

## Schriftliche Festsetzungen

Fertigung: .....

### zum Bebauungsplan "Dorfbündt" mit Örtlichen Bauvorschriften

Anlage: .....

Blatt: .....

### der Gemeinde Kappelrodeck, Ortsteil Waldulm

#### Fassung zur Bekanntmachung

---

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

---

### 1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet - "WA"

(§ 1 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO sowie § 1 Abs. 4 bis 6 BauNVO)

##### Zulässig sind:

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

##### Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

##### Unzulässig sind:

1. Gewerbebetriebe,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen.

## 2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB i.V.m. §§ 16 – 20 BauNVO)

### 2.1.1 Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß § 18 BauNVO für das Plangebiet als Höchstgrenze festgesetzt (vgl. "Zeichnerischen Teil").

Für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen werden die verwendeten Begriffe wie folgt definiert:

- Für die Bestimmung der talseitigen Wandhöhen gelten als untere Bezugshöhe jeweils gleichermaßen zwei Punkte, über denen die festgesetzte Obergrenze der talseitigen Wandhöhe einzuhalten ist: zum einen das natürliche Gelände in der Mitte der talseitigen Gebäudeseite zum anderen das künftige hergerichtete Gelände nach Abschluss der jeweiligen Baumaßnahme in der Mitte der talseitigen Gebäudeseite.
- Die Wandhöhe wird definiert als das auf der Mitte der talseitigen Gebäudeseite gemessene Maß von der unteren Bezugshöhe bis zur Schnittlinie der Außenfläche der Wand mit der Oberkante der Dachaußenhaut bzw. bis zum oberen Abschluss der Wand eines Gebäudes. Bei Versprüngen in der maßgebenden Gebäudeseite gilt jeweils das größte Maß.
- Bei geneigten Dächern darf die Oberkante der Dachkonstruktion (First) die tatsächliche Wandhöhe um maximal 5,0 m übersteigen.

## 3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden im Allgemeinen Wohngebiet wird mit zwei Wohnungen je Wohngebäude festgesetzt.

## 4 Flächen für Stellplätze und Garagen

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

### 4.1.1 Stellplätze, Carports und Garagen sind auf dem gesamten Grundstück zulässig. Die Bestimmungen der Landesbauordnung (LBO) sind dabei zu beachten.

### 4.1.2 Der Abstand von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 1,0 m betragen.

## 5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, dienen als Freihaltezone für Fahrzeugüberhänge im Wendebereich der Planstraße A. Die Freihaltezonen sind von festen Einbauten freizuhalten. Eine Bepflanzung der Freihaltezonen mit Bodendeckern ist zulässig.

## **6 Führung von Versorgungsleitungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die im Plangebiet erforderlichen Versorgungsleitungen sind unterirdisch herzustellen.

## **7 Flächen für Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **8.1 Gewässerschutzstreifen**

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Gewässerschutzstreifen" sind zu extensivieren und entsprechend zu pflegen. Die Wiesenpflege hat extensiv mit maximal zweimaliger Mahd pro Jahr nach der Fruchtbildung (Ende Juli bzw. September) unter Abtransport des Mähgutes zu erfolgen. Eine Düngung ist nicht zulässig.

Es sind zudem standortgerechte Gehölze locker entlang des Fautenbaches anzupflanzen. Standortfremde Gehölze sind durch einheimische, standortgerechte Arten zu ersetzen. Hierbei sollte auf ausreichend Abstand zur vorhandenen Ufermauer/ -sicherung geachtet werden.

## **9 Leitungsrechte**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21. BauGB)

Die mit "lr 1" gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzungsberechtigten der künftigen angrenzenden Grundstücke sowie zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten.

Die mit "lr 2" gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Eigentümer und Nutzungsberechtigten der Flurstücke 2620, 2621 und 1245 westlich des Fautenbaches zu belasten.

Die mit "lr 3" gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Trägers der Wasserversorgung zu belasten.

