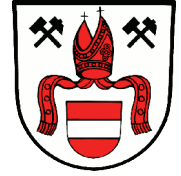


Gemeinde Münstertal



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften Östlich der Abt-Columban-Schule

Planungsrechtliche Festsetzungen

Stand: 12.11.2018
Fassung: 2. Offenlage
gem. § 4a (3) i.V.m. § 13a BauGB

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO)

1.1.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 sind Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO (Schank- und Speisewirtschaften) nicht zulässig.

1.1.1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 ist nur die in § 4 (2) Nr. 3 BauNVO genannte Nutzung (Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig. Alle anderen in § 4 (2) Nr. 3 BauNVO genannten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) sind zulässig.

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

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Gebäudehöhen (§ 9 (1) Nr. 1 und § 9 (2) BauGB, § 18 BauNVO)

1.2.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird mit den Nrn. 1 und 2 gekennzeichneten Gebäuden (Baufenster) sowie in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 als maximale Traufhöhe für Gebäude mit Satteldach 7,5 m festgesetzt.

Die maximale Traufhöhe wird gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte) und dem Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut an der Mitte des Gebäudes.

1.2.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 wird als maximale Traufhöhe für Gebäude mit Satteldach 5,0 m festgesetzt.

Die maximale Traufhöhe wird gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte) und dem Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut an der Mitte des Gebäudes.

- 1.2.1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird mit den Nrn. 1 und 2 gekennzeichneten Gebäuden, sowie in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 als maximale Firsthöhe für Gebäude mit Satteldach 12,5 m festgesetzt.

Die maximale Firsthöhe wird gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte) und der oberen Dachbegrenzungskante an der Mitte des Gebäudes.

- 1.2.1.4 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird für die mit Nrn. 2 und 3 gekennzeichneten Gebäude mit Flachdach als maximale Gebäudehöhe 9,5 und für das mit Nr. 4 gekennzeichnete Gebäude (Baufenster) mit Flachdach als maximale Gebäudehöhe 7,5 m festgesetzt. **Auf dem mit Nr. 4 gekennzeichnete Gebäude bleibt die Pergola bei der geplanten Gebäudehöhe unberücksichtigt. Siehe hierzu auch Ziffer 2.1.4.**

Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte) und der oberen Dachbegrenzungskante an der Mitte des Gebäudes.

- 1.2.1.5 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 wird als maximale Firsthöhe für Gebäude mit Satteldach bei zwei Vollgeschossen 10,5 m festgesetzt.

Die maximale Firsthöhe wird gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte) und der oberen Dachbegrenzungskante an der Mitte des Gebäudes.

- 1.2.1.6 In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf mit dem Nr. 1 gekennzeichneten Gebäude (Baufenster) sowie in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 4 die jeweilige Traufhöhe durch Dachaufbauten wie Gauben um bis zu 2,0 m überschritten werden.

- 1.2.1.7 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf bei Gebäuden mit Flachdach die Gebäudehöhe für Anlagen, welche der regenerativen Energiegewinnung dienen, um bis zu 1,5 m überschritten werden.

1.3 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

- 1.3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 dürfen untergeordnete Bauteile wie Balkone und Erker die Baugrenzen auf maximal 5,0 m Länge um bis zu 1,5 m überschreiten. Ausgenommen hiervon ist eine Überschreitung von Balkonen im Allgemeinen Wohngebiet WA 1. Diese dürfen die südliche und westliche Baufensterflucht auf einer maximalen Länge von 8,0 m um bis zu 5,5 m überschreiten. Dachvorsprünge dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge um bis zu 1,00 m überschreiten.

- 1.3.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 sind bei Baugrenzen nach Süