2

Zugelassen sind Sattel-, Pult- und Flachdächer sowie gegeneinander versetzte Pultdächer mit einem Höhenversatz von maximal 1,00 m.

Dachneigung

Die zulässige Dachneigung wird in der Nutzungsschablone festgesetzt. Rechtwinklig zugeordnete Anbauten müssen die gleiche Neigung wie das Hauptgebäude haben und dürfen die Firsthöhe nicht überschreiten.

Die Dachneigung von I-geschossigen An- und Vorbauten kann, wenn sie in einem angemessenen Größenverhältnis zum Hauptgebäude stehen, frei gewählt werden.

Dachaufbauten und -einschnitte

MD 1

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

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

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

Zwischen den Gauben und dem First müssen mindestens drei Ziegelreihen durchlaufen. Bezogen auf die Außenwand (Traufseite) müssen die Dachaufbauten mindestens 50 cm, horizontal gemessen, in das Gebäude versetzt werden.

Pro Hauptgebäude ist grundsätzlich nur eine Dachgaubenart zulässig.

Eine 2. Gaubenreihe ist unzulässig.

MD 2

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind unzulässig

Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind zur Erhaltung der einheitlichen Dachlandschaft matte oder seidenmatte sowie engobierte Tonziegel oder Betondachsteine, bevorzugt in den Farben gedecktes rot, rotbraun, gedecktes grau und dunkelgrau zu verwenden.

Ausnahme: begrünte Dachflächen

Ausnahme: Solaranlagen, Fotovoltaikanlagen

Die Dächer der Betriebsgebäude sind mit matten, seidenmatten oder engobierten Materialien einzudecken.

Ausnahme: Solaranlagen, Fotovoltaikanlagen

Vordächer, Erker, Balkondächer und Wintergärten können ausnahmsweise auch mit Glas zugelassen werden

III.2 Dachgestaltung von Garagen und Nebengebäuden

Flachdachgaragen (Dachneigung 0°-5°), sofern sie nicht als Terrasse genutzt werden, sind extensiv zu begrünen.

Nebengebäuden sind mit einer Dachneigung von 15°-45° zur errichten. Ausnahmen von dieser Festsetzung können zugelassen werden, soweit

diese städtebaulich vertretbar sind - insbesondere im Zusammenhang mit Flachdachgaragen.

Geneigte Dächer sind so einzudecken, dass die Dacheindeckung in Material und Farbe der des Hauptgebäudes entspricht.

III.3 Garagen und Stellplätze

In Anwendung von § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO sind für die 1. Wohnung mindestens 2 Stellplätze, für eine weitere Wohnung 1 Stellplatz, auszuweisen. Siehe Begründung Ziffer II.4.

III.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 kostengünstiger Bauweise hergestellt.

Als Einfriedungen der Grundstücke an öffentlichen Flächen sind gestattet:

- a) Einfassungsmauern mit Natursteinen bis 0,80 m Höhe
- b) Holz- und Metallzäune (kein Maschen –und Stacheldraht) bis 1,00 m Höhe.
- c) Heckenpflanzungen bis 1,50 m Höhe. Sie müssen vom öffentlichen Bereich entfernt gepflanzt werden, dass sie später nicht in diesen hineinragen.

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

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

III.5 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die Versiegelung der unbebauten Grundstücksflächen soll auf ein Mindestmaß beschränkt bleiben. Dies wird erreicht durch:

Die oberirdischen freien PKW-Stellplätze und grundstücksinterne Fußwegflächen müssen mit wasserdurchlässigem Belag angelegt werden. Zulässig sind zum Beispiel Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflasterflächen mit Rasenfugen, B = 3,0 cm, oder porenoffene Pflastersteine. Der Unterbau muss dauerhaft wasserdurchlässig sein.

Die Verwendung von wasserundurchlässigen Pflasterbelägen ist zulässig, wenn die Flächen mit einem Gefälle zu den angrenzenden Freiflächen versehen werden.

III.6 Antennen-Anlagen

Je Gebäude ist eine sichtbare Antennen-Anlage sowie maximal ein Parabolspiegel, zu wählen in der Farbe des jeweiligen Hintergrunds (Dach- oder Hausfarbe), zulässig.

III.7 Werbeanlagen

Werbeanlagen an den Gebäuden dürfen bei Gebäuden mit Flachdach die Gebäudeoberkante, bei Gebäuden mit anderer Dachform die Wandhöhe nicht überschreiten.

Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sowie Großflächenwerbung sind nicht zugelassen.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

IV. Nachrichtlich übernommene Hinweise

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

IV.1.1 Grundwasser

Beschreibung der Grundwassersituation

Angabe des höchsten bekannten und des mittleren Grundwasserstands

Das Geländeniveau liegt gemäß topografischer Karte auf ca. 211,00 – 212,00 m + NN.

Der mittlere Grundwasserstand im Plangebiet beträgt ca. 209,20 m + NN. Der höchste, bisher beobachtete Grundwasserstand liegt bei ca. 210,45 m + NN. Diese Werte wurden vom 100-jährigen Hochwasserstand der Wolf abgeleitet. Deshalb sind diese Werte sicherlich Extremwerte.

Bei allen baulichen Maßnahmen, insbesondere auch unterirdischen Tankanlagen (Nachweis der Auftriebssicherheit!), ist der Grundwasserstand im Planungsgebiet, der zeitweise höher als 210,45 m + NN.

Im Bereich des Planungsgebietes steigt das Grundwasser bis auf ca. 1,00 m unter Geländeoberfläche an.

Im Einzelfall sind durch Schürfgruben im Bereich des Baugrundstückes die

voraussichtlichen Wasserstandshöhen zu ermitteln. Ggf. ist ein Geländeschnitt mit Eintrag der Grundwasserstände sowie vorhandenen und künftigen Geländeoberkante (bezogen auf m+NN) beizufügen.

Als bevorzugte Lösungsvariante beim Bauen mit hohen Grundwasserhöhen kommt eine Auffüllung des Baugebietes (Massenausgleich) in Betracht. In diesem Falle ist der Abstand der neu geschaffenen Geländeoberkante zur höchsten Grundwasserstandshöhe in den Bebauungsplan zu übernehmen. Bei der Festlegung der Sockelhöhe sind die Grundwasserstände entsprechend zu berücksichtigen.

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

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

Bauen im Grundwasser

Dem Bauen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes kann nur in Ausnahmefällen für den Einzelfall und erst nach Ausschluss möglicher Alternativvarianten zugestimmt werden. Erläuterung der Gründe.

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

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

Sicherung der Grundwasserneubildung

Im Hinblick auf die Belange der Grundwasserneubildung und des Hochwasserschutzes ist die Versiegelung der Bodenflächen zu minimieren. Eine Abflussbeschleunigung ist nur zum Schutz vor Hochwasser zulässig.

Zur Förderung der Grundwasserneubildung, sowie zur Minimierung zu entsorgender Wassermengen sind u. a. folgende Maßnahmen geeignet:

- Möglichst geringe Straßenbreite
- Anordnung der Garagen in Straßennähe, dadurch Verkürzung des Zufahrtswegs
- Befestigung nicht gewerblich genutzter Zufahrten, Stellplätze und Hofflächen mit wasserdurchlässigen Belägen wie Schotter, Rasengittersteinen oder in Sandbett verlegtem Pflaster mit größeren Fugen
- Regenwasserbewirtschaftung

IV.1.2 Oberirdische Gewässer

Gewässerrandstreifen

Zur Erhaltung und Verbesserung der vielfältigen gewässerökologischen Funktionen ist an Gewässern beidseitig landseits der Böschungsoberkanten ein Gewässerrandstreifen in einer Breite von mindestens 5 m festzusetzen.

Dieser Gewässerrandstreifen ist freizuhalten von baulichen und sonstigen Anlagen. Hierzu gehören z. B. Garagen, Parkplätze, Gartenhütten und insbesondere Erdauffüllungen, Abstellplätze und Verkehrsflächen. In den Gewässerrandstreifen sind Bäume und Sträucher zu erhalten und ein aus gewässerökologischer Sicht hochwertiger Bewuchs zu entwickeln.

IV.1.3 Wassergefährdende Stoffe / Industrie und Gewerbe

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dürfen nicht betrieben werden, wenn die Grundsatzanforderungen nach § 3 Anlagenverordnung (VAWS) nicht eingehalten werden. Die Grundsatzanforderungen stellen sich im wesentlichen wie folgt dar:

- Die Anlagen müssen so beschaffen sein und betrieben werden, dass wassergefährdende Stoffe nicht austreten können (d. h. dicht, stand-sicher und hinreichend widerstandsfähig).
- Einwandige unterirdische Anlagen (Tanks/Behälter, Rohrleitungen) sind unzulässig. Ausnahme: Einwandige unterirdische Saugleitungen, in denen die Flüssigkeitssäule bei Undichtheiten abreißt.
- Undichtheiten aller Anlageteile, die mit wassergefährdenden Stoffen in Berührung stehen, müssen schnell und zuverlässig erkennbar sein.
- Austretende wassergefährdende Stoffe müssen schnell und zuverlässig erkannt, zurückgehalten und verwertet oder entsorgt werden.
- Die Anlagen müssen mit einem dichten und beständigen Auffangraum ausgerüstet werden, sofern sie nicht doppelwandig und mit Leckan-

- zeigegerät versehen sind.
- Auffangräume dürfen keinen Ablauf haben.
- Sollten in Bereichen mit hohen Grundwasserständen unterirdische Behälter zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (z. B. Heizöltanks) zum Einbau vorgesehen sein, sind diese mit mindestens 1,3-facher Sicherheit gegen Auftrieb der leeren Anlage zu sichern.
- Soweit in Anhängen zur VAWs Anforderungen für bestimmte Anlagen enthalten sind, haben diese Vorrang.

IV.1.4 Abfallbeseitigung

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

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

IV.1.5 Abwasserbeseitigung

Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung

Einzelkomponenten:

- Minimierung versiegelter Flächen bzw. Entsiegelung: Flächensparende Bauungs- und Erschließungsformen; Vermeidung befestigter Flächen bei Neuerschließung, Neubau und Sanierung. Verwendung wasserdurchlässiger Flächenbefestigungen. Flächenentsiegelung bei Erneuerungsmaßnahmen
- Regenwasserbehandlung:
Behandlung verschmutzter Regenabflüsse nahe am Entstehungsort in bewachsenen Bodenfiltern.

Regenwasserversickerung

Gering verschmutzte Regenabflüsse, d. h. Regenwasser von Dachflächen und sonstigen Flächen, die nicht durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder betrieblichen Verkehr verunreinigt werden können, sollten mit-

tels Flächen-, Mulden- oder Retentionsraumversickerung in den Untergrund versickert werden, soweit die Lage der Baugrundstücke und die Untergrundverhältnisse dies zulassen.

In Gewerbe- bzw. Industriegebieten darf nur das Dachwasser versickert werden.

Das Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten Kupfer-, Zink- oder bleigedeckten Dächern soll nicht den Versickerungsanlagen zugeführt werden.

Die oberflächennahe bzw. flächenhafte Versickerung wird durch die Wahl durchlässiger Materialien zur Befestigung von Oberflächen begünstigt; allerdings muss der Unterbau dauerhaft wasserdurchlässig sein (z. B. Schotterrasen, Porenpflaster, Rasenfugenpflaster).

Punktuelle Versickerung, z. B. über Schächte, werden nicht erlaubt. Linienförmig wirkende Versickerungen – wie Rigolen- sind nur zulässig, wenn zuvor das Durchsickern einer belebten Bodenschicht von 30 cm Stärke (wie bei der Muldenversickerung) ausreichend gewährleistet ist.

Soweit die Retentions- und Versickerungskapazität erreicht ist, oder eine Versickerung nicht möglich ist, können die Niederschlagswässer in den angrenzenden Landgraben abgeleitet werden.

Regenwasserspeicherung

Es wird eindringlich empfohlen, das anfallende Regenwasser auf eigenem Grundstück in Regentonnen, Zisternen oder Teichen mit anschließendem Versickern des Überlaufes oder verzögerter Ableitung möglichst über offene Rinnen in ein naheliegendes Gewässer oder in das Entwässerungssystem zu speichern. Das Speichern der Regenabflüsse führt auch zu einer Verzögerung des Abflusses, wodurch die Hochwassergefahr unterhalb liegender Gewässer gemildert wird.

Regenwassernutzung

Das gespeicherte Regenwasser kann beispielsweise für Bewässerung, Reinigung oder Toilettenspülung genutzt werden. Bei Gewerbebetrieben kann das Regenwasser z.B. zur Aggregatkühlung eingesetzt werden

IV.1.5 Altlasten

Im Bereich des Planungsgebiets liegen nach derzeitigen Erkenntnissen kei-

ne Altlastverdachtsflächen/keine Altlasten oder Flächen, bei denen kein weiterer Handlungsbedarf besteht (A-Flächen) vor.

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.

IV.1.6 Bodenschutz

Zum Schutz des Grundwassers wird das Bauen im Grundwasser abgelehnt. Außerdem wird durch entsprechende Auflagen im Bebauungsplan der Versiegelungsgrad des Bodens so gering wie möglich gehalten.

Stellplatzflächen, Hofflächen etc. müssen mit wasserdurchlässigem Material ausgebildet werden.

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 zwischen zu lagern und wieder einzubauen.
- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,00 m hohen, die von kultivierfähigem Unterbodenmaterial in max. 5,00 m hohen Mieten zu erfolgen. Die Mieten sind durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen. Bei Lagerungszeiten von mehr als drei Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z. B. Lupinen, Luzernen oder Gräsern) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.
- Abzufahrende Überschussmengen an humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterbodenmaterial sind möglichst sinnvoll an anderer Stelle wiederzuverwenden. Für eine Zwischenlagerung vor der Wiederverwertung gilt das Obengenannte.
- Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebietes, z. B. zum Zwecke des Erdmassenausgleichs, der Geländemodellierung, darf der humose

Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden. Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.

- Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.
- Im Rahmen eines schonenden Umgangs mit dem Boden sind durch den Maschineneinsatz bedingte Bodenverdichtungen während der Bautätigkeit auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.
- Zugangswege, PKW-Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasser-durchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen. Bei gewerblichen Hofflächen ist eine wasserundurchlässige Versiegelung nur zulässig, wenn auf diesen Flächen wassergefährdende Stoffe umgeschlagen werden bzw. die Befahrung mit schweren Nutzfahrzeugen eine stabile Fahrbahn erfordern.
- Stoffliche Bodenverunreinigungen durch Öle, Bitumenreste, andere Chemikalien, Bauschutt, Betonschlämme, etc. im Verlauf der Baumaßnahmen sind zu vermeiden. Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden und Leitungsgräben etc. verwendet werden.
- Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.

Hinweise:

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

IV.2 Denkmalschutz

Das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, (Tel.: 0761/208-3570, FAX: 0761/208-3599), ist gemäß § 20 DSchG (zufällige Funde) unverzüglich fernmündlich

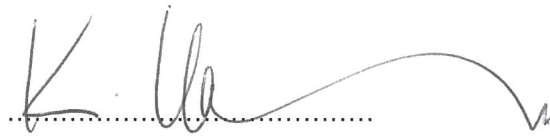
und schriftlich zu benachrichtigen, falls bei Erdarbeiten in diesem Gebiet Bodenfunde zutage treten.

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

V. Pflanzliste

Siehe GOP

Ausgefertigt: **02. MRZ. 2011**
Haslach, den



Dr. Karla Mahne
Bürgermeisterstellvertreterin

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

Offenburg, den **11. MAI 2011**



LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
- Baurechtsbehörde -

