

Stand: 25.02.2008

Fertigung:

Anlage: 2

Blatt: 1 - 22



Gemeinde Kappelrodeck
Ortenaukreis

Bebauungsplan „Schloßacker“

Textliche Festsetzungen

Kappelrodeck,

Klaus-Peter Mungenast
Bürgermeister

Lauf, 25. Feb. 2008 Kr/Zim-la

ZINK
INGENIEURE

Poststr. 1 · 77886 Lauf · ☎ 07841 703-0
Fax 07841 703-80 · info@zink-ingenieure.de

Inhalt:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	5
1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG	5
1.1.1 <i>Allgemeines Wohngebiet (WA)</i>	5
1.1.2 <i>Mischgebiet (MI)</i>	5
1.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	5
1.2.1 <i>Grundflächenzahl (GRZ)</i>	6
1.2.2 <i>Höhe der baulichen Anlagen</i>	6
1.3 BAUWEISE	6
1.3.1 <i>Offene Bauweise (o)</i>	6
1.3.2 <i>Abweichende Bauweise (a)</i>	6
1.4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	7
1.5 STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN	7
1.6 MINDESTGRUNDSTÜCKSGRÖßE	7
1.7 NEBENANLAGEN	7
1.8 GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE	7
1.9 HÖCHSTZAHL DER WOHNUNGEN (WE) IN WOHNGEBÄUDEN	8
1.10 VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN	8
1.11 VERKEHRSFLÄCHEN	8
1.12 VERSORGUNGSFLÄCHEN	8
1.13 FLÄCHE FÜR DIE RÜCKHALTUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER	9
1.14 GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN	9
1.14.1 <i>Grünflächen</i>	9
1.14.2 <i>Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur und Landschaft</i>	9
1.14.3 <i>Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</i>	10
1.15 FLÄCHEN MIT LEITUNGSRECHT	11
1.16 VORKEHRUNGEN ZUM LÄRMSCHUTZ	12
1.17 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN ZUR HERSTELLUNG DES STRAßENKÖRPERS	12
1.18 FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH	13

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN „SCHLOßACKER“	14
2.1 ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN	14
2.1.1 Gestaltung der Außenwände	14
2.1.2 Dachgestaltung	14
2.1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster	15
2.1.4 Gestaltung von Doppelhäusern	15
2.2 WERBEANLAGEN	15
2.3 EINFRIEDUNGEN	15
2.4 GRUNDSTÜCKSGESTALTUNG	16
2.4.1 Freiflächen / Befestigte Flächen	16
2.4.2 Plätze für Abfallbehälter	16
2.4.3 Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern	16
2.5 AUßENANTENNEN	17
2.6 NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN	17
2.7 ANZAHL NOTWENDIGER STELLPLÄTZE FÜR PKW	17
3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE	18
3.1 BODENFUNDE	18
3.2 ALTLASTEN	18
3.3 KAMPFMITTELBESEITIGUNG	18
3.4 GEOTECHNIK	19
Anhang	
Pflanzenliste	20

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch - BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions-erleichterungs- und Wohnungsbauland-Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466).
- Verordnung für die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planin-haltes Planzeichenverordnung - PlanzVO - vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991, S. 58).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08. August 1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. April 2007 (GBl. Nr. 9, S. 252).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz am 14. Februar 2006 (GBl. S. 20).

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§1 bis 15 BauNVO)

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Abs. 3, Nr. 1 BauNVO

Nicht zulässig sind:

- Ausnahmen nach § 4 Abs. 3, Nr. 2 bis 5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen, Gartenbaubetriebe)

1.1.2 Mischgebiet (MI)

(§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfte und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Nutzungen nach § 6 Abs. 2, Nr. 6-8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten)
- die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten)

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21a BauNVO)

Die Festsetzungen sind Höchstwerte.

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl darf mit Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Gebäudeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 0,2 überschritten werden, wenn

- a) für die überschrittene Fläche eine flächengleiche Ausgleichsbegrünung der Dachflächen entsprechend der Festsetzungen unter Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Schloßacker“ (Pkt. 2.1.2 „Dachgestaltung“) vorgenommen wird,
- b) für die überschrittene Fläche flächengleich befestigte Flächen entsiegelt werden (zum Beispiel Umwandlung von Asphaltflächen in Rasen- oder Dränpflaster) oder
- c) das gesamte auf der Überschreitungsfläche anfallende Regenwasser auf dem Baugrundstück zurückgehalten wird (zum Beispiel Brauchwassernutzung, Zisternen).

Kombinationen aus den Maßnahmen a), b) und c) sind zulässig.

1.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 16 Abs. 2, Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 BauNVO Abs. 1)

Als Wandhöhe gilt das Maß von der Oberkante Straße, senkrecht gemessen in Fahrbahnmitte, bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut, gemessen in der Gebäudemitte.

Als Firsthöhe gilt das Maß von der Oberkante Straße, senkrecht gemessen in Fahrbahnmitte, bis zum oberen Abschluss des Daches.

1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Entsprechend den Planeinträgen sind zulässig:

1.3.1 Offene Bauweise (o)

1.3.2 Abweichende Bauweise (a)

Die Gebäude werden mit seitlichem Grenzabstand errichtet.

In der *abweichenden Bauweise* a_1 sind Einzelhäuser und Doppelhäuser bis zu einer Länge von höchstens 25 m zulässig.

In der *abweichenden Bauweise* a_2 sind Einzelhäuser bis zu einer Länge von höchstens 25 m zulässig.

1.4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der Gebäude ist in der Planzeichnung durch Richtungspfeile festgesetzt. Bei Angabe von zwei Richtungen ist nur eine wahlweise zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind von der Festsetzung nicht betroffen.

1.6 Mindestgrundstücksgröße

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgrundstücksgröße für eine Doppelhaushälfte beträgt 280 m².

Hinweis: Die Zulässigkeit einer Bebauung als Doppelhaus setzt voraus, dass die beiden Doppelhaushälften an die gemeinsame Grundstücksgrenze gebaut werden. Dies wird durch die Übernahme einer „Anbaubaulast“ geregelt.

1.7 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Soweit Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO gleichzeitig Gebäude darstellen, sind diese nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Gartenhäuser sind bis zu einer Größe von 40 m³ umbauter Raum auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Sichtschutzwände müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von 1,5 m einhalten. In „Sichtdreiecken“ gemäß 1.10.1 sind Sichtschutzwände nicht zulässig.

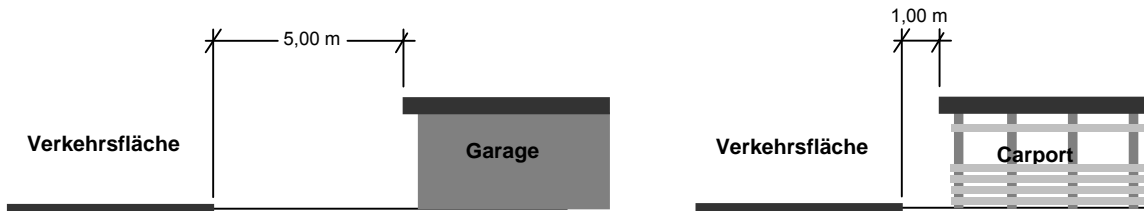
Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig.

1.8 Garagen, Carports und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Flucht der hinteren Baugrenze zulässig. Carports sind von der Straßenbegrenzungslinie um 1,0 m, Garagen um 5,0 m zurückzusetzen, gemessen senkrecht zur Vorderkante des Daches (siehe Schemaskizze).

Schemaskizze:



1.9 Höchstzahl der Wohnungen (WE) in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

Im Mischgebiet (M) sind je Wohngebäude maximal 3 Wohneinheiten zulässig.

1.10 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Sichtdreiecke

Die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe - gemessen ab Oberkante Fahrbahn - von ständigen Sichthindernissen freizuhalten.

1.11 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Die Aufteilung der Verkehrsflächen in der Planzeichnung ist nicht verbindlich.

1.12 Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Die Versorgungsflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

1.13 Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

(§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser sind der Planzeichnung zu entnehmen.

1.14 Grünordnerische Festsetzungen

1.14.1 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Die als öffentliche Grünfläche ausgewiesene Fläche im nordöstlichen Bereich ist als Spielplatz zu gestalten und entsprechend den Festsetzungen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Die als öffentliche Grünflächen ausgewiesenen Flächen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser sind entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Sie dienen auch dem Immissionsschutz.

1.14.2 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Die vorhandenen Obstbaumwiesen (öffentliches Grün) entlang der westlichen/nördlichen Bebauungsgrenze dienen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie als Schutzstreifen zu den weiterhin intensiv genutzten landwirtschaftlichen Flächen. Sie sind zu erhalten und in Streuobstwiesen zu entwickeln (ohne Regenrückhalteflächen).

Nieder- und junge Halbstammpflanzungen sind zu entfernen und durch Hochstammpflanzungen gemäß einer Streuobstwiese zu ersetzen. Bestandslücken sind zu schließen.

Überalterte Bestände (Hochstämme) sind sukzessive nachzupflanzen, ohne die Altbäume vor ihrem Umbrechen zu entfernen.

Zwischen den Obstbäumen ist - sofern nicht vorhanden - die Einsaat einer Wiesenmischung vorzunehmen. Die Wiese ist ein- bis dreimal pro Jahr zu mähen. Organische Düngung ist zulässig.

Die Obstbäume sind artgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Es sind nur die im Hausgarten zulässigen Mittel anzuwenden.

Im Bereich der geplanten Streuobstwiesen (Immissionsschutzstreifen) ist außerdem eine geschlossene, dreireihige Heckenpflanzung aus heimischen, standortgerechten Sträuchern und Heistern einzubringen (siehe Pflanzenliste im Anhang). Es ist eine gestufte Pflanzung vorzunehmen. Die Hecke muss eine Endhöhe von mindestens 4 m bis 6 m erhalten. Das Nachbarrecht ist zu beachten.

- Flächen für das Parken von Fahrzeugen und zu befestigende Flächen der Baugrundstücke sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu belegen (zum Beispiel Schotterrasen, wasserdurchlässiges Pflastermaterial oder Pflasterwerk mit wasserdurchlässigen Fugen wie Rasenfugen).
- Als Leuchtmittel bei der Straßenbeleuchtung sind Natriumdampf-Hochdrucklampen oder deren Weiterentwicklung zu verwenden.
- Flachdächer bei Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen.

1.14.3 Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB)

Allgemeiner Hinweis:

Alle zu pflanzenden Bäume und Strauchpflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang oder Verlust durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

Alle Pflanzgebote sind ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude zu erfüllen und dauerhaft zu unterhalten.

- Im Bereich des Kinderspielplatzes sind mindestens 15 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen (siehe Artenliste im Anhang). Der genaue Standort ist im Zuge der Spielplatzgestaltung festzulegen.

Der Kinderspielplatz ist zur Bebauung hin durch eine Strauchbepflanzung abzuschirmen. Hier sind heimische Sträucher und ortstypische Sträucher (ca. 40 %) zu verwenden (siehe Pflanzenliste im Anhang).

Die Pflanzung giftiger Gehölze ist nicht zulässig.

- Auf den privaten Grundstücken ist je angefangener 300 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obstbaum, ausnahmsweise Laubbaum, gemäß Pflanzenliste zu pflanzen. Die Anpflanzung ist vom Grundstückseigentümer vorzunehmen. Der Standort ist innerhalb der Grundstücke frei wählbar. Abgänge sind an gleicher Stelle nachzupflanzen.
- Im Bereich der Erschließungsstraßen sind an den im Lageplan dargestellten Standorten hochstämmige Laubbäume (siehe Pflanzenliste im Anhang) zu pflanzen. Standortabweichungen sind möglich. Die Anzahl der Bäume ist einzuhalten.

Aus gestalterischen Gründen sind in den einzelnen Straßen Bäume der gleichen Art zu verwenden. Die Baumstandorte sind offen zu gestalten und mit Bodendeckern und/oder Stauden zu bepflanzen. Der genaue Standort wird im Zuge der Ausführung festgelegt.

- Im Bereich der Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser ist entlang der Wirtschaftswege eine dreireihige Hecke gemäß Planeintrag einzubringen. Es sind heimische, standortgerechte Sträucher und Heister zu pflanzen (siehe Pflanzenliste im Anhang). Es ist eine gestufte Pflanzung vorzunehmen. Die Hecke muss eine Endhöhe von 4 m bis 6 m erhalten. Das Nachbarrecht ist einzuhalten (Pfg 1).
- Im Bereich der Flächen für die Regenrückhaltung von Niederschlagswasser ist entlang der Baugrundstücke eine 3-reihige Hecke gemäß Planeintrag einzubringen. Es sind heimische, standortgerechte Sträucher und Heister zu pflanzen (siehe Pflanzenliste im Anhang). Es ist eine gestufte Pflanzung vorzunehmen. Die Hecke muss eine Endhöhe von 4 m bis 6 m erhalten. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes haben Vorrang vor dem Nachbarrecht (siehe § 27 Nachbarrecht BW / Pfg 2).

Sonstige Begrünung:

Fassadenbegrünung: Geschlossene Wandflächen von mehr als 10 m Länge und mehr als 2,5 m Höhe sind durch Kletterpflanzen oder bepflanzte Rankgerüste gemäß Pflanzenliste zu begrünen.

Außenwände von Garagen oder Carports sind mit Kletterpflanzen zu begrünen (siehe Pflanzenliste im Anhang).

1.15 Flächen mit Leitungsrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zu Gunsten der Gemeinde Kappelrodeck wird ein Leitungsrecht (LR 1) zur Führung eines Regen- sowie Schmutzwasserkanals festgesetzt.

Zu Gunsten der Gemeinde Kappelrodeck wird ein Leitungsrecht (LR 2) zur Führung eines Schmutzwasserkanals festgesetzt.

1.16 Vorkehrungen zum Lärmschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen des in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichs nach der DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise‘ (November 1989) auszubilden (siehe Tabelle 1). Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Tabelle 1 - Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989	„maßgeblicher Außenlärmpegel“	Erforderliches Gesamtschalldämmmaß der jeweiligen Außenbauteile (erf. R _w , res in dB) nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8	
		Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume und Ähnliches
	dB(A)	dB	dB
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

Im Lärmpegelbereich IV und V sind Außenwohnbereiche im allgemeinen Wohngebiet nur auf der von der L 86a abgewandten Gebäudeseite oder durch Abschirmung einer vorgelagerten Bebauung (Wohngebäude, Garage) mit einer Höhe von $h \geq 2$ m zulässig.

Von der L 86a abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen Straßenachse und Außenwand mehr als 120° beträgt.

1.17 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Böschungen und Stützmauern sowie Stützfundamente, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind, sind auf den privaten Baugrundstücken zu dulden.

1.18 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die Zuordnung der grünordnerischen Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich im Baugebiet sowie alle zusätzlichen Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes bemisst sich nach dem Flächenverhältnis der Verkehrsflächen zu der maximal zulässigen Grundflächenzahl für die Baugrundstücke nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Hinweis:

Externe Ausgleichsmaßnahmen;

Zum Ausgleich von Eingriffen durch den vorliegenden Bebauungsplan dienen nachfolgend aufgeführte Maßnahmen auf gemeindeeigenen Grundstücken außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes:

1. Auf der im Lageplan Anhang 4 zur Begründung dargestellten Fläche ist eine extensive Streuobstwiese zu entwickeln/herzustellen.
2. Auf der im Lageplan Anhang 5 zur Begründung dargestellten Fläche ist eine Altholzzelle zu entwickeln.

2. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Schloßacker“

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Gestaltung der Außenwände

Für die Gestaltung der Außenwände sind nur gedeckte Farbtöne zu verwenden. Grelle und fluoreszierende Farbtöne sind nicht zulässig.

Plattenverkleidungen jeglicher Art aus Kunststoff und Baustoffimitationen sind nicht zulässig.

2.1.2 Dachgestaltung

Zulässig ist die Ausbildung eines geneigten bzw. gewölbten Daches mit einer Dachneigung von 7° - 50°.

Für Garagen und Carports sind zusätzlich Flachdächer zulässig. Diese sind extensiv zu begrünen. Dachterrassen sind hiervon ausgenommen.

Dachbegrünung ist bei allen Dachformen zulässig. Begrünungen auf Dachflächen sind mit einer Mindestsubstratschicht von 8 cm auszubilden und mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen, Wildkräutern usw. dauerhaft zu bepflanzen.

Als Farbgebung sind nur rote bis rotbraune, schwarze sowie graue Farbtöne zulässig. Die Verwendung von grellen und kräftigen Farben sowie von glänzenden, reflektierenden und spiegelnden Materialien ist unzulässig.

Für die Dacheindeckung sind nur Ziegel oder Materialien, die diesen im Erscheinungsbild gleichkommen, zulässig.

Ausgenommen von den obenstehenden Einschränkungen sind Oberflächen, die der aktiven oder passiven Nutzung von Sonnenenergie dienen; sie sind aus blendfreiem Material herzustellen. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind auf der Dachfläche aufzulegen.

2.1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster

Als Dachaufbauten sind Satteldachgauben, Dreiecksgauben oder Schleppgauben zulässig.

Der First der Gaube muss mindestens eine Ziegelreihe unter dem Hauptfirst des Daches liegen.

Der Abstand der Gauben zum Ortgang muss mindestens 1,0 m betragen.

An der Traufseite müssen mindestens zwei durchlaufende Ziegelreihen vorhanden sein.

Es ist nur ein Gaubentyp pro Hauseinheit zulässig. Unzulässig sind übereinanderliegende Gauben.

Der Abstand von Dacheinschnitten zur Giebelwand muss mindestens 2,0 m betragen. Dacheinschnitte dürfen maximal bis 0,5 m unter den Hauptfirst reichen und müssen mindestens 0,5 m über der tatsächlichen Wandhöhe der jeweiligen Gebäudeseite liegen.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen in der Summe ihrer Breiten die Hälfte der Gebäudelänge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

2.1.4 Gestaltung von Doppelhäusern

Bei Doppelhäusern müssen die Wandhöhe und die Dachneigung einheitlich sein.

2.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen, Automaten und Schaukästen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung gemäß § 11 Abs. 4 LBO zulässig.

Werbeanlagen dürfen eine Größe von 0,5 m² nicht überschreiten.

Selbstleuchtende und fluoreszierende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

2.3 Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

An öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 0,8 m, gemessen von Oberkante Straßenrand, zulässig.

Zulässig sind Hecken- oder Gehölzpflanzungen, Zäune aus Holz oder in schmiedeeiserner Ausführung.

Sockelmauern sind in Naturstein oder mit Natursteinverblendung nur an öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 0,3 m zulässig.

Zu sonstigen Grundstücksgrenzen (Nachbargrundstücke, öffentliche Grünflächen) sind Einfriedungen, wie oben, aber bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Darüber hinaus sind Maschendrahtzäune zulässig, wenn sie in zweireihige Hecken integriert werden.

2.4 Grundstücksgestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.4.1 Freiflächen / Befestigte Flächen

Vorgärten sind als Ziergärten oder Rasenflächen anzulegen und zu unterhalten.

2.4.2 Plätze für Abfallbehälter

Die Plätze für die beweglichen Abfallbehälter auf den privaten Grundstücken sind mindestens 1,0 m hinter die Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen und mit Schutzwänden einzufrieden oder durch Hecken zu umpflanzen, deren Höhe mindestens den Behältern entspricht.

2.4.3 Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern

Abgrabungen und Aufschüttungen sind in folgenden Fällen zulässig:

- zur Anpassung an die Verkehrsfläche und an die Nachbargrundstücke,
- zur Anlage einer Wohnterrasse bis maximal 6,00 m hinter der rückwärtigen Baugrenze,
- zur Errichtung von notwendigen Stützmauern bis zu einer Höhe von 1,00 m.

Höhenunterschiede zum Nachbargrundstück sind durch Abböschungen auf dem eigenen Grundstück oder durch Stützmauern an der gemeinsamen Grundstücksgrenze auszugleichen.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Größere Höhenunterschiede können durch Abtreppungen überwunden werden. Der horizontale Abstand zwischen zwei Mauersprüngen muss mindestens 1,5 m betragen.

Stützmauern sind zu begrünen, in Naturstein oder mit Natursteinverblendung auszuführen.

2.5 Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Wohneinheit ist eine Antenne oder Parabolanlage zulässig.

2.6 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

2.7 Anzahl notwendiger Stellplätze für Pkw

(§ 34 Abs. 1 LBO in Verbindung mit § 74 Abs. 2 Ziff. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Die Stellplätze sind auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

3. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

3.1 Bodenfunde

Das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10 a, 79098 Freiburg, ist unverzüglich zu benachrichtigen, wenn Bodenfunde bei Erdarbeiten zu Tage treten, oder wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder Ähnliches von Baumaßnahmen betroffen sind.

3.2 Altlasten

Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (zum Beispiel Mineralöle, Teer...) wahrgenommen, so ist die Untere Bodenschutzbehörde, das Landratsamt Ortenaukreis, Badstraße 20, 77652 Offenburg zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

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

3.3 Kampfmittelbeseitigung

Während des 2. Weltkriegs waren im Bereich des Baugebietes „Schloßacker“ teilweise Grabensysteme angelegt.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Munitionsreste in Teilbereichen des Plangebietes vorhanden sind.

Für die Verdachtsflächen, die sich auf Grund der Luftbildauswertung ergeben haben, werden deshalb vor Ort Sondierungen vom Kampfmittelbeseitigungsdienst durchgeführt.

3.4 Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (zum Beispiel zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Gründung, zur Baugrubensicherung und dergleichen) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

(25. Feb. 2008 Kr/Zim-la)

Anhang

Pflanzenliste

I. Bäume

MITTELGROßE/GROßE BÄUME

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pl., in Sorten	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus ‚Fastigiata‘	Säulenhainbuche
Fraxinus excelsior ‚Westhof's Glorie‘	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia cordata ‚Erecta‘	Linde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia tomentosa ‚Brabant‘	Silberlinde

KLEINE BÄUME

Acer campestre ‚Elsrijk‘	Feldahorn
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides, in Sorten	Spitzahorn
Pyrus communis ‚Chanticleer‘	Stadtbirne

OBSTBÄUME

Als Obstbäume sind nur Hochstämme lokaltypischer Sorten zu verwenden.

Apfel:	Bohnapfel, Brettacher, Boskopp, Goldparmäne, Jakob Fischer
Birne:	Conference, Gellerts Butterbirne, Gräfin von Paris, Oberösterreichische Weinbirne
Pflaumen und Zwetschgen:	Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Nancymirabelle
Kirsche:	Burlat, Hedelfinger Riesenkirsche, Große schwarze Knorpel, Frühe rote Meckenheimer, Dolleseppler

II. Sträucher

HEIMISCHE STRÄUCHER UND HEISTER

Acer campestre	Feldahorn
Berberis vulgaris	Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus*	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare*	Liguster
Lonicera xylosteum*	Heckenkirsche
Rosa canina	Heckenrose
Rosa pimpinellifolia	Dünenrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana*	Wolliger Schneeball

III. Ortstypische Sträucher

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Buddleia davidii Hybr.	Schmetterlingsstrauch
Chaenomeles Hybr.	Scheinquitte
Deutzia x magnifica	Deutzie
Forsythia Hybr.	Forsythien
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Philadelphus Arten	Falscher Jasmin
Ribes alpinum 'Schmitd'	Alpenjohannisbeere
Ribes sanguineum 'Atrorubens'	Blutjohannisbeere
Rosa rugosa	Apfelrose
Rosa rugosa 'Alba'	Apfelrose
Syringa vulgaris Hybr.	Flieder
Spiraea x arguta	Schneespiree
Spiraea vanhouttei	Prachtspiere
Salix purpurea nana	Kugelweide

IV. Kletterpflanzen

Clematis – Sorten
Hedera helix *
Lonicera – Sorten
Hydrangea petiolaris
Parthenocissus – Sorten
Polygonum aubertii
Wisteria sinensis *

Waldrebe
Efeu
Geißblatt
Kletterhortensie
Wilder Wein
Knöterich
Glyzine

* giftige Gehölze