

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 WA (§ 4 BauNVO)

1.1.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist die in § 4 (2) Nrn. 2 BauNVO genannten Nutzung (Schank- und Speisewirtschaften) nicht zulässig.

1.1.1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist die in § 4 (2) Nrn. 3 BauNVO genannte Nutzung (Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig.

1.1.1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nrn. 3-5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

1.1.2 Mischgebiete MI (§ 6 BauNVO)

1.1.2.1 In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 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.

1.1.2.2 In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 ist die in § 6 (2) Nr. 5 BauNVO genannte Nutzung (Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig.

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:

- 6,50 m im Allgemeinen Wohngebiet WA 1
- 7,00 m im Mischgebiet MI 1

1.2.1.2 Die maximale Traufhöhe im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und im Mischgebiet MI 1 wird gemessen an der jeweiligen Traufseite zwischen der dazugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnrand) und dem Schnittpunkt Außenkante Mauer-

werk/Oberkante Dachhaut an der Mitte des Gebäudes. Bei Doppelhäusern ist die Nachbargrenze maßgebend, an die angebaut wird.

- 1.2.1.3 Die maximalen Traufhöhen werden im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 über NN festgesetzt (siehe Planzeichnung). Die maximale Traufhöhe wird gemessen an dem Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut.
- 1.2.1.4 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf die Firsthöhe- gemessen ab der jeweiligen Traufhöhe des Gebäudes- maximal 5 m betragen.
- 1.2.1.5 Als maximale Firsthöhe wird im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 12,00 m festgesetzt- gemessen zwischen der dazugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnrand) an der Mitte des Gebäudes. Bei Doppelhäusern ist die Nachbargrenze maßgebend.
- 1.2.1.6 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf die Wandhöhe- gemessen zwischen Geländeoberkante und Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/ Unterkante Dachhaut maximal 6,50 m in Erscheinung treten.
- 1.2.1.7 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 darf die Wandhöhe- gemessen zwischen Geländeoberkante und Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/ Unterkante Dachhaut maximal 5,0 m in Erscheinung treten.
- 1.2.1.8 Als maximale Firsthöhe wird im Mischgebiet MI 1 14,00 m festgesetzt- gemessen zwischen der dazugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnrand) an der Mitte des Gebäudes.
- 1.2.1.9 Als maximale Firsthöhe wird im Mischgebiet MI 2 10,0 m festgesetzt- gemessen zwischen der dazugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnrand) an der Mitte des Gebäudes.

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

- 1.3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind offene Stellplätze nur im Bereich zwischen Erschließungsstraße und rückwärtiger Baufensterflucht und auf den speziell ausgewiesenen Standorten für Carports und Garagen (CP/GA) zulässig.
- 1.3.2 Im gesamten Mischgebiet MI 1 und MI 2 sind Stellplätze mit Ausnahme der mit einem Pflanzgebot belegten Fläche (F1) entlang der L 122 im Südwesten zulässig.
- 1.3.3 In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind Garagen und Carports nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) und auf den speziell ausgewiesenen Standorten (CP/GA) zulässig.
- 1.3.4 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Carports und Garagen nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) und auf den speziell ausgewiesenen Standorten (CP/GA) zulässig.

1.4 **Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO)

- 1.4.1 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 bzw. ausgewiesenen Stand-

orten für Garagen und Carports (GA,CP) zulässig. Nebenanlagen müssen zur Straßenverkehrsfläche sofern es sich um eine Straße mit Zufahrtsfunktion handelt einen Mindestabstand von mindestens 0,50 m aufweisen.

Als maximale Gesamthöhe von Nebenanlagen wird 4,0 m festgesetzt- gemessen an der dazugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnrand).

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

1.5.1 Überschreitungen von Baugrenzen durch Bauteile wie Balkone und Erker sind - horizontal - gemessen bis zu 1,0 m und einer Länge von maximal 5 m zulässig.

1.5.2 Überschreitungen von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Dachvorsprünge sind auf der gesamten Länge des Gebäudes zulässig, wenn sie nicht mehr als 1,0 m vor die Außenwand vortreten.

1.5.3 Die nach Süden, Südosten, Südwesten und Westen definierenden Baugrenzen dürfen mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70% verglast sind und die eine wohnraumähnliche Nutzung aufnehmen (Wintergarten), um bis zu 2,0 m Breite - horizontal gemessen- überschritten werden.

1.6 **Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO)

1.6.1 Abweichende Bauweise (a) im Mischgebiet MI 1

Als abweichende Bauweise (a) gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, wobei auch eine einseitige Grenzbebauung zulässig ist. Dabei können geringere als die nach § 5 (7) LBO erforderlichen Abstandsflächen, mindestens allerdings 2,50 m zugelassen werden. Als Ausnahme ist auch eine zweiseitige Grenzbebauung zulässig, sofern

- es sich um eine Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines bestehenden, auf zwei Grenzen gebauten Gebäudes handelt, oder
- zwischen eine vorhandene Grenzbebauung auf zwei Nachbargrenzen angebaut wird.

1.7 **Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

1.7.1 Die Zahl der Wohnungen wird im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 für Einzelhäuser auf max. 2 Wohnungen und für Doppelhäuser auf max. 2 Wohnungen pro Doppelhaushälfte beschränkt.

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

1.8.1 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.

1.8.2 Auf der im Plan mit F2 gekennzeichneten privaten Grünfläche ist eine Entwässerungsmulde/Graben mit einer Breite von 2 m anzulegen und zu unterhalten.

- 1.8.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 und Mischgebiet MI 2 sind die in den Untergrund einbindenden Gebäudeteile (Untergeschosse u.ä.) wasserdicht und auftriebssicher als wasserdichte Wanne (weiße Wanne nach DIN) auszubilden.
HINWEIS: Eine dauerhafte Ableitung des Grundwassers ist nicht zulässig.
- 1.9 **Pflanzbindungen und Pflanzgebote** (§ 9 (1) Nr. 20, 25 a und b BauGB)
- 1.9.1 Entsprechend den im Bebauungsplan eingetragenen Pflanzgeboten für Bäume im öffentlichen Straßenraum sind hochstämmige Laubbäume (1. oder 2. Ordnung) zu pflanzen. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.
- 1.9.2 Auf allen Baugrundstücken ist pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum (2. Ordnung) oder ein hochstämmiger Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.
- 1.9.3 Entsprechend den im Bebauungsplan eingetragenen Pflanzgeboten für Bäume auf den privaten Grundstücken sind zur Eingrünung des Plangebiets im Osten hochstämmige Laubbäume (2. Ordnung) oder hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.
- 1.9.4 Auf der mit einem flächenhaften Pflanzgebot belegten Fläche (F1) sind zur Eingrünung des Plangebiets entlang der L 122 pro angefangener 20 m² mindestens 5 Sträucher und mindestens 4 hochstämmige Laubbäume (2. Ordnung) zu pflanzen. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.
- 1.9.5 Die Pflanzgebote in den Ziffern 1.9.3 und 1.9.4 sind auf die Festsetzungen in Ziffer 1.9.2 anrechenbar.
- 1.9.6 Für alle im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorte gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen etc.) zugelassen werden.
- 1.9.7 Für alle Baumpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum gemäß den Pflanzempfehlungen im Anhang nachzupflanzen ist.
- 1.9.8 Die mit einem Pflanzhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume sind zu erhalten. Bei Abgang eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum nachzupflanzen. Bei Baumaßnahmen sind die Bäume entsprechend zu sichern. So sind bei nicht befestigten Flächen im Bereich des Kronendurchmessers + 1m, Ablagerungen und jegliches Befahren unzulässig.
- 1.10 **Von Bebauung freizuhalten Flächen** (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
- 1.10.1 Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Verkehrsteilnehmer im Einmündungsbereich L 122/Bürglestraße ist das im Plan durch ein Sichtdreieck gekennzeichneten Sichtfeld zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn von ständigen Sichthindernissen freizuhalten.
- 1.10.2 Entlang der Wendeanlage ist auf den privaten Grundstücken 1,0 m von Bebauung, Einfriedungen oder Bepflanzungen als Lichtraumprofil frei zu halten (siehe Planzeichnung).

- 1.11 **Abgrabungen und Aufschüttungen** (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)
- 1.11.1 Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 nur insoweit vorgenommen werden, dass die Gebäudefassade nicht mehr als 6,50 m in Erscheinung tritt.
- 1.11.2 Abgrabungen und Aufschüttungen dürfen im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 nur insoweit vorgenommen werden, dass die Gebäudefassade nicht mehr als 5,0 m in Erscheinung tritt.
- 1.11.3 Im Mischgebiet MI 2 dürfen Aufschüttungen eine Höhe von 0,50 m gegenüber dem Straßenniveau nicht überschreiten.
- 1.12 **Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen** (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- 1.12.1 Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten, mit Leitungsrechten belegten Flächen sind weder bauliche Anlagen noch tiefwurzelnde Bäume und Sträucher zulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind die Flächen, bei denen das Leitungsrohr als Schutzrohr ausgebildet ist.
- 1.13 **Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** § 9 (1) 23,24 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Lärmpegelbereiche festgesetzt. Sie beziehen sich auf die den jeweiligen Lärmquellen zugewandten Baugrenzen. Durch besondere bauliche Vorkehrungen zum passiven Schutz gegen Außenlärm sind folgende resultierende Schalldämmmaße in dB(A) zu erzielen:

Lärmpegelbereich	resultierendes Schalldämmmaß (Auszug aus der DIN 4109)	
	Aufenthaltsraum in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
III	35	30
IV	40	35

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 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA2 sind die Dächer als Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 42°, im Mischgebiet MI 1 mit einer Dachneigung von 35° bis 45° und im Mischgebiet MI 2 mit einer Dachneigung von 18° bis 25° auszubilden. Zur Eindeckung der Dächer sind rote bis rotbraune Ziegel zu verwenden. Wellfaserzement, Trapezblech und offene Bitumenbahnen sind nicht zugelassen.

2.1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur ab einer Dachneigung von 35° und bis zur 2/3 der Länge der dazugehörigen Dachseite zulässig. Der Abstand von Dachaufbauten zu den Orgängen muß jeweils mindestens 1,0 m betragen.

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

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

2.1.5 Doppelhäuser müssen die gleiche Dachneigung aufweisen.

2.2 Carports, Garagen und Nebenanlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.2.1 Die Dächer von Carports, Garagen und Nebenanlagen müssen eine Dachneigung von 35° bis 42° in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2, von 35° bis 45° im Mischgebiet MI 1 und von 18° bis 25° im Mischgebiet MI 2 aufweisen oder sind bei einer Dachneigung von 0° bis 15° extensiv zu begrünen.

2.3 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

2.3.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf 1,5 Stellplätze festgelegt. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl so wird aufgerundet. Ausgenommen sind Kleinwohnungen bis 40 m² für die 1 Stellplatz ausreichend ist.

2.4 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

2.4.1 In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind Werbeanlagen nur bis zur Traufhöhe und einer maximalen Fläche von 3 m² zulässig.

2.4.2 Schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung sind im Plangebiet nicht zulässig.

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

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

2.5.2 Satellitenantennen müssen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäu-

defläche aufweisen.

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

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

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

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

2.8 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

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

2.8.2 Im Bereich der Wendeanlage müssen Einfriedigungen einen Abstand von mindestens 1,0 m vom Fahrbahnrand als Schutzstreifen einhalten (siehe Planzeichnung).

2.8.3 Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedigungen ist nicht zulässig.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1 Bau- und Kunstdenkmalpflege

3.1.1 Im Plangebiet befinden sich zwei Kulturdenkmale. Es handelt sich dabei um das alte Schulhaus, Staufener Straße 3 und das Wegkreuz am Anwesen Bürglestrasse 9, die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes entsprechend gekennzeichnet sind.

4 HINWEISE

4.1 Archäologische Denkmalpflege

4.1.1 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.

4.2 Fernmeldetechnische Versorgung

4.2.1 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.

4.3 **Abwasser (Bestimmungen der Wasserwirtschaftsbehörde)**

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

4.3.2 Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlußpunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlußleitungen) müssen vor Verfüllung der Rohrgräben unter Bezug auf die jeweils gültige Entwässerungssatzung durch die Verwaltungsgemeinschaft/Gemeinde abgenommen werden. Der Bauherr hat bei der Verwaltungsgemeinschaft/Gemeinde rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen.

4.3.3 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.

4.4 **Grundwasserschutz**

4.4.1 Das anfallende Oberflächenwasser (Regenwasser) ist soweit wie möglich auf dem Grundstück zurückzuhalten. 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.

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

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

4.5 **Wasserrechtsverfahren**

4.5.1 Bei einzelnen Bauvorhaben muss sich der Bauherr mit dem Landratsamt abstimmen, ob im individuellen Fall durch die Bautätigkeit wasserrechtliche Gestattungstatbestände entstehen (z.B. zur Wasserhaltung während der Bauphase).

4.6 **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.

4.6.1 **Allgemeine Bestimmungen:**

4.6.1.1 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.

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

- 4.6.1.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- 4.6.1.4 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 abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- 4.6.1.5 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 4.6.1.6 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- 4.6.2 **Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden**
- 4.6.2.1 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.
- 4.6.2.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 4.6.2.3 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.
- 4.6.2.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.
- 4.7 **Abfallentsorgung**
- 4.7.1 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).
- 4.7.2 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.
- 4.7.3 Eine Vermischung von verwertbaren Abfällen mit belasteten Abfällen ist nicht zulässig.

4.7.4 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.

4.8 **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 den einschlägigen Regeln der Technik gem. DIN 1989 und dem DVGW Arbeitsblatt W 555 auszuführen und müssen entsprechend gekennzeichnet sein.

4.9 **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.

4.10 **Gasversorgung**

Bei entsprechendem Bedarf kann das Plangebiet aus dem bestehenden Erdgas Mitteldrucknetz von der Bürglestrasse versorgt werden.

4.11 **Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung ist gem. dem Arbeitsblatt W 405 und W 331 des „Deutschen Verbandes der Gas- und Wasserfachleute – DVGW - herzustellen, dabei sind insbesondere die Abstände zwischen den Hydranten von max. 80 m auch in den Stichstraßen und Wohnwegen einzuhalten.

4.12 **Landwirtschaftliche Immissionen**

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftliche Flächen, von denen ortstypische Emissionen wie Staub, Lärm, Geruch etc. ausgehen können.

Gemeinde Sölden, den

Architektur ■ Städtebau ■ Projektentwicklung
Freie Architekten · Freie Stadtplaner

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

Körper
Barton
Fahle ■

Der Bürgermeister

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

Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
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
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball