

STADT ZELL AM HARMERSBACH Ortenaukreis

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Ziegelfeld IV"

I. Rechtsgrundlagen

- I.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- 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 der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895)
- 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 Gesetz vom 14.02.2006 (GBl. S. 20)

II. Bauplanungsrechtlicher Teil

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

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Anlagen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind in Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

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

a) Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil als Höchstmaß auf 0,35 festgelegt.

b) Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

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

II: maximal 2 Vollgeschosse

III: maximal 3 Vollgeschosse

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

Die Höhenlage der baulichen Anlagen ist durch die Festsetzung der maximalen Wand- und Firsthöhe begrenzt.

Die Wandhöhe wird straßenseitig Mitte des Gebäudes an der Gebäudeaußenwand zwischen Oberkante Straßenachse (Endausbau) und dem obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

Die Firsthöhe wird straßenseitig Mitte des Gebäudes von Oberkante Straßenachse (Endausbau) bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante gemessen.

Handelt es sich um ein Eckgrundstück, ist als unterer Bezugspunkt der höher liegende Achspunkt der entsprechenden Planstraße heranzuziehen.

Für Gebäude, deren Mitte die Straßenachse aufgrund ihrer Lage nicht schneidet, gilt:

Als unterer Bezugspunkt ist für die Maximalhöhen die Oberkante Schrammbord bzw. Bordstein, Mitte der an die öffentliche Verkehrsfläche grenzenden Grundstücksfläche, heranzuziehen.

Bei einhüftigen Dachformen ist für die untere Dachkante die Wandhöhe, für die obere Dachkante die Firsthöhe maßgebend.

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

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

Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebiets gilt:

A) Bauweise E 1:

Es sind nur Einzelhäuser zugelassen.

B) Bauweise E 2:

Es ist eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt. Als Ausnahme sind Doppelhäuser zulässig, wenn auf dem angrenzenden Grundstück eine Anbaubaulast übernommen wird.

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 Hauptgebäude- bzw. Firstrichtungen, parallel oder senkrecht zur Fahrbahn, sind einzuhalten. Hauptgebäude mit einem einhüftigen Dach müssen hangparallel angeordnet werden.

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

II.6.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze dürfen auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden. Hiervon ausgenommen sind die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Grünflächen.

II.6.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur auf den straßenabgewandten Seiten der Grundstücksflächen zugelassen. Sie dürfen nicht näher an die Straße heranrücken, als die Flucht der im zeichnerischen Teil eingetragenen, straßenzugewandten Baugrenze vorgibt.

II.6.3 Garagen und Carports, die an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, müssen mindestens einen Abstand von 2,50 m einhalten.

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

Pro Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet sind generell zulässig:

Einzelgebäude:	maximal 3 Wohnungen
Doppelhaushälfte:	maximal 2 Wohnung

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

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Sichtfelder an der Straßeneinmündung zur Erhaltung der freien Verkehrsübersicht sind von Sichtbehinderungen jeder Art (Bebauung, Bepflanzung, Einfriedigungen oder ähnliches) in einer Höhe ab 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.

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

Die Profilgestaltung innerhalb der Straßenbegrenzungslinien ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

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

Anfallendes Quell- und Schichtenwasser bzw. Hangwasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken über die Hausentwässerungsanlage (RW-Kanal Trennsystem) aufzunehmen und abzuleiten.

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

Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen A 1 und A 2 sind gemäß den entsprechenden Festsetzungen nach [§9(1) Nr. 20 BauGB] unter Ziffer II.13 anzulegen und zu entwickeln. Die Errichtung von Nebenanlagen ist nicht zulässig.

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

II.13.1 **Obstwiese erhalten und entwickeln – Fläche A 1**

Die bestehende Obstwiese ist zu erhalten und zu entwickeln. Die Fläche ist als Wiese zu pflegen und 2- bis 3-schürig zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen. Ergänzungsdüngung mit Wirtschaftsdünger ist erlaubt.

***Hinweis:** Die Fläche ist als öffentliche Grünfläche ausgewiesen und soll für das jetzt geplante Baugebiet als Eingrünung dienen. Da die Fläche bei einer späteren Erweiterung des Baugebiets nach Südosten in den dann zu erstellenden Bebauungsplan einbezogen werden könnte, wurde die Fläche nicht als Ausgleichsfläche mit in die Eingriffs-Ausgleichsbilanz einbezogen.*

II.13.2 **Obstwiese mit Graben anlegen und entwickeln – Fläche A 2**

Die öffentliche Grünfläche A 2 ist als Wiese anzulegen und gemäß Maßnahmenplan des Grünordnungsplans mit mindestens 19 Hochstamm-Obstbäumen (Arten siehe Pflanzliste D unter Ziffer V.) im Abstand von ca. 10-15 m zu bepflanzen.

Für die Ansaat ist gebietsheimisches Saatgut zu verwenden.

Die Wiese ist zweimal/Jahr zu mähen, das Mähgut abzufahren.

Zudem ist auf der Fläche ein Graben anzulegen (siehe zeichnerischer Teil sowie Maßnahmenplan zum Grünordnungsplan). Dieser ist mit geschwungener Linienführung und unterschiedlichen, möglichst flachen Böschungseigungen (> 1:2) zu gestalten. An den Grabenrändern sind beidseitig 2 m breite Hochstaudenfluren zu entwickeln, die einmal im Jahr im Herbst zu mähen sind. Vereinzelt sind Strauchgehölze zu pflanzen (siehe Maßnahmenplan zum Grünordnungsplan und Pflanzliste D unter Ziffer V.).

Auf der Wiesenfläche ist bei Bedarf eine Düngung mit Wirtschaftsdünger in geringem Umfang zugelassen. Die Hochstaudenstreifen dürfen nicht gedüngt werden. Der Einsatz von chemischen Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

II.13.3 **Gewässerrandstreifen**

Entlang dem neu zu verlegenden Graben ist beidseitig ein Gewässerrandstreifen gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil freizuhalten.

Im Gewässerrandstreifen sind verboten:

1. der Umbruch von vorhandenem Grünland,
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.

II.13.4 **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.

An öffentlichen Verkehrsflächen sind Natriumdampf-Hochdrucklampen zu verwenden. Dies gilt auch für die Beleuchtung von privaten Wegen, wenn sie nach Umfang und Dauer ähnlich der Straßenbeleuchtung betrieben wird. Ansonsten sind im privaten Bereich (Außenbeleuchtung von Häusern, Hauszugängen) Kompaktleuchtstofflampen in Warmtönen einzusetzen, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen soweit wie möglich verkürzt wird.

II.13.5 **Belagsflächen**

Die oberirdischen freien Stellplätze auf öffentlichen und privaten Flächen, Zufahrten und Wege auf privaten Flächen sowie die öffentlichen Fußwege sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen. Zulässig sind z. B. Schotterterrassen, wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflasterflächen mit (Rasen-) Fugen oder porenoffene Pflastersteine.

II.14 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit LR bezeichnete und im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt und der Versorgungsträger zu belasten und von jeglicher Bebauung und von Baumpflanzungen freizuhalten.

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

II.15.1 **Straßenbegleitgrün**

Entlang der Planstraße 1 sind, wie im zeichnerischen Teil eingetragen, 2 Laubbäume (*Acer pseudoplatanus*) zu pflanzen. Die Baumscheiben sind mit einer Mindestgröße von 4 m² zu bemessen, vor Überfahrt zu sichern und mit einer landschaftstypischen Rasenmischung oder mit mehrjährigen Stauden zu begrünen.

II.15.2 **Private Grundstücke**

Die privaten Grundstücke sind mit Gehölzen zu bepflanzen.

Grundstücke mit einer Größe von < 499 m² sind mit mindestens einem Hochstamm-Obstbaum oder einem heimischen Laubbaum und zwei heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

Grundstücke mit einer Größe von 500 m² bis 700 m² sind mit mindestens zwei Hochstamm-Obstbäumen oder zwei heimischen Laubbäumen und drei heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

Grundstücke > 700 m² sind mit mindestens drei Hochstamm-Obstbäumen oder drei heimischen Laubbäumen und drei heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

II.15.3 **Einfriedungen**

Einfriedungen entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind als Laubgehölzhecken oder als Zäune auszuführen. Sofern Gehölze zur Einfriedung verwendet werden, dürfen nur heimische Laubgehölze gemäß Pflanzliste unter Ziffer V. verwendet werden. Falls Zäune zur Einfriedung verwendet werden, sind diese so auszuführen, dass zwischen Boden und Zaun ein Abstand von mind. 10 cm eingehalten wird. Zäune entlang der Straße dürfen eine Höhe von 1,10 m, gemessen von der Oberkante Straßenbegrenzungslinie (Bordstein bzw. Stellkante), nicht überschreiten. Die Zäune sind mit Laubsträuchern abzapflanzen oder mit rankenden und kletternden Pflanzen zu begrünen.

Empfehlung: Die Zäune sollen als Holz- oder Maschendrahtzäune ausgeführt werden.

Hinweis: Der Abstand zwischen Boden und Zaun von mind. 10 cm soll deshalb eingehalten werden, damit Kleintiere (z. B. Igel) den Zaun unterqueren können.

- II.15.4 **Dachbegrünung**
Dächer mit einer Dachneigung von 1° bis 10° sind ex tensiv zu begrünen. Die Begrünung ist mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten durchzuführen.
- II.15.5 **Empfehlung:**
Fassadenbegrünung
 Fassaden sollen mit rankenden oder schlingenden Pflanzen begrünt werden (s. Pflanzliste E unter Ziffer V.).
- II.16 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- II.16.1 **Gehölzpflanzungen**
Im Gebiet dürfen ausschließlich Gehölze gemäß Pflanzliste unter Ziffer V. gepflanzt werden. Bäume sind als Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 10 - 12 cm zu pflanzen.
- II.16.2 **Erhaltende und neu zu pflanzende Bäume und Sträucher**
Zu erhaltende und neu zu pflanzende 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)
- II.17.1 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.
- II.17.2 Die zur Herstellung der Straßen-, Längsparkstreifen- bzw. Fußwegeinfassung notwendigen Betonfundamente (für Bordsteine bzw. Stellkanten) sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden.
- II.17.3 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 gegen Naturgewalten erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
- Empfehlung:** Es wird eine wasserdichte Kellerausführung (Wanne) empfohlen.

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 unter Ziffer II.13, II.15 und II.16 innerhalb des Geltungsbereichs, sowie die beiden Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs (Ausgleichsmaßnahmen Streuobstwiese (Flst. 844/2) mit 0,18 Fäq. und Streuobstwiese (Flst. Nr. 417) mit 0,82 ha Fäq; siehe hierzu Kapitel 5.2 des Erläuterungsberichts zum Grünordnungsplan) sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Erschließung und Bebauung der Fläche entstehen, zuzuordnen.

Eine Aufgliederung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs bezüglich öffentlichen bzw. privaten Flächen erfolgt in der Eingriffs-Ausgleichsbilanz in Anhang 8 des Erläuterungsberichts zum Grünordnungsplan. Danach entfallen auf die privaten Flächen 86 % des Ausgleichsbedarfs, auf die öffentlichen Flächen (Straßen) 14 %.

III. Bauordnungsrechtlicher Teil (§ 74 LBO)

III.1 Dachgestaltung von Hauptgebäuden

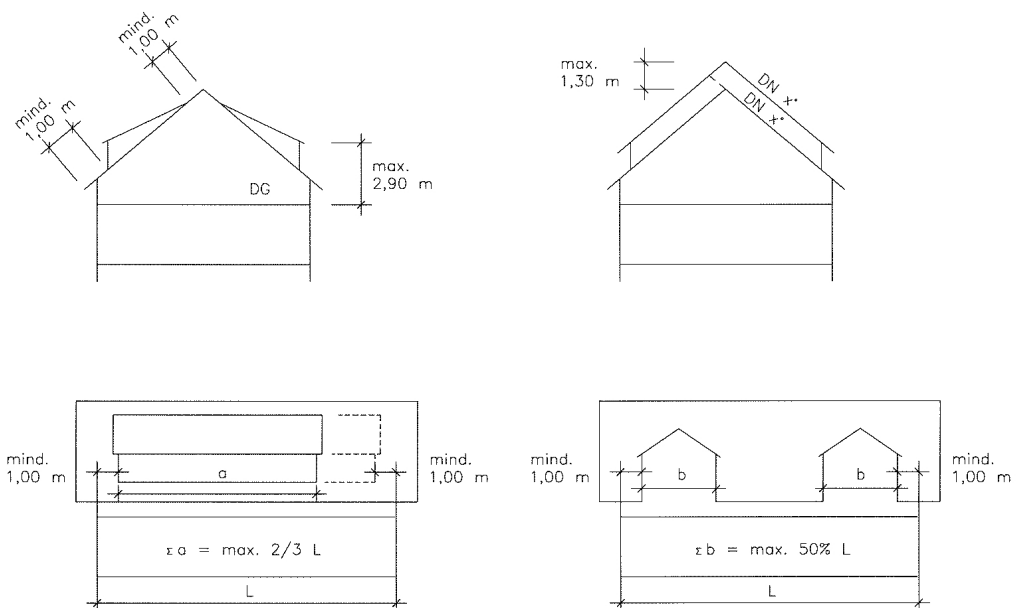
III.1.1 Die Dachform ist bei Einhaltung einer Dachneigung von 20 - 45° sowie der maximalen Wand- und Firsthöhe frei wählbar. Einhüftige Dachformen müssen parallel zum Hang angeordnet werden.

III.1.2 Dachgauben, Zwerchgiebel (Unterbrechung der Traufe ohne Versatz in der Fassade), Dacheinschnitte (Negativgauben) und dachfirstübergreifende Dachaufbauten (ein- oder zweihüftig, jeweils mit gleichem Neigungswinkel wie das Hauptdach) sind zulässig.

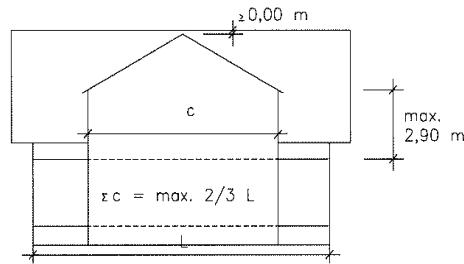
III.1.2.1 Die Länge von Dachgauben darf in ihrer Summe maximal zwei Drittel der Gebäudelänge, die von Zwerchgiebeln, Dacheinschnitten oder dachfirstübergreifenden Dachaufbauten maximal 50% der Gebäudelänge betragen.
Als Gebäudelänge ist die Wandlänge von Außenkante Giebelwand bis Außenkante Giebelwand zu Grunde zu legen.

III.1.2.2 Der Abstand von Dachgauben, Zwerchgiebeln, Dacheinschnitten oder dachfirstübergreifenden Dachaufbauten zur Außenkante Giebelwand muss jeweils mindestens 1,00 m betragen.

- III.1.2.3 Der Abstand von Dachgauben, Zwerchgiebeln oder Dacheinschnitten zum First und zur Traufe muss jeweils mindestens 1,00 m, in der Dachneigung gemessen, betragen.
- III.1.2.4 Bei dachfirstübergreifenden Dachaufbauten darf der Versatz am First maximal 1,30 m, in der Senkrechten am First gemessen, betragen.
- III.1.2.5 Die traufseitige Wandhöhe von Dachgauben, Zwerchgiebeln oder dachfirstübergreifenden Dachaufbauten, gemessen von Oberkante Dachgeschoss-Rohfußboden bis zum obersten Schnittpunkt der Gaubenaußenwand mit der Dachhaut, darf maximal 2,90 m betragen.



- III.1.3 Wiederkehre (Unterbrechung der Traufe mit Versatz in der Fassade) sind zulässig. Dabei sind Dachform und -neigung, einschließlich einem Flachdach, frei wählbar.
- III.1.3.1 Die Länge von Wiederkehren, parallel zur Traufseite gemessen, darf maximal zwei Drittel der Gebäudelänge betragen. Als Gebäudelänge ist die Wandlänge von Außenkante Giebelwand bis Außenkante Giebelwand zu Grunde zu legen.
- III.1.3.2 Die Firsthöhe von Wiederkehren darf die Firsthöhe des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- III.1.3.3 Die traufseitige Wandhöhe von Wiederkehren, gemessen von Oberkante Dachgeschoss-Rohfußboden bis zum obersten Schnittpunkt der Wiederkehraußenwand mit der Dachhaut, darf maximal 2,90 m betragen.



III.1.4 Die Dächer der Gebäude sind mit nichtglänzendem Material einzudecken.
Ausnahme: Solaranlagen, Fotovoltaikanlagen

III.2 Doppelhäuser

Doppelhäuser müssen mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 40° errichtet werden. Eine Ausnahme davon ist innerhalb der nach Ziffer III.1.1 vorgeschriebenen Dachformen und -neigungen zulässig, wenn sich beide Grundstückseigentümer einvernehmlich auf die gleiche Dachform und Gradzahl einigen und die Doppelhäuser mit einer einheitlichen Dachform und -neigung errichtet werden.

III.3 Garagen und Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohnung ist ein Stellplatz auf dem Baugrundstück herzustellen. Für Wohnungen ab 80 m² Wohnfläche (nach DIN 283) sind zwei Stellplätze erforderlich.

III.4 Regenwasserzisternen (§ 74 Abs. 3 Nr. 2. LBO)

Auf jedem Baugrundstück ist in Form einer Regenwasserzisterne ein Rückhalteraum von mindestens 3 m³ zu schaffen. Zusätzliches Volumen kann zur Brauchwassernutzung vorgesehen werden. Der Drosselablauf in den Regenwasserkanal muss auf maximal 0,7 l/s eingestellt werden. Der Nachweis ist in den Bauvorlagen zu führen.

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, Zugänge und grundstücksinternen 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 Geländemodellierung

Auffüllungen, Abgrabungen und Stützwände sind so durchzuführen, dass die angrenzenden gegebenen natürlichen Geländebeziehungen so wenig wie möglich gestört werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Neigungswinkel von mindestens 1 : 1,5 zu verziehen.

III.7 Werbeanlagen

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

IV. Nachrichtlich übernommene Hinweise

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

IV.1.1 Wassergefährdende Stoffe

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

- Die Anlagen müssen so beschaffen sein und betrieben werden, dass wassergefährdende Stoffe nicht austreten können (d. h. dicht, 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 Leckanzeigergerät versehen sind.
- Auffangräume dürfen keinen Ablauf haben.

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

IV.1.2 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.1.3 Altlasten

Im Bereich des Plangebiets liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlastverdachtsflächen/keine Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen vor.

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

IV.1.4 Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Dies bedeutet bei baulichen Flächeninanspruchnahmen insbesondere, dass die Flächenversiegelung bei Anstreben der optimalen baulichen Verdichtung auf das unvermeidbare Maß beschränkt wird.

Um diesem Grundsatz zum Schutz des Bodens ausreichend Rechnung zu tragen, sind bei den geplanten Vorhaben folgende Auflagen zu beachten:

- Das bei den Baumaßnahmen anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden schonend auszubauen und - soweit eine Wiederverwertung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist (Massenausgleich) - auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.
- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,00 m hohen, die von kultivierfähigem Unterbodenmaterial in max. 5,00 m hohen Mieten zu erfolgen. Die Mieten sind durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen. Bei Lagerungszeiten von mehr als drei Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z. B. Lupinen, Luzernen oder Gräsern) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.
- Abzufahrende Überschussmengen an humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterbodenmaterial sind möglichst sinnvoll an anderer Stelle wiederzuverwenden. Für eine Zwischenlagerung vor der Wiederverwertung gilt das Obengenannte.
- Bei Geländeauffüllungen innerhalb des 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 wasserdurchlässigen Belägen (z. B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen.
- Stoffliche Bodenverunreinigungen durch Öle, Bitumenreste, andere Chemikalien, Bauschutt, Betonschlämme, etc. im Verlauf der Baumaßnahmen sind zu vermeiden. Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden und 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, Referat 25, Archäologische Denkmalpflege, ist gemäß § 20 DSchG unverzüglich zu benachrichtigen, falls bei Erdarbeiten in diesem Gebiet Bodenfunde zutage treten.

IV.3 Geotechnik

Als Baugrund steht mächtiger Hanglehm und Hangschutt an.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

IV.4 Elektrizität

Von Seiten des E-Werks wird darauf hingewiesen, dass die Hausanschlusskabel im Zuge der Erschließungsarbeiten auf die unbebauten Grundstücke verlegt werden.

V. Pflanzliste

A Im Gewässerrandstreifen zugelassene Gehölzarten

<i>Corylus avellana</i>	Hasel	
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche	
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide	
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	<i>giftig!</i>

B Heimische Baum- und Straucharten für das übrige Baugebiet

Heimische Laubbäume

Kleine bis mittelgroße Laubbäume (Höhe 5 - 15 m)

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	besonders geeignet als dichtschießende Einfriedung
<i>Prunus padus</i>	Gewöhnliche Traubenkirsche	
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	

Große Laubbäume (Höhe > 20 m)

<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Salix x rubens</i>	Fahl-Weide
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

Heimische Straucharten

Kleine bis mittelgroße Sträucher

<i>Buxus sempervirens</i>	Buchsbaum	<i>stark giftig!</i> ¹
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	<i>stark giftig!</i>
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	<i>stark giftig!</i>
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	<i>giftig!</i>
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	<i>giftig!</i>

¹ Einstufung der Giftigkeit nach Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Sozialordnung (1983): Vorsicht Giftpflanzen!

Große Sträucher

<i>Corylus avellana</i>	Hasel	
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel	
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn	giftig!
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	giftig!
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide	
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide	
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	

Heimische immergrüne Gehölze

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

C Ziergehölze

<i>Buddleja davidii</i>	Sommerflieder
Deutzia-Arten	Deutzie
<i>Forsythia intermedia</i>	Forsythie
<i>Kerria japonica</i>	Ranunkelstrauch
<i>Piladelphus coronarius</i>	Pfeifenstrauch
Ribes-Arten	Ribes-Arten
<i>Syringa vulgaris</i>	Flieder
Weigela-Arten	Weigelie

D Obstbäume

<i>Malus sylvestris</i>	Holz-Apfel
<i>Malus domestica</i> in Sorten	Bittenfelder
	Bohnapfel
	Boskoop
	Brettacher
	Jakob Fischer
	Rhein. Krummstiel
	Spätblühender Wintertafelapfel
	Teuringer Rambour

<i>Pyrus pyraster</i>	Holz-Birne
<i>Pyrus communis</i> in Sorten	Gelbmöstler Grüne Jagdbirne Oberösterreichische Weinbirne Schweizer Wasserbirne Wilde Eierbirne Wildling von Einsiedeln
<i>Juglans regia</i>	Walnuß
<i>Mespilus germanica</i>	Mispel
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

E Schling- und Kletterpflanzen

<i>Aristolochia durior</i>	Pfeifenwinde		benötigt Kletterhilfe
<i>Campsis radicans</i>	Klettertrompete		benötigt Kletterhilfe
<i>Clematis spec.</i>	Clematis		Selbstklimmer
<i>Hedera helix</i>	Efeu	<i>stark giftig!</i>	einheimische Art, immergrün, deshalb geeignet für Nordseite- Selbstklimmer
<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletter-Hortensie		benötigt Kletterhilfe
<i>Parthenocissus spec.</i>	Wilder Wein		laubabwerfend für sonnenseiti- ge Wände; 2 Arten sind Selbstklimmer
<i>Rosa-Sorten</i>	Rosen-rankende Sorten		benötigt Kletterhilfe
<i>Vitis vinifera cult.</i>	Weinreben-Sorten		benötigt Kletterhilfe
<i>Wisteria sinensis</i>	Blauregen	<i>giftig!</i>	benötigt Kletterhilfe
<i>Aristolochia durior</i>	Pfeifenwinde		benötigt Kletterhilfe
<i>Campsis radicans</i>	Klettertrompete		benötigt Kletterhilfe
<i>Clematis spec.</i>	Clematis		

Hinweis zur Herkunft der Gehölzarten

Nach § 29 a NatSchG darf nur noch Pflanz- und Saatgut verwendet werden, das von Mutterpflanzen aus dem gleichen regionalen Herkunftsgebiet stammt. Für Zell am Harmersbach ist dies **Herkunftsgebiet 7: Süddeutsches Hügel- und Bergland**.

Zwar gilt die gesetzliche Bestimmung nur für die freie Landschaft, sie sollte aber auch soweit möglich im Innenbereich angewandt werden.

Für forstliche Hauptbaumarten, gilt das Forst-Saatgutgesetz (FSaatG).

Offenburg /

Ausgefertigt:

Zell am Harmersbach, den

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

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

.....
 Hans-Martin Moll
 Bürgermeister