## **10 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

### **10.1 Innere Durchgrünung**

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

Je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum (StU 12/14; 3xv) und fünf Sträucher (Sortierung) anzupflanzen. Vorhandene Obsthochstämme können auf dieses Pflanzgebot angerechnet werden.

Hierbei sind Arten gemäß der Artenliste im Anhang zu den Planungsrechtlichen Festsetzungen zu verwenden. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.

### **10.2 Eingrünung im Norden**

Im Bereich des privaten Grundstückes im Nordosten des Planungsgebietes sind zur Randeingrünung standortgerechte lockere Gehölzgruppen anzulegen. Hierbei sind Arten gemäß der Artenliste im Anhang zu verwenden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Auf den nicht mit Gehölzen bestandenen Flächen im Bereich der südlichen Böschung des offenen Grabens hat die Wiesenpflege extensiv mit maximal zweimaliger Mahd pro Jahr nach der Fruchtbildung (Ende Juli bzw. September) unter Abtransport des Mähgutes zu erfolgen. Eine Düngung ist nicht zulässig.

### **10.3 Anlage einer Immissionsschutzhecke**

Entlang der östlichen Planungsgebietesgrenze ist auf den privaten Grundstücken eine dichte, standortgerechte Hecke als Randeingrünung anzupflanzen. Sie ist 5-reihig auszuführen, da sie auch als Immissionsschutzhecke zum benachbarten Weinberg dienen soll.

Es sind mind. 10 Arten gemäß der Artenliste im Anhang zu verwenden. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu unterhalten.

### **10.4 Erhalt von standortgerechten Gehölzen**

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Böschung" sind die vorhandenen standortgerechten Gehölze zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.

Zudem sind standortgerechte, einheimische Sträucher (Sortierung 100-150) gemäß der Artenliste im Anhang nachzupflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

## **11 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind auf den an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken Böschungen als Aufschüttungen bzw. Abgrabungen sowie die notwendigen Betonfundamente für Straßen- und Gehwegefassungen zu dulden.

## **12 Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen**

(§ 9 Abs. 1a, S. 2 i.V.m. § 1a BauGB bzw. § 21 BNatSchG sowie §§ 135a-c BauGB)

- 12.1.1 Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Maßnahmen im Gewässerschutzstreifen entlang des Fautenbaches (Punkt 8.1) sowie die Aufwertung der vorhandenen Böschung im Westen (Punkt 10.4) werden den Eingriffen, die durch die Anlage der Verkehrsflächen entstehen, zugeordnet.

## Anhang zu den Festsetzungen unter Punkt 9:

### Artenliste

Die nachfolgenden Baum- und Straucharten sowie Bäume und Sträucher vergleichbarer Arten sind bei den Anpflanzungen zu verwenden.

#### Große Bäume:

Acer platanoides <sup>1</sup>	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Fraxinus excelsior	-	Esche
Fagus sylvatica	-	Rotbuche*
Juglans regia	-	Walnuß
Populus tremula	-	Zitterpappel
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur <sup>2</sup>	-	Stieleiche
Salix caprea	-	Salweide
Tilia cordata	-	Winterlinde

#### Kleine bis mittelgroße Bäume

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Castanea sativa	-	Eßkastanie
Prunus padus	-	Traubenkirsche

#### Heimische Sträucher:

Corylus avellana	-	Haselnuß
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen*
Ligustrum vulgare	-	Liguster*
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche*
Rhamnus catharticus	-	Kreuzdorn
Salix spec.	-	Weiden-Arten
Sambucus nigra	-	Holunder
Sambucus racemosa	-	Traubenholunder*
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball
Rosa rubiginosa	-	Weinrose
Rosa canina	-	Heckenrose
Rosa gallica	-	Essigrose
Rosa pimpinellifolia	-	Bibernellrose

<sup>1</sup> außer Acer platanoides "Faasens Black" und Acer platanoides "Summershade"

<sup>2</sup> außer Quercus robur "Fastigiata"

Immissionsschutzhecke:

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Corylus avellana	-	Haselnuß
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen*
Ligustrum vulgare	-	Liguster*
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche*
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

Die mit \* gekennzeichneten Sträucher/ Bäume sind giftig.

Bei Hecken sollen mind. zehn unterschiedliche Arten gepflanzt werden.

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

Apfelsorten wie:

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

Birnensorten wie:

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

Kirschsorten wie:

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

Pflaumen / Zwetschgensorten wie:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

## **§ 74 LBO**

### **1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### **1.1 Fassadengestaltung**

Für die Gestaltung der Fassade sind nur gedeckte Farbtöne zu verwenden. Grelle Farbtöne sind ausgeschlossen.

#### **1.2 Dachform**

1.2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nur Satteldächer und Pultdächer zulässig.

1.2.2 Bei gegeneinander versetzten Pultdächern dürfen die beiden Gebäudeteile in der Höhe max. um 2,0 m voneinander abweichen.

1.2.3 Für Garagen und Carports sind zusätzlich Flachdächer zulässig. Diese sind zu begrünen, sofern sie nicht direkt an das Hauptgebäude angebaut sind und als Terrasse genutzt werden.

#### **1.3 Dachneigung**

1.3.1 Die zulässige Dachneigung ist durch Eintragung im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt. Die Angabe erfolgt in Grad alter Teilung.

1.3.2 Für Garagen, Carports und Nebengebäude ist eine Unterschreitung der im "Zeichnerischen Teil" festgesetzten Dachneigung zulässig.

#### **1.4 Dacheindeckung**

1.4.1 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.

1.4.2 Für die Dacheindeckung sind nur Ziegel oder Materialien zulässig die diesen im Erscheinungsbild gleichkommen. Unzulässig sind insbesondere Bitumenschindeln sowie Eindeckungen aus Kunststoffen sowie glasierten Materialien.

1.4.3 Ausgenommen von den voranstehenden Einschränkungen sind Oberflächen, die der passiven oder aktiven Nutzung der Sonnenenergie dienen.

1.4.4 Für Gauben oder untergeordnete Gebäudevorsprünge sind ausnahmsweise Metalleindeckungen sowie für Wintergärten, Vordächer u.ä. Glas zulässig.



## **1.5 Dachaufbauten, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte**

- 1.5.1 Im gesamten Geltungsbereich sind Dachaufbauten nur als Satteldachgauben, Dreiecksgauben oder Schleppegauben zulässig. Der Abstand der Gauben zum Ortsgang muss jeweils mindestens 1,0 m betragen. Der First der Dachgaube muss mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst des Daches liegen. An der Traufseite müssen mindestens zwei durchlaufende Ziegelreihen vorhanden sein.
- 1.5.2 Dachflächenfenster sind nur mit einer Größe von maximal 1,0 m<sup>2</sup> je Fenster zulässig.
- 1.5.3 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.
- 1.5.4 Eine Kombination von Dachgauben und Dacheinschnitt auf der gleichen Dachseite ist unzulässig.
- 1.5.5 Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte dürfen in der Summe ihrer Breiten die Hälfte der Gebäudelänge der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten.

## **2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

### **2.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und Vorgärten**

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

### **2.2 Gestaltung befestigter Flächen**

- 2.2.1 Befestigte Flächen auf den Grundstücken sind auf ein Minimum zu beschränken.
- 2.2.2 Die erforderlichen befestigten Flächen, wie Zufahrten, Stellplätze u.ä. sind in wasserdurchlässigen Belägen, wie z.B. Fugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen o.ä., auszuführen.

## **3 Einfriedungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 3.1.1 Entlang der öffentlichen Straßen und Plätze sind nur folgende Einfriedungen der Grundstücke zulässig:
- Sockelmauern bis 0,3 m aus Naturstein oder Sichtbeton mit Heckenhinterpflanzung aus bodenständigen Sträuchern,
  - Einfache Holzzäune (Lattenzäune) mit/ ohne Heckenhinterpflanzungen,
  - Quadratisches Drahtgeflecht in Rahmen mit/ ohne Heckenhinterpflanzungen.

- 3.1.2 Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf an öffentlichen Verkehrsanlagen und Vorgärten das Maß von 0,8 m nicht überschreiten. Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstückseinfriedungen sind nur Maschendraht- und Holzzäune bis 1,5 m Höhe zugelassen. Diese können durch Heckenpflanzungen beidseits verdeckt werden.
- 3.1.3 Zur Abschirmung der Wohnbereiche sind Sichtschutzeinrichtungen mit einer Höhe bis zu 1,8 m und einer Tiefe bis zu 3,5 m ab Hauswand zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist jedoch ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten.
- 3.1.4 Ausgenommen von den voranstehenden Festsetzungen sind Stützmauern u.ä. Einfriedungen, bei denen aufgrund der topographischen Situation eine Einhaltung dieser Festsetzungen nicht möglich ist.

#### **4 Stellplatzverpflichtung**

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung wird für das gesamte Plangebiet auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung festgesetzt.

#### **5 Rückhaltung von Niederschlagswasser**

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das Niederschlagswasser von Dach- und sonstigen versiegelten Flächen im Plangebiet ist auf den Grundstücken des Anfalls zu sammeln und zurückzuhalten. Alle abflusswirksamen Flächen auf den Grundstücken sind an die Rückhaltung anzuschließen.

In Abhängigkeit von der Grundstücksgröße ist dazu folgendes Rückhaltevolumen in Form von bewirtschaftbarem Zisternenvolumen zur Verfügung zu stellen.

<b>Grundstücksgröße (m<sup>2</sup>)</b>	<b>erforderliches Zisternenvolumen (m<sup>3</sup>)</b>
bis 520	2,5
521 bis 660	3,0
über 660	3,5

Die Bewirtschaftung ist dabei ausschließlich im wasserwirtschaftlichen Sinn zu verstehen, d. h., der Ablauf des bewirtschaftbaren Volumens erfolgt gedrosselt – je Grundstück max. 0,5 l/s.

Die Zisterne ist mit einem Notüberlauf in den Kanal zu versehen.

## HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

### zum Bebauungsplan "Dorfbündt"

---

#### 1 Fernmeldeanlagen

Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen sind der Telekom AG Offenburg mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich anzuzeigen.

#### 2 Kabeltrassen

Für die Unterbringung der Kabel wird DIN 1998 zugrunde gelegt. Bei Anpflanzungen von Bäumen ist demnach ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zum Erdkabel erforderlich. Ist dies nicht möglich sind zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in 1 m Tiefe erforderlich.

#### 3 Grundwasserschutz

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

- Höchsten bekannten und mittleren Grundwasserstände werden noch ergänzt -

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

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes 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.

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

##### **Erdwärmesonden:**

Bei der Anlage von Erdwärmesonden sind Beeinträchtigungen des Grundwassers nicht zu erwarten

#### 4 Niederschlagswasser

Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 ist zu beachten.

## 5 Abfallbeseitigung

Für Geländeauffüllungen darf nur unbelasteter Mutterboden (Erdaushubmaterial) verwendet werden, der nicht durch wassergefährdende Stoffe, Bauschutt, Straßenaufbruch, Gebäudeabbruchmaterial oder andere Abfälle und Fremdstoffe verunreinigt sein darf.

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, Baugruben, Arbeitsgräben etc. verwendet werden.

Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt (z.B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material, leere Farbkanister) ist auf einer kreiseigenen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste (z.B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber etc.) sind als Sonderabfall gegen Nachweis in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

Die Errichtung ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 51 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt. Diese Anlagen sind aufgrund der Gewässernähe als besonders gefährlich i.S.d. Ziffer 5.2.3 VVLwF (Allgemeine Verwaltungsvorschriften zur Verordnung über das Lagern wassergefährdender Flüssigkeiten, VLwF) zu bezeichnen. Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz (Landratsamt) ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und gegebenenfalls im Rahmen eines Immissionschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

## 6 Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 Bodenschutzgesetz (BodSchG) ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

### Auflagen:

- Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeit ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden auszubauen und – soweit eine Wiederverwendung im Rahmen der Baumaßnahmen möglich ist – auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.
- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,0 m hohen, jene von kultivierfähigem Unterboden in max. 5,0 m hohen Mieten zu erfolgen, welche durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind.

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

- Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Bebauungsgebietes, z.B. zum Zweck des Erdmassenausgleichs oder Geländemodellierung darf der humose Oberboden ("Mutterboden") des Urgeländes nicht überschüttet wer-

den.

Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.

- Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwässer gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.
- Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosen Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.
- Zugangswege, Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteinen, wassergebundene Decke) zu befestigen.
- Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt u.a. Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden, Baugruben, Arbeitsgräben etc. verwendet werden.
- Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.

#### **Hinweise:**

- Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so 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 und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

## **7 Altlasten**

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer o.ä.) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. 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.

Das Merkblatt "Bebauungsplan" des Landratsamtes Ortenaukreis – Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz ist zu beachten.

## **8 Bodenfunde**

Bei Bodenfunden, Bildstöcken, Wegkreuzen, alten Grenzsteinen oder ähnlichem, welche von den Baumaßnahmen betroffen sind, ist das Landesdenkmalamt hinzuzuziehen (§ 20 Denkmalschutzgesetz).

## **9 Pflichten des Eigentümers - § 126 BauGB**

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung, einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs, sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen gemäß § 126 BauGB auf seinem Grundstück zu dulden.

## **10 Grundstücksentwässerung**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Wandhöhen für bauliche Anlagen ermöglichen im Teilgebiet WA 3 auf der Talseite der Erschließungsstraße i.d.R. eine Erdgeschossrohfußbodenhöhe von mindestens 0,5 m über der Oberkante der angrenzenden erschließenden Verkehrsfläche. Je nach konkreter Höhenlage der Gebäude, kann im Einzelfall in diesem Bereich u.U. eine Pumpvorrichtungen zum Anschluss an die geplante Entwässerungsanlage erforderlich werden.

## **11 Nachbarrecht**

Die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes (NRG) sind insbesondere im Hinblick auf Bepflanzung und Einfriedung von Grundstücken zu beachten.

## **12 Anfahrbarkeit durch Müllfahrzeug**

Die Planstraße B im Nordwesten des Plangebietes kann nicht durch Müllfahrzeuge befahren werden. Die Bewohner der Grundstücke an diesem Anliegerweg haben ihre Abfallbehälter zur Leerung/Abholung an den Einmündungsbereich des Kernbachweges in die Talstraße zu bringen.

## **13 Oberirdische Gewässer**

### **Brückenbauwerk**

Für das geplante Durchlassbauwerk/Brückenbauwerk über den Fautenbach zur Herstellung der Planstraße A ist in einem wasserrechtlichen Verfahren nach § 76 (1) Satz 3 WG das Einvernehmen herzustellen. In diesem Verfahren ergeben sich die genauen planerischen Festlegungen bzgl. des Bauwerkes. Das Verfahren ist rechtzeitig vor Baubeginn durchzuführen.

### **Grundstücksgrenzen**

Die Grenzen der Flurstücke Nr. 1205/2 und 1207 zum Fautenbach richten sich nach dem Wassergesetz. Hier kann der örtliche Verlauf von der Darstellung in der dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Liegenschaftskarte abweichen.

## 14 Baugrund

Unter Deckschichten unbekannter Mächtigkeit und Zusammensetzung ist Granit als Festgesteinsuntergrund zu erwarten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizontes, zur Baugrubensicherung u. dgl.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Freiburg, den 02.03.2004  
26.07.2004  
20.12.2004

Kappelrodeck, den .....

**PLANUNGSBÜRO FISCHER** 

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

.....  
Planer

 127Sch03.doc

.....  
Mungenast, Bürgermeister