

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BAUGB, BAUNVO)

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- 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, ber. S. 698), zuletzt geändert am 14.02.2006 (GBl. S. 20)

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende textliche Festsetzungen:

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

1.1.1 **Allgemeines Wohngebiet WA** (§ 4 BauNVO)

1.1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist die in § 4 (2) Nr. 2 BauNVO genannte Nutzung (Schank- und Speisewirtschaften) nicht zulässig.

1.1.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist die in § 4 (2) Nr. 3 BauNVO genannte Nutzung (Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig.

1.1.1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 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 Im Mischgebiet MI ist die in § 6 (2) Nr. 5 BauNVO genannte Nutzung (Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig.

1.1.2.2 Im Mischgebiet MI 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.

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

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

1.2.1.1 Im Mischgebiet wird als maximale Traufhöhe 7,00 m festgesetzt. Die maximale Traufhöhe wird gemessen an der Traufseite zwischen der dazugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnrand) und dem Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut an der Mitte des Gebäudes.

- 1.2.1.2 Die maximalen Traufhöhen werden im Allgemeinen Wohngebiet WA über NN festgesetzt (siehe Planzeichnung). Die maximale Traufhöhe wird gemessen an dem Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/Oberkante Dachhaut.
- 1.2.1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA darf die Firsthöhe - gemessen ab der jeweiligen Traufhöhe des Gebäudes- maximal 5,0 m betragen.
- 1.2.1.4 Als maximale Firsthöhe wird im Mischgebiet MI 11,0 m festgesetzt - gemessen zwischen der dazugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnrand) an der Mitte des Gebäudes.
- 1.2.1.5 Im Allgemeinen Wohngebiet WA darf die Wandhöhe- gemessen zwischen Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaßnahme) und Schnittpunkt Außenkante Mauerwerk/ Unterkante Dachhaut maximal 5,0 m in Erscheinung treten.
- 1.3 **Stellplätze, Carports und Garagen** (§ 12 BauNVO)
- 1.3.1 Im Allgemeinen Wohngebieten WA sind offene Stellplätze nur im Bereich zwischen Erschließungsstraße und rückwärtiger Baufensterflucht und auf den speziell ausgewiesenen Standorten für Carports und Garagen (CP/GA) zulässig. Bei Baugrundstücken, die an zwei Erschließungsstraßen liegen, ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der die Zufahrt erfolgt.
- 1.3.2 Im Mischgebieten MI sind Garagen nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.
- 1.3.3 Im Mischgebiet MI müssen Carports einen Abstand von mind. 0,50 m zur jeweiligen Erschließungsstraße (Fahrbahnrand) einhalten.
- 1.3.4 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Carports und Garagen nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) und auf den speziell ausgewiesenen Standorten (CP/GA) zulässig. Garagen müssen zur Erschließungsstraße (Zufahrt) mindestens einen Abstand von 5 m zum Fahrbahnrand einhalten.
- 1.4 **Nebenanlagen** (§ 14 BauNVO)
- 1.4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Nebengebäude im Sinne von § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) und den ausgewiesenen Standorten für Carports und Garagen (CP, GA) zulässig. Nebengebäude bis 25 m³ Brutto Rauminhalt sind auch außerhalb der Baufenster bzw. ausgewiesenen Standorten für Garagen und Carports (GA,CP) zulässig. Nebengebäude müssen zur Straßenverkehrsfläche sofern es sich um eine Straße mit Zufahrtsfunktion handelt einen Mindestabstand von mindestens 0,50 m aufweisen.
- 1.4.2 Als maximale Gesamthöhe von Nebengebäuden wird 4,0 m festgesetzt. Bezugshöhe ist die Oberkante des natürlichen Geländes (nach Herstellung der Baumaßnahme), gemessen an der Mitte des Gebäudes.

- 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 Als Bauweise wird im Allgemeinen Wohngebiet WA die offene Bauweise mit einer Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt (siehe Planeinschrieb).
- 1.6.2 Als Bauweise wird im Mischgebiet MI die offene Bauweise (o) festgesetzt (siehe Einschrieb Nutzungsschablone).
- 1.7 **Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
- 1.7.1 Die Zahl der Wohnungen wird im Allgemeinen Wohngebiet WA für Einzelhäuser auf max. 2 Wohnungen und für Doppelhäuser auf max. 2 Wohnungen pro Doppelhaushälfte beschränkt.
- 1.8 **Führung von Versorgungsanlagen- und leitungen** (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)
- 1.8.1 Versorgungsleitungen i.S.d. § 9 (1) Nr. 13 BauGB sind im gesamten Plangebiet unterirdisch zu führen.
- 1.9 **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 1.9.1 Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster) auszuführen. Dies gilt für befestigte Grundstücke, sofern keine Fahrzeuge gereinigt/gewartet werden und kein Lagern von oder Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.
- 1.9.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA und Mischgebiet MI sind die in den Untergrund einbindenden Gebäudeteile (Untergeschosse u.ä.) wasserdicht und auftriebssicher als sog. wasserdichte Wanne (weiße Wanne) auszubilden.
- HINWEIS: Eine dauerhafte Ableitung des Grundwassers ist nicht zulässig.

- 1.10 **Pflanzbindungen und Pflanzgebote** (§ 9 (1) Nr. 20, 25 a und b BauGB)
- 1.10.1 Entsprechend den im Bebauungsplan eingetragenen Pflanzgeboten für Bäume im öffentlichen Straßenraum sind standortheimische, hochstämmige Laubbäume (1. oder 2. Ordnung) zu pflanzen.
- Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.
- 1.10.2 Auf allen Baugrundstücken ist pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer, hochstämmiger Laubbaum (1. oder 2. Ordnung) oder ein hochstämmiger Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen.
- Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.
- 1.10.3 Entsprechend den im Bebauungsplan eingetragenen Pflanzgeboten für Bäume auf den mit einem Pflanzgebot belegten privaten Grundstücken (F) sind zur Eingrünung des Plangebiets im Osten und Norden standortheimische, hochstämmige Laubbäume (2. Ordnung) oder hochstämmige Obstbäume und pro angefangener 10 m² mindestens 5 standortheimische Sträucher zu pflanzen.
- Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.
- 1.10.4 Die Pflanzgebote in Ziffer 1.10.2 ist auf die Festsetzung in Ziffer 1.10.3 anrechenbar.
- 1.10.5 Für alle im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorte gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen etc.) zugelassen werden.
- 1.10.6 Für alle Baumpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum gemäß den Pflanzempfehlungen im Anhang nachzupflanzen ist.
- 1.10.7 Der mit einem Pflanzgebote gekennzeichneten Baum ist zu erhalten. Bei Abgang eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum nachzupflanzen. Bei Baumaßnahmen sind die Bäume entsprechend zu sichern. Im Kronenbereich der Bäume sind jegliche Beeinträchtigungen (Abgrabungen, Ablagerungen, Befestigungen u.Ä.) unzulässig.
- 1.11 **Von Bebauung freizuhalten Flächen** (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
- 1.11.1 Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Verkehrsteilnehmer im Einmündungsbereich L 122/geplante Ausfahrt 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.
- 1.12 **Abgrabungen und Aufschüttungen** (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)
- 1.12.1 Abgrabungen dürfen im Allgemeinen Wohngebiet WA nur insoweit vorgenommen werden, dass die Gebäudefassade nicht mehr als 5,0 m in Erscheinung tritt.

- 1.12.2 Aufschüttungen sind im Allgemeinen Wohngebiet WA mindestens so vorzunehmen, dass die Gebäudefassade nicht mehr als 5,0 m in Erscheinung tritt.
- 1.12.3 Im Mischgebiet MI dürfen Aufschüttungen und Abgrabungen eine Höhe von 0,50 m gegenüber dem Straßenniveau (Erschließungsstraße) nicht überschreiten.
- 1.13 **Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht zu belastende Flächen** (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- 1.13.1 Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten, mit einem Leitungsrecht belegten Fläche, sind weder bauliche Anlagen noch tiefwurzelnde Bäume und Sträucher zulässig.
- 1.14 **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	Bürräume und ähnliches
III	35	30
IV	40	35

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

Rechtsgrundlage:

- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25.04.2007 (GBl. Nr. 9, S. 252).

2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die Dächer als reine oder abgewalmte Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 42° auszubilden. Im Mischgebiet sind die Dächer von gewerblichen Baukörpern mit einer Dachneigung von 18° bis 25° und die Dächer von Wohn- und Bürogebäuden als Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 42° auszubilden.

2.1.2 Zur Eindeckung der Dächer sind rote bis braune Ziegel zu verwenden. Wellfaserzement, Trapezblech und offene Bitumenbahnen sind nicht zugelassen.

2.1.3 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 Ortsgängen muß jeweils mindestens 1,0 m betragen.

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 Wiederkehren sind nur bis zu einer maximalen Breite von 5,0 m –horizontal gemessen- zulässig. Die Traufhöhe von Wiederkehren darf gegenüber der Traufhöhe des Hauptdaches um bis zu 1,50 m überschritten werden.

2.1.6 Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten sind bei allen Dachneigungen gestattet.

2.1.7 Doppelhäuser und Hausgruppen 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 Nebengebäuden müssen eine Dachneigung von 18° bis 42° in roter bis brauner Farbe aufweisen, oder sind bei einer Dachneigung von 0° bis 17° 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 Im Mischgebiet MI 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 bzw. Doppelhaushälfte oder Reiheneinheit ist nur eine sichtbare Antenne oder Gemeinschaftsantenne zugelassen.
- 2.5.2 Satellitenantennen müssen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen.
- 2.6 **Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke** (§ 74 (1) Nr. 3)
- 2.6.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen oder Nutz- bzw. Ziergärten anzulegen und zu unterhalten.
- 2.7 **Einfriedigungen** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)
- 2.7.1 Einfriedigungen dürfen bezogen auf Oberkante Gehweg bzw. Fahrbahn zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 0,80 m und zu den übrigen Grundstücksgrenzen nicht höher als 1,50 m sein. Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.
- 2.7.2 Freistehende Mauern dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.
- 2.7.3 Stützmauern dürfen entlang der Grundstücksgrenzen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.
- 2.7.4 Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedigungen ist nicht zulässig.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1 Archäologische Denkmalpflege

3.1.1 Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25, Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg, (Tel.: 0761/208-3500, Fax: 0761/2083544), unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist das Amt heranzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

4 HINWEISE

4.1 Abwasser (Bestimmungen der Wasserwirtschaftsbehörde)

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

4.1.2 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.

4.1.3 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.

4.2 Grundwasserschutz

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

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

4.3 Wasserrechtsverfahren

4.3.1 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).

4.4 Bodenschutz

4.4.1 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.

4.4.2 **Allgemeine Bestimmungen:**

- 4.4.2.1 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.
- 4.4.2.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 4.4.2.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- 4.4.2.4 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.
- 4.4.2.5 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 4.4.2.6 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

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

- 4.4.3.1 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.
- 4.4.3.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 4.4.3.3 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.
- 4.4.3.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

4.5 **Abfallentsorgung**

- 4.5.1 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 Lärmschutzmaß-

nahmen, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden oder durch Dritte über eine Börse).

4.5.2 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.

4.5.3 Eine Vermischung von verwertbaren Abfällen mit belasteten Abfällen ist nicht zulässig.

4.5.4 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.

4.6 **Regenwassernutzungsanlagen**

4.6.1 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.

4.7 **Stromversorgung**

4.7.1 Das Gebiet wird durch die neu errichtete Trafostation „Ziegelstraße“ mittels Erdkabelverlegung versorgt. Detailfestlegungen und Vergabe der Bauarbeiten erfolgen in Koordination mit den übrigen Erschließungsträgern.

4.7.2 Die Straßenbeleuchtungsanlagen werden im Auftrag der Gemeinde vom Energiedienst eingerichtet. Die Standorte der einzelnen Straßenleuchten werden von der Gemeinde festgelegt.

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

4.8 **Löschwasserversorgung**

4.8.1 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.

4.9 **Landwirtschaftliche Immissionen**

4.9.1 An das Plangebiet grenzen im Osten und Norden landwirtschaftliche Flächen an, von denen ortstypische Emissionen wie Staub, Lärm, Geruch etc. ausgehen können.

4.10 **Versorgung mit Erdgas**

- 4.10.1 Bei Bedarf und gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Bebauungsplangebiet aus dem bestehenden Leitungsnetz, ausgehend von der Ziegelstraße, mit Erdgas versorgt werden.
- 4.10.2 Die Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der badenova AG & Co. KG ausgeführt. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum (DIN 18012) zu führen.
- 4.10.3 Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der badenova AG & Co. KG, Tullastraße 61, 79108 Freiburg, unter Vorlage einer rechtsverbindlichen Ausfertigung des Bebauungsplanes, so früh wie möglich - mindestens 6 Monate vor Baubeginn - schriftlich angezeigt werden.

4.11 **Fernmeldetechnische Versorgung**

- 4.11.1 Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebiets durch die Deutsche Telekom AG ist die Verlegung weiterer neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Bei Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an den bestehenden Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG vermieden werden. Die Kabelzuweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.
- 4.11.2 Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG, T-COM Ressort Produktion Technische Infrastruktur Offenburg (PTI 31), Postfach 1140, 77601 Offenburg, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Gemeinde Sölden, den

fahlestadtplaner

Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, Fax 0761/36875-17
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

Der Bürgermeister

Der Planverfasser

Pflanzenliste für Pflanzgebote (LFU Baden-Württemberg)

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
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge- Birke
Castanea sativa	Edel-Kastanie
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zitterpappel, Espe
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus minor	Feld-Ulme
Hochstämmige Obstbäume alter Kultursorten	

Bäume 2. Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Wildkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus torminalis	Elsbeere

Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europäus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix alba	Silber-Weide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix rubens	Fahl-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball