

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN, HINWEISE

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509), in der derzeit aktuellen Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1124) und Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland-Gesetz v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), in der derzeit aktuellen Fassung.

§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 357 ber. 416), in Kraft getreten am 1. März 2010, in der derzeit aktuellen Fassung.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793) m.W.v. 01.01.2011, in der derzeit aktuellen Fassung.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 2 G v. 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.), in der derzeit aktuellen Fassung.

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO).

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

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

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl sind den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

Traufhöhe: Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß von der Oberkante der vorgelagerten Erschließungsstraße in Fahrbahnmittelpunkt (Gradiente), gemessen senkrecht zur Gebäudemitte (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Firsthöhe: Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß von der Oberkante der vorgelagerten Erschließungsstraße in Fahrbahnmittelpunkt (Gradiente), gemessen senkrecht zur Gebäudemitte (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) bis zum oberen Abschluss der Dachhaut.

Gebäudehöhe: Als Gebäudehöhe (GH) gilt das Maß von der Oberkante der vorgelagerten Erschließungsstraße in Fahrbahnmittelpunkt (Gradiente) gemessen senkrecht zur Gebäudemitte (Einzelhaus, Doppelhaushälfte) bis zum oberen Abschluss des Gebäudes (höchster Punkt des Gebäudes einschließlich Dachvorbauten) bei Pultdächern bzw. Zeltdächern, bis zum oberen Abschluss der Attika bei Flachdächern.

3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen bzw. Baulinien) und die Stellung der baulichen Anlagen sind durch Planeintrag festgesetzt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen für untergeordnete Bauteile und Vorbauten ist zulässig.

4.0 Mindestgrundstücksgröße für Doppelhausgrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Mindestgrundstücksgröße für Doppelhaushälften beträgt 300 m².

5.0 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

5.1 Garagen, Carports, Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der für sie ausgewiesenen Flächen zulässig.

5.2 Stellplätze und Carports

Stellplätze und Carports sind darüber hinaus zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze und deren gedachter Fortführung zulässig, sofern keine anderen Festsetzungen entgegenstehen. Carports müssen dabei einen Mindestabstand von 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

5.3 Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen, ausgenommen Abfallbehälterstandplätze, sind im Vorgarten unzulässig. Untergeordnete Nebenanlagen, ausgenommen Abfallbehälterstandplätze, müssen einen Abstand von 1,0 m zu Nachbargrenzen einhalten

- 6.0 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Je Einzelhaus und pro Doppelhaushälfte sind höchstens zwei Wohneinheiten zulässig
- 7.0 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser** (9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Die öffentliche Grünfläche am westlichen Gebietsrand dient der Regenwasserrückhaltung (siehe Planeintrag). Die dafür notwendige Fläche beträgt 1.500 m² mit einem maximalen Speichervolumen von 750 m³.
- 8.0 Öffentliche Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
In der Planzeichnung sind öffentliche Grünflächen festgesetzt. Es gilt jeweils die in der Planzeichnung festgesetzte Zweckbestimmung.
- In der öffentlichen Grünfläche – Spielplatz/Bolzplatz ist die Errichtung von Ballfangzäunen zulässig.
- 9.0 Landwirtschaftliche Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
Die festgesetzte landwirtschaftliche Fläche dient der Weidenutzung.
- 10.0 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 10.1 Maßnahme 01 (M01) – Bepflanzung öffentlicher Grünflächen**
Die öffentlichen Grünflächen, Zweckbestimmung Ortsrandeingrünung sind mit einer gebietsheimischen Wiesensaatgutmischung (siehe Pflanzliste Ziff. 3) einzusäen, mit Obstbäumen (Kreissortimentsliste) zu bepflanzen und dauerhaft extensiv zu pflegen. Bei der öffentlichen Grünfläche - Ortsrandeingrünung im Süden des Gebiets sind Ergänzungspflanzungen vorzunehmen. Die öffentlichen Grünflächen sind zweimal jährlich zu mähen, das Mahdgut ist abzuräumen.
Pflanzdichte: 1 Obstbaum pro 100 m² Grünfläche; Pflanzabstand: max. 10 m
Die in der Planzeichnung dargestellte anzupflanzende Obstbaumreihe entlang des Radwegs ist darauf anzurechnen.
Qualitäts- und Größenbindung: siehe Pflanzliste
- 10.2 Maßnahme 02 (M02) - Retentionsflächen**
Die Sohle des Rückhaltebeckens ist mit vereinzelt Senken anzulegen und mit Teich-Ampfer (*Rumex hydrolapathum*) und Blutweiderich zu bepflanzen. Auf diesen Stellen entwickeln sich Feuchtbiotop, die einen Lebensraum für den Großen Feuerfalter darstellen. Der Lebensraum (inkl. Bewuchs) muss hergestellt werden, bevor die derzeitigen Habitate (Eierfunde) beseitigt werden.
- 10.3 Maßnahme 03 (M03) – Anlegen eines Steinriegels**
In der öffentlichen Grünfläche am westlichen Gebietsrand ist ein Steinriegel als Lebensraum für Eidechsen (Eiablage, Sonnenplätze, Überwinterungsmöglichkeiten) anzulegen. Der Steinriegel muss vor dem Rückbau des jetzigen Zauneidechsenhabitats (Holzstapel) fertig gestellt sein. Der Rückbau des Holzstapels muss außerhalb der Überwinterungs- und Fortpflanzungszeiten (Mitte März bis Ende Mai) der Zauneidechsen erfolgen.
- 10.4 Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten**
Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Splittfugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke) auszuführen.

- 10.5 Schutz des Oberbodens
 Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten abzuschleppen, fachgerecht zwischen zu lagern und auf den angelegten Freiflächen wieder zu verwenden.
- 10.6 Leuchtmittel
 Als Leuchtmittel bei der Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sind Natriumdampf-Hochdrucklampen oder deren Weiterentwicklungen zu verwenden.
- 10.7 Regeneinläufe
 Regeneinläufe sind mit engstrebigen Gullyrosten auszustatten.
- 10.8 Rodungszeiten
 Abriss-, Rodungs-, Mäh-, und Erdarbeiten dürfen nur von Anfang Oktober bis Ende Februar - außerhalb der Wochenstuben und Brutzeiten - durchgeführt werden.
- 11.0 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
 Die in der Planzeichnung dargestellte Fläche, die mit einem Leitungsrecht zugunsten des Ver- und Entsorgers zu belasten ist, ist ständig von Bebauung und tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten.
- 12.0 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- 12.1 Passiver Schallschutz innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen – Lärmpegelbereiche für Aufenthaltsräume
 Bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 auszubilden (siehe nachfolgende Tabelle). Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. R' w, res in dB) nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8	
		Aufenthaltsräume von Wohnungen Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume und Ähnliches
[-]	[dB(A)]	[dB]	[dB]
III	61 bis 65	35	30

Zum Schlafen genutzte schutzbedürftige Räume, auf den Baugrundstücken, die (ganz oder nur teilweise) im Lärmpegelbereich III liegen, sind mit einer schalldämmten Lüftungsanlage oder einer gleichwertigen Maßnahme bautechnischer Art auszustatten, sofern diese ausschließlich über eine Fassade in Richtung Westen (Kreisstraße K 3750 bzw. Zufahrtsstraße Aussiedlerhof) belüftet werden. Eine ausreichende Belüftung ist dabei sicherzustellen.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall gerin-

gere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

12.2 Schutz der Außenwohnbereiche

Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) die westlich der in der Planzeichnung dargestellten 59 dB(A)-Isophone angeordnet werden, müssen objektspezifisch durch einen 2 m hohen Baukörper (Wand, Gartenlaube etc.) vor Verkehrslärmeinwirkungen geschützt werden.

13.0 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

13.1 Baumpflanzung auf öffentlichen Flächen

Für die in der Planzeichnung dargestellte anzupflanzende Obstbaumreihe entlang des Radwegs siehe Ziff. 10.1 „Maßnahme M01“. Für die sonstigen in der Planzeichnung dargestellten anzupflanzenden Bäume sind heimische Laubbaumarten (siehe Pflanzliste) zu verwenden.

Qualitäts- und Größenbindung: siehe Pflanzliste

Verkehrsgrünflächen sind als extensive Wiesenflächen anzulegen oder mit regionaltypischen Kleingehölzen/Bodendeckern zu bepflanzen.

Alle Baumpflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang oder bei Verlust durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

13.2 Baumpflanzung auf privaten Baugrundstücken

Auf jedem Baugrundstück ist pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Obst- oder Laubbaum aus der Pflanzliste zu pflanzen. Vorhandene Bäume können hierzu angerechnet werden.

13.3 Anpflanzung von Hecken

Für die in der Planzeichnung dargestellten Anpflanzungen von Hecken sind standortgerechte, einheimische und landschaftstypische Arten (siehe Pflanzliste) zu wählen. Alle Heckenpflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang oder bei Verlust durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

Qualitäts- und Größenbindung: siehe Pflanzliste

13.4 Erhaltung von Bäumen

Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Bäume bzw. hochstämmige Obstbäume, die in öffentlichen Grünflächen zu liegen kommen, sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

13.5 Begrünung von Garagen- oder Carportwänden entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen

Garagen- oder Carportwände, die mit ihrer langen Wandseite zur öffentlichen Verkehrs- oder Grünfläche angeordnet werden, sind durch Heckenpflanzungen oder Rankpflanzen zu begrünen.

14.0 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und Stützmauern sowie Stützfundamente, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind, sowie erforderliche Straßenbeleuchtungen und Straßenbeschilderungen sind auf den privaten Baugrundstücken zu dulden.

15.0 Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1a BauGB, § 135b BauGB)

Die im Umweltbericht und in der Begründung beschriebenen Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans dienen als Maßnahmen zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft. Diese Maßnahmen werden als „Maßnahme zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft“ im Sinne des § 1a BauGB den Baugrundstücken einschließlich der notwendigen Erschließungsanlagen zugeordnet.

Ottersweier, den

PS Planungsbüro Schippalies
Dipl.-Ing. Petra Schippalies
Freie Stadtplanerin
Ettlinger Str. 6, 76307 Karlsbad
Tel 07202 / 938613 Fax 032121 / 283346

Der Bürgermeister

Planverfasser

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gestaltung der baulichen Anlagen und der unbebauten Grundstücksflächen gem. § 74 LBO

1.0 Dächer und Dachbauten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 1.1 Die Dachform der Hauptgebäude und die jeweils zulässige Dachneigung sind durch Planeintrag festgesetzt. Danach sind bei Einzelhäusern Satteldächer (auch versetzte Satteldächer), Walmdächer, Zeltdächer, Pultdächer (auch versetzte Pultdächer) und Flachdächer zulässig.
Der Hauptfirst von Sattel- und Walmdächern muss über der Mitte der Gebäudeseite liegen.
Vorgaben zur Dachform für Doppelhäuser siehe Ziffer 2.0 – Gestaltung von Doppelhäusern.
- 1.2 Als Dachform für Garagen, Carports und sonstige bauliche Nebenanlagen sind geneigte Dächer (ab > 5° Dachneigung) oder Flachdächer (0° - 5°) zulässig .
- 1.3 Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung des Hauptdaches größer gleich 30° Dachneigung zulässig. Auf einer Gebäudeseite ist nicht mehr als eine Art Gauben zulässig. Die Summe aller Gaubenbreiten je Gebäudeseite darf 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten. Bei Doppelhäusern ist die Länge der Hauseinheit maßgeblich. Giebelgauben dürfen eine Breite von 4,0 m nicht überschreiten. Der Abstand der Dachaufbauten zu den Außenflächen der Giebelwand muss mindestens 1,50 m, zu Brandwänden mindestens 1,25 m betragen. Mit dem oberen Einschnitt der Gaube in die Dachhaut ist ein Abstand (gemessen parallel zur Dachfläche) von mindestens 1,0 m zum First einzuhalten.
- 1.4 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen sind bei Flachdächern (0° - 5°) bis zu einer Höhe von max. 1,00 m über Oberkante der Dachhaut zulässig. Bei geneigten Dächern (ab > 5° Dachneigung) sind Aufbauten, die der Energiegewinnung dienen in die Dachneigung zu integrieren und direkt auf der Dachhaut anzubringen.
- 1.5 Zur Dacheindeckung sind ziegelartige Materialien in Rot-, Rotbraun-, Grau-, Blau und Schwarztönen aus blendfreiem Material zu verwenden. Metall- und Blechabdeckungen sind mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen und Dachaufbauten unzulässig. Die Begrünung von Flachdächern ist zulässig.
- ### 2.0 Gestaltung von Doppelhäusern (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- Bei der Gestaltung von Doppelhäusern gilt folgende Dachform, Dachneigung und Traufhöhe zwingend: Satteldach mit 35° Dachneigung, Traufhöhe 4,50 m. Von den zwingenden Festsetzungen kann abgesehen werden, wenn durch Bauantrag oder Baulast sichergestellt ist, dass der Zweitbauende die Vorgaben des Erstbauenden in Bezug auf Dachform, Dachneigung und Traufhöhe aufnimmt. Es kann dann nach den ansonsten geltenden Festsetzungen gebaut werden. Die Farbe der Dachdeckung ist einheitlich zu wählen. Bei Grenzbebauung dürfen die Firste nicht mehr als 2,0 m zueinander versetzt sein (horizontaler Versatz zur Außenwand und / oder vertikaler Versatz zur Dachfläche).
- ### 3.0 Fassaden (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)
- Faserzementplatten und Kunststoffverkleidungen sind unzulässig. Sofern sie nicht der außenliegenden Verschattung von Außenwohnbereichen dienen, sind an Fassaden nur senkrecht angebrachte oder in die Fassaden integrierte Anlagen zur Energiegewinnung zulässig.

4.0 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

4.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

4.2 Eigenständige Werbeanlagen > 0,5 m² sind ausgeschlossen.

4.3 Werbeanlagen mit wechselnden Lichteffekten, beweglicher Schrift- oder Bildwerbung sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig.

5.0 Vorgärten (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke zwischen der Straßenbegrenzungslinie, der Baugrenze und deren gedachter Fortführung. Vorgärten sind - mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, zulässigen Stellplätzen sowie den zulässigen Nebenanlagen - als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Abgrabungen tiefer als Straßenniveau sind in den Vorgärten unzulässig.

6.0 Einfriedungen / Sichtschutzblenden (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

6.1 Als Einfriedungen sind Hecken, Anpflanzungen aus Laubgehölzen und Zäune bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Die in der Planzeichnung festgesetzten Standorte für Anpflanzungen von Hecken sind zu berücksichtigen. Hecken und Anpflanzungen müssen einen Abstand von mindestens 0,50 m vom Gehwegrand bzw. Fahrbahnrand als Schutzstreifen einhalten. Mauern sind in Form von Gabionen (mit Stein gefüllte Drahtkörbe) bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zulässig.

6.2 Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

6.3 Sichtschutzblenden an Terrassen oder bei einer Bebauung auf einer gemeinsamen Grenze (Doppelhäuser) sind auf der gartenbezogenen Wohnseite im Hausanschluss bis zu 4,0 m Länge und 2,0 m Höhe zulässig. Für die Sichtschutzblenden sind Hecken, begrünte Holzwände oder begrünte Mauern zu verwenden.

7.0 Abfallbehälterstandplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Abfallbehälterstandplätze im Vorgarten sind durch berankte Pergolen oder Hecken in mindestens der Höhe der Abfallbehälter einzugrünen.

8.0 Windenergieanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Windenergieanlagen sind unzulässig.

9.0 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird auf 2 Stellplätze festgesetzt.

Eine Ausnahme stellen Wohnungen bis maximal 40 m² dar, für die nur 1 Stellplatz errichtet werden muss.

Ottersweier, den

PS Planungsbüro Schippalies
Dipl.-Ing. Petra Schippalies
Freie Stadtplanerin

Ettlinger Str. 6, 76307 Karlsbad
Tel 07202 / 938613 Fax 032121 / 283346

Der Bürgermeister

Planverfasser

HINWEISE

1.0 Bau- und Kunstdenkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege

Flurdenkmale wie z.B. Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine oder ältere Brückenanlagen, die bisher noch nicht durch die Inventarisierung erfasst wurden, sind dem Regierungspräsidium Karlsruhe Ref. 25 schriftlich zu melden. Bauliche Eingriffe im Bereich dieser Flurdenkmale sind mit dem Referat 25 abzustimmen. Selbst wenn diese Objekte noch nicht in der Denkmalliste erfasst sind, sind sie als Kulturdenkmale zu behandeln, sofern sie Kulturdenkmaleigenschaften besitzen. Ob diese Eigenschaften im mutmaßlichen Einzelfall vorliegen, wäre jeweils und im Bedarfsfall mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 26 zu klären.

Sollten bei der Durchführung der Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 26 vereinbart wird. (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG)

2.0 Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes / Erdaushub

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen. Die daraus entwickelten Maßnahmen zum Schutz des Bodens zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen vor und während der Bauphase sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

3.0 Schutz unterirdischer Leitungen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zu beachten. Bepflanzungen sind so vorzunehmen, dass die Versorgungsleitungen nicht gefährdet werden. Bauwerke sind so zu gründen, dass mit einer Gefährdung unterirdischer Leitungen nicht zu rechnen ist.

4.0 Erneuerbare Energien / Geothermie

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen (Wohn- und Nichtwohngebäude) sind die Vorgaben des seit 01.05.2011 geltenden Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) und die seit 01.10.2009 geltende Energie-Einspar-Verordnung (EnEV) zu beachten. Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Mit dem Bau einer geothermischen Anlage darf nicht vor Prüfung der Zulässigkeit bzw. Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis durch das LRA Rastatt, Umweltamt begonnen werden.

5.0 Auffüllungen

Bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen der Baumaßnahmen sind die technischen Regeln der LAGA - Anforderungen an die stoffliche Verwertung mineralischen Reststoffen/Abfällen - zu beachten. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden bzw. den LAGA Zuordnungswert Z0 einhalten. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht (z.B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder verunreinigter Boden) ist nur in Ausnahmefällen zulässig und in jedem Fall vorab durch das Landratsamt Rastatt, Umweltamt, vorab zu prüfen und freizugeben.

6.0 Geotechnik / Gründung von Bauvorhaben

Bei der Gründung von Bauvorhaben wird aufgrund lokaler Setzungsempfindlichkeit durch junge Talablagerungen empfohlen, im Einzelfall einen geotechnischen Sachverständigen hinzuzuziehen.

7.0 Grundwasserstände

Laut Bodengutachten vom 27.03.2012 liegt der max. HGW (max. höchster Grundwasserstand) bei 129.80 üNN. Da sich die Gelände- bzw. Straßenhöhen zwischen 131 und 132 üNN bewegen, können Gebäude je nach Ausbildung des Sockels bzw. ggf. der Kellerhöhe zumindest in den Schwankungsbereich des Grundwassers eingreifen. Besondere technische Vorkehrungen zur Abdichtung, deren fachgerechte Planung und Ausführung sind dabei zu beachten.

8.0 Hochwasserschutz

Das Gebiet wird im Regionalplan „Mittlerer Oberrhein 2003“ als überschwemmungsgefährdeter Bereich bei Katastrophenhochwasser eingestuft. In der Raumnutzungskarte sind diejenigen Gebiete als solche dargestellt, für die das Risiko einer Überflutung bei einem Hochwasser besteht, das höher ist als das Bemessungshochwasser für die Schutzanlagen. Als Bemessungshochwasser gilt in der Regel ein Hochwasserereignis, das einmal in 100 Jahren auftritt (HQ 100). Der Bevölkerung soll ihre Eigenverantwortung für den Hochwasserschutz bewusst gemacht werden. Hierzu ist es erforderlich, ihr die Möglichkeit der Bauvorsorge, der Risikovorsorge und das konkrete Verhalten im Katastrophenfall nahe zu bringen. (Quelle: Regionalplan Mittlerer Oberrhein 2003, S. 114)
Kann anhand vorliegender Unterlagen nicht festgestellt werden, ob der Planungsbereich in einem Überschwemmungsgebiet bzw. hochwassergefährdeten Gebiet liegt, ist eine mögliche Hochwassergefährdung für das Vorhaben im Einzelfall abzuschätzen. Die §§ 77 Abs. 2, 78, 78a sowie 80 Abs. 2 und 3 WG sind dabei zu beachten.

9.0 Landwirtschaftliche Betriebe in der Umgebung des Plangebiets

Der Ortsteil Unzhurst befindet sich in ländlicher Lage und ist nach wie vor dörflich geprägt. Wie für solche Bereiche üblich, befinden sich in der Umgebung des Planungsgebiets zwei landwirtschaftliche Betriebe: Im Süden der Betrieb Burkart, der als Haupterwerbslandwirt eine Maistrocknungsanlage betreibt und in Richtung Osten der Betrieb Kistner, eine Hofstelle mit Mutterkuhhaltung. Mit für landwirtschaftliche Betriebe üblichen Beeinträchtigungen ist zu rechnen.

10.0 Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Bei der Errichtung und dem Betrieb von wassergefährdenden Stoffen sowie bei der Aufstellung oder dem Einbau und beim Betrieb von Anlagen zur Lagerung und zum Befüllen von Heizöl sind die Vorschriften des Bundes (§§ 19g-I WHG) und des Landes Baden-Württemberg (§ 25 WG u. VAWS) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Bei derartigen Anlagen ist die Zustimmung der unteren Wasserbehörde einzuholen.

PFLANZVORGABEN

1. Es sind standortgerechte und naturraumtypische Gehölze aus regionaler Herkunft (gemäß § 44 NatSchG) zu verwenden. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans stehen zur Auswahl (nach LFU 2002):

Bäume:

Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Birke (Betula pendula)
Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Obstbäume der Kreissortimentsliste
Spitzahorn (Acer platanoides)
Stieleiche (Quercus robur)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)

Sträucher:

Echter Kreuzdorn (Rhamnus cathartica) – *giftig!*
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus – *schwach giftig bis giftig!*)
Hasel (Corylus avellana)
Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) – *schwach giftig!*
Kornelkirsche (Cornus mas)
Hundsrose (Rosa canina)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus) – *giftig!*
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Schlehe (Prunus spinosa)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Strauchweiden (Salix spec.)

Im privaten Hausgartenbereich können zusätzlich Ziergehölze verwendet werden.

2. Qualitäts- und Größenbindung:
Obstbäume: Hochstämme, 2x versetzt, Stammumfang mind. 8-10 cm
Sonst. Bäume: Hochstämme, 3x verpflanzte Ware, Stammumfang mind. 16-18 cm
Gehölzpflanzung - Baumarten: mind. Heister, 2 x verpflanzte Ware, 150/200 cm
Gehölzpflanzung - Straucharten: mind. 2x verpflanzte Ware, 100/150 cm
3. Für Wiesenansaat ist gebietsheimisches Saatgut magerer Glatthaferwiesen aus dem Produktionsraum 6, Herkunftsgebiet 9 (Oberrheingraben) zu verwenden.
4. Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.
5. Bei den Pflanzungen von Gehölzen sind die Grenzabstände nach dem Nachbarschaftsrecht in Baden-Württemberg zu beachten.
6. Die Bepflanzung muss spätestens 1 Jahr nach Abschluss der Baufertigstellung erfolgen.