

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23. 7.2002 (BGBl. I.S. 2850);
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.05.2003 (GBl. S. 271)

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende textliche Festsetzungen:

- 1 **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BAUGB, BAUNVO)**
- 1.1 **Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)**
- 1.1.1 **Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)**
- 1.1.1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 (2) Nrn. 2 BauNVO genannten Nutzungen, (Schank- und Speisewirtschaften) ausnahmsweise zulässig
- 1.1.1.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind die in § 4 (2) Nrn. 3 BauNVO genannten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) ausnahmsweise zulässig.
- 1.1.1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nrn. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.
- 1.1.1.4 In den Allgemeinen Wohngebieten sind von den in § 4 (3) Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungen(sonstige nicht störende gewerbliche Nutzungen) Mobilfunkanlagen nicht zulässig.
- 1.1.2 **Mischgebiete MI (§ 6 BauNVO)**
- 1.1.2.1 Im Mischgebiet sind die in § 6 (2) Nrn. 6,7 und 8 BauNVO genannten Nutzungen, (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) ausgeschlossen. Vergnügungsstätten sind auch als Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO nicht zulässig.
- 1.1.3 **Gemeinbedarfsfläche Kirche (§9 (1) Nr. 5 BauGB)**
- 1.1.3.1 Zulässig ist die Errichtung einer Kirche, eines Gemeindehauses, eines Wohnhauses für Kirchenbedienstete, einschließlich der erforderlichen Stellplätze und Garagen.
- 1.1.4 **Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)**
- 1.1.4.1 Zulässig ist die Errichtung eines Feuerwehrgerätehauses mit Nebenräumen, einschließlich der erforderlichen Stellplätze und Garagen.

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

1.2.1 **Höhen, Höhenlage** (§ 18 BauNVO, § 9 (2) BauGB)

1.2.1.1 Als maximale Traufhöhen werden festgesetzt in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 festgesetzt:

- 6,50 m bei 2 Vollgeschossen (II)
- 9,50 m bei 3 Vollgeschossen (III)

1.2.1.2 Die maximale Traufhöhe wird gemessen an der jeweiligen Traufseite zwischen der dazugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnrand) und dem Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut an der Mitte des Gebäudes.

1.2.1.3 Als maximale Gebäudehöhe wird im Allgemeinen Wohngebieten WA 1 14,50 m festgesetzt- gemessen zwischen der dazugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnrand) an der Mitte des Gebäudes.

1.2.1.4 Als maximale Gebäudehöhe wird im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 12,50 m festgesetzt- gemessen zwischen der dazugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnrand) an der Mitte des Gebäudes.

1.2.1.5 Als maximale Gebäudehöhe wird im Mischgebiet MI 17,0 m festgesetzt- gemessen zwischen der dazugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnrand) an der Mitte des Gebäudes.

1.2.1.6 Bei der Ausbildung von Attikageschossen gilt als maximaler Traufpunkt der höchste Punkt der Außenwand. Der Schnittpunkt zwischen der Dachfläche und der Außenwand des Attikageschosses muss aber innerhalb eines vertikalen Baufensters liegen, das gebildet wird aus der Außenwand der unteren Geschosse, dem maximalen Traufpunkt, der maximalen Dachneigung und Gebäudehöhe sowie der im horizontalen Baufenster festgesetzten maximalen Gebäudetiefe. Siehe Schemazeichnung.

1.3 **Stellplätze und Garagen** (§ 12 BauNVO)

1.3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind alle Stellplätze in Tiefgaragen unterzubringen.

1.3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Stellplätze nur zulässig im Bereich zwischen Erschließungsstraße und rückwärtiger Gebäudeflucht. Bei Gebäuden am Ende der Stichstraßen ist die rückwärtige, südwestliche Gebäudeflucht maßgebend.

1.3.2.1 Im Mischgebiet MI sind Garagen und Carports nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) und/oder auf den speziell ausgewiesenen Standorten (CP/GA) zulässig.

1.3.2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Carports und Garagen nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) und/oder auf den speziell ausgewiesenen Standorten (CP/GA) zulässig.

1.3.3 **Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO)

1.3.3.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) und den ausgewiesenen

Standorten für Carports und Garagen (CP, GA) zulässig. Nebenanlagen bis 25 m³ Brutto Rauminhalt sind auch außerhalb der Baufenster und ausgewiesenen Standorten für Garagen und Carports (GA, CP) zulässig. Nebenanlagen müssen zur Straßenbegrenzungslinie sofern es sich um eine Straße mit Zufahrtsfunktion handelt einen Mindestabstand von mindestens 0,50 m aufweisen.

Als maximale Gesamthöhe von Nebenanlagen wird 3,0 m festgesetzt- gemessen an der dazugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnrand).

HINWEIS: Für Grenzgebäude gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.

1.4 **Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen** (§ 22, 23 BauNVO)

1.4.1 Überschreitungen von Baugrenzen durch Bauteile wie Balkone, Erker und untergeordnete Bauteilen wie Dachvorsprünge sind - horizontal - bis zu 2,0 m zulässig.

1.4.2 Die mit Ausnahme der nach Nordosten definierenden Baugrenzen dürfen mit Bauteilen, deren Oberfläche zu mehr als 70% verglast ist und die eine wohnraumähnliche Nutzung aufnehmen (Wintergarten), um bis zu 1,50 m überschritten werden. Die Abstandsvorschriften der LBO gelten entsprechend.

1.5 **Abgrabungen und Aufschüttungen** (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

1.5.1 Im Plangebiet dürfen Aufschüttungen eine Höhe von max. 0,50 m gegenüber dem Straßenniveau nicht überschreiten.

1.5.2 Zur Belichtung von Räumen in Untergeschossen sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 Abgrabungen bis zu 1,50 m unter Straßenoberkante auf einer maximalen Länge von 30% der Fassadengesamtlänge und bis zu einer maximalen horizontalen Breite von 2,0 m ab Hauskante (ohne Böschung) zulässig.

1.6 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1.6.1 Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen. Dies gilt für befestigte Grundstücke, sofern keine Fahrzeuge gereinigt/gewartet werden und kein Lagern von oder Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.

1.6.2 Die nicht überbauten Dächer von Tiefgaragen sind mit mindestens 0,40 m Erde abzudecken, intensiv zu begrünen und als Rasenfläche oder gärtnerisch zu begrünen.

1.6.3 Tiefgarageneinfahrten sind mit kletternden oder schlingenden Pflanzen dauerhaft zu begrünen (Kletterhilfen durch Gerüst).

1.6.4 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer und Dachgauben sind im Bebauungsplan-gebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.

- 1.6.5 Unterirdische Bauteile (Untergeschosse, Tiefgaragen u.ä.), die in das vorhandene, natürliche Geländeniveau eingreifen) müssen zum Schutz des Grundwassers als wasserdichte Wanne („weiße Wanne“ nach DIN) ausgebildet werden.
- 1.7 **Pflanzbindungen und Pflanzgebote** (§ 9 (1) Nr. 20, 25 a und b BauGB)
- 1.7.1 Entsprechend den im Bebauungsplan eingetragenen Pflanzgeboten für Bäume im öffentlichen Straßenraum und der privaten Wohnstraße sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.
- 1.7.2 Entsprechend den im Bebauungsplan eingetragenen Pflanzgeboten für Bäume auf den öffentlichen Grundstücksflächen sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.
- 1.7.3 Auf allen Baugrundstücken ist pro angefangener 300 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum (2. Ordnung) oder ein hochstämmiger Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.
- 1.7.4 Für alle im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorte gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen etc.) zugelassen werden.
- 1.7.5 Für alle Baumpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum gemäß den Pflanzempfehlungen im Anhang nachzupflanzen ist.
- 1.7.6 Die mit einem Pflanzenerhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO, § 9 (4) BAUGB)

- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), geändert durch Gesetz vom 29.10.2003 (GBl. S. 695).

2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 und Mischgebiet MI sind die Dächer als Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 45° auszubilden. Zur Eindeckung der Dächer sind rotbraune bis braune sowie graue Farbtöne zu verwenden. Wellfaserzement, Trapezblech und offene Bitumenbahnen sind nicht zugelassen. Glasfliesdeckung ist zulässig.

2.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind die Dächer mit einer Dachneigung von 5° bis 35° auszubilden. Zur Eindeckung der Dächer sind rotbraune bis braune Farbtöne zu verwenden. Wellfaserzement, Trapezblech und offene Bitumenbahnen sind nicht zugelassen.

2.1.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur ab einer Dachneigung von 30° und bis zur 2/3 der Länge der dazugehörigen Dachseite zulässig. Der Abstand von Dachaufbauten zu den Ortgängen muss jeweils mindestens 1,0 m betragen. Dacheinschnitte sind zu einem Drittel zu überdachen.

2.1.4 Der Anschnitt von Dachaufbauten- und Dacheinschnitten mit dem Hauptdach muss senkrecht gemessen mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst des Gebäudes liegen.

2.1.5 Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten sind bei allen Dachneigungen gestattet und aus blendfreiem Material herzustellen.

2.2 Carports, Garagen und Nebenanlagen

2.2.1 Die Dächer von Carports, Garagen und Nebenanlagen müssen eine Dachneigung von mindestens 20° aufweisen oder sind bei einer Dachneigung von 0° bis 15° zu begrünen.

2.3 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

2.3.1 Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne oder Gemeinschaftsantenne zugelassen.

2.3.2 Satellitenantennen müssen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen.

2.4 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

2.4.1 Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

2.5 Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3)

2.5.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder Nutz- bzw. Ziergärten anzulegen und zu unterhalten.

2.6 **Einfriedigungen** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.6.1 Einfriedigungen dürfen bezogen auf Oberkante Gehweg bzw. Fahrbahn zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 0,80 m und zu den übrigen Grundstücksflächen nicht höher als 2,0 m sein. Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Sockel und Mauern dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.

2.6.2 Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedigungen ist nicht zulässig.

2.7 **Stellplatzverpflichtung** (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

2.7.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird bei einer Größe ab 60 m² auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. Bruchteile einer Stellplatzzahl sind auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden.

3 **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEM. § 9(6) BAUGB**

3.1 **Kulturdenkmal**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich das Kulturdenkmal Elzstraße 8, ehem. Ökonomie-Gebäude der Fa. Gütermann & Co., Architekt E. Brütsch, 1906. Der Südflügel wurde 1924 wieder aufgebaut. Das Kulturdenkmal wurde gem. § 9 (6) BauGB als Kulturdenkmal im Bebauungsplan gekennzeichnet.

4 **HINWEISE**

4.1 **Immissionen**

4.1.1 In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befindet sich eine Kirche, deren Kirchturmuhre in der Tages- und Nachtzeit alle 15 Minuten schlägt. Grundsätzlich unterliegt dieses Zeitschlagen von Kirchturmuhr den allgemeinen Anforderungen des Immissionsschutzes. Nach aktueller Rechtsprechung kann deshalb eine Teiluntersagung des Betriebes solcher Anlagen (Untersagung des Zeitglockenläutens während der Nachtzeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) ausgesprochen werden.

4.2 **Archäologische Denkmalpflege**

4.2.1 Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt, Außenstelle, Archäologische Denkmalpflege, Marienstr. 10a, 79098 Freiburg, Tel. 0761/20712-0 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Dasselbe gilt, wenn Bildstöcke, Wegekreuze, alte Grabsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

4.3 **Fernmeldetechnische Versorgung**

4.3.1 Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger, sind Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Karlsruhe, Ressort Bezirksbüro Netze, Postfach 100365 in

79110 Freiburg so früh wie möglich, mindestens aber 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

4.4 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser

4.4.1 Im Interesse der Grundwasserneubildung und der Entlastung der Abwasseranlagen kann das anfallende Oberflächenwasser soweit als möglich auf dem Grundstück zurückgehalten werden. Zu diesem Zweck kann das auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen usw. anfallende Niederschlagswasser schadlos im Sinne eines kurzen Kreislaufes auf den Grundstücken breitflächig über eine bewachsene Bodenschicht oder über ein Mulden-System so zur Versickerung gebracht werden, dass hierdurch keine Beeinträchtigung für Dritte entstehen kann.

4.4.2 Das Niederschlagswasser darf nur flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem, bewachsenem Boden in das Grundwasser versickern.

4.4.3 Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu bemessen. Die Mulden- bzw. Flächenversickerung ist nach dem ATV-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen.

4.4.4 Punktuelle oder linienförmige Versickerungen wie z.B. Sickerschächte, bei denen die Oberbodenpassage umgangen wird, sind unzulässig.

4.4.5 Das Regenwasser aus dem Überlauf einer Zisterne ist in der angeschlossenen Versickerungsanlage entsprechend zu versickern oder dem Regenwasserkanal zuzuleiten.

HINWEIS: Die Versickerung des von gewerblich oder handwerklich genutzten und befestigten Grundstücksflächen abfließenden Niederschlagswassers, bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald als untere Wasserbehörde.

4.5 Abwasser (Bestimmungen der Wasserwirtschaftsbehörde)

4.5.1 Alle häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Schmutzwasser-Kanalisation mit nachgeschalteter zentraler Sammelkläranlage abzuleiten.

4.5.2 Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlußpunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlußleitungen) müssen vor Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf die jeweils gültige Entwässerungssatzung durch die Gemeinde abgenommen werden. Der Bauherr hat bei der Gemeinde rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen. Eine Durchschrift des Abnahmescheins ist bei der Gemeindeverwaltung aufzubewahren. Der Nachweis der Dichtheit für die Entwässerungsanlagen ist gemäß DIN 1986 Teil 1 (Ausgabe 1988), Punkt 6.1.13, zu erbringen.

4.5.3 In den Anschlußleitungen an die öffentliche Kanalisation müssen innerhalb des Grundstücks nach der jeweiligen Bestimmung der Ortsentwässerungssatzung Kontrollschächte und Reinigungsstücke vorgesehen werden; sie müssen stets zugänglich sein.

4.6 Grundwasserschutz

4.6.1 Das anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) kann soweit wie möglich auf dem Grundstück zurückgehalten werden. Hierzu sind die Zufahrten zu den Garagen, die Hofflächen, Abstellplätze und sonstige Flächen, von denen eine Gefährdung von Grundwasser bzw. Oberflächenwasser nicht zu befürchten ist, nach Möglichkeit aus durchlässigem Material herzustellen. Im übrigen sind die befestigten (versiegelten) Flächen auf ein Minimum zu beschränken. Sie sind mit einem Gefälle zu den angrenzenden Rasen- und Gartenflächen herzustellen.

4.6.1.1 Grundwasser darf weder während des Bauens noch nach Fertigstellung der Vorhaben durch Drainagen abgeleitet werden.

4.6.1.2 Baugruben und Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus oder Bauschutt - aufzufüllen und außerhalb befestigter Flächen mit Humus abzudecken.

4.7 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 24.06.1991 zuletzt geändert 17.06.1997. Nach § 4 Abs. 2 dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

4.7.1 **Allgemeine Bestimmungen:**

4.7.1.1 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

4.7.1.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

4.7.1.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

4.7.1.4 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

4.7.1.5 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

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

4.7.2 **Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden**

4.7.2.1 Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

- 4.7.2.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 4.7.2.3 Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- 4.7.2.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.
- 4.8 **Abfallentsorgung**
- 4.8.1 Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung ist anzustreben, dass
- im Planungsgebiet ein Massenausgleich erfolgt, wozu der Baugrubenaushub möglichst auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden, oder
 - sofern ein Massenausgleich nicht möglich ist, überschüssige Erdmassen anderweitig verwertet werden (z.B. durch die Gemeinde selbst für Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden oder durch Dritte über eine Börse).
- 4.8.2 Auf der Baustelle ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Aufstellen mehrerer Container) sicherzustellen, dass verwertbare Bestandteile von Bauschutt, Baustellenabfällen und Erdaushub separiert werden. Diese sind einer Wiederverwertung zuzuführen.
- 4.8.3 Eine Vermischung von verwertbaren Abfällen mit belasteten Abfällen ist nicht zulässig.
- 4.8.4 Die Menge der belasteten Baustellenabfälle ist so gering wie möglich zu halten. Ihre Entsorgung hat auf einer dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlage (z.B. Hausmülldeponie) zu erfolgen.
- 4.9 **Altlasten**
- Auf dem Grundstück Flst. Nr. 26 befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche, die mit „B“ für „Belassen zur Wiedervorlage nach historischer Erkundung“ bewertet wurde. Es handelt sich bei der Altlastenverdachtsfläche um eine ehemalige Getriebeservicewerkstatt. Im Fall von Auffälligkeiten oder relevanten Nutzungsänderungen bzw. Baumaßnahmen ist die entsprechende Fachbehörde zu verständigen. Dabei sind entsprechende Kontrollmaßnahmen durch einen anerkannten Umweltgutachter notwendig.
- 4.10 **Vorbeugender Gesundheitsschutz**
- Aus Gründen des vorbeugenden Gesundheitsschutzes soll bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf allergene Pflanzen verzichtet werden. Es wird seitens des Gesundheitsamtes daher angeregt, bei Neupflanzungen oder Ersatz überalterter Bäume Bestände allergenarmer Gewächse zu wählen. Vor allem auf Birken, Erlen und Hasel sollte verzichtet werden.

4.11 Regenwassernutzungsanlagen

Die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gemäß § 13 Abs. 3 ist mit Inkrafttreten der Trinkwasserverordnung am 01.01.2003 der zuständigen Behörde anzuzeigen. Regenwassernutzungsanlagen sind nach Stand der Technik auszuführen und müssen entsprechend gekennzeichnet sein.

4.12 Stromversorgung

Die herzustellenden Stromanschlüsse im Baugebiet sollen mittels Erdkabel, entsprechend dem heutigen Stand der Technik, ausgeführt werden. Die Kabelverlegung im Baugebiet kann erst durchgeführt werden, wenn von Seiten der Gemeinde die Voraussetzungen hierfür (Straßenbau) geschaffen sind.

Die Straßenbeleuchtungsanlagen werden im Auftrag der Gemeinde von der EnBW Regional AG eingerichtet. Die Standorte der einzelnen Straßenleuchten werden von der Gemeinde festgelegt.

Bei Verlegung von Kabeltrassen im Plangebiet wird auf das „Merkblatt über Baumbestand und unterirdische Versorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen hingewiesen.

4.13 Erdgas

Leitungsbestand:

Im Plangebiet ist der Bestand zu sichern. Der sichere Betrieb der Leitung darf weder beeinträchtigt, noch dürfen Betriebsmittel geschädigt werden.

Hausanschlüsse:

Die Anschlussleitungen für Erdgas sind generell auf dem kürzesten Weg und geradlinig von der Versorgungsleitung in das Gebäude einzuführen. Sie dürfen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Tiefbauarbeiten sind zu gegebener Zeit kundenseitig zu erbringen (Sicherheitsabstände beachten). Vorher ist in Absprache mit der badenova die Lage der Trasse und der Baubeginn abzuklären. Die geplanten Leitungstrassen sind für die Verlegearbeiten von Baustelleneinrichtungen und Materiallagerung freizuhalten. Außerdem ist ein geeigneter Hausanschlussraum vorzusehen, der mit der Hausanschlussabteilung der badenova abzustimmen ist.

Baumpflanzungen im Bereich der Versorgungsleitungen:

Der Abstand vom Baum zur vorhandenen Erdgasversorgungsleitung muss mindestens 1,50m betragen. Wird der Abstand unterschritten, sind Schutzmaßnahmen (Baumschutzfolien) vorzusehen.

Sicherung von Rohrleitungen in öffentlichen Flächen:

Die Leitungen sind von massiver Bepflanzung (z.B. durch Bäume), Überbauung (auch Randsteine und Rinnen) oder Materiallagerung (z.B. Baustelleneinrichtung, Aushub) freizuhalten. Alle Maßnahmen in der Nähe der Trasse(n) bedürfen der vorherigen Zustimmung der badenova.

Leitungsrechte:

Innerhalb des Schutzstreifens (1,5 m beidseitig der Leitungstrasse) ist die Leitung von baulichen Anlagen z.B. Tiefgarageneinfahrten, Baumbepflanzungen und Überbauung oder Materiallagerung freizuhalten. Die Überbauung der Leitungstrasse durch Randsteine und Pflasterregenrinnen ist nicht zulässig.

Jegliche Inanspruchnahme und Nutzungsänderung des Schutzstreifens bedarf der schriftlichen Gestattung des Betreibers.

Die freie Zugänglichkeit zu der Anlage muss für Wartungs- und Kontrollzwecke jederzeit gewährleistet sein. Das Errichten von Zaunanlagen auf durchgehenden Streifenfundamenten ist innerhalb des Schutzstreifens nicht gestattet. Geländeabtragungen dürfen keine vorgenommen werden. Geländeauffüllungen bedürfen ebenfalls der vorherigen schriftlichen Gestattung.

Gemeinde Gutach i. Br., den 02. März 2004



Schwan
Der Bürgermeister

Architektur ■ Städtebau ■ Projektentwicklung
Freie Architekten · Freie Stadtplaner

Körber
Schwabentorring 12 · D-79098 Freiburg
Tel 07 61/3 68 75-0 · Fax 07 61/3 68 75-17
info@kbf-freiburg.de · www.kbf-freiburg.de

Körber
Barton
Fahle ■

Körber
Der Planverfasser

Pflanzenliste für Pflanzgebote

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

- Bäume: 3 x verpflanzt, Hochstämme, Stammumfang 12-14 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, 60-100cm

Bäume und Sträucher für private Grundstücke und Straßenraum

Bäume 1. Ordnung:

Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Wildkirsche
Hochstämmige Obstbäume alter Kultursorten	

Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Pyrus communis	Wildbirne
Prunus padus	Traubenkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
	Flieder
	Forsizie
	Goldregen

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Forsythia	Forsythie
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Syringa vulgaris	Flieder
Taburnum	Goldregen
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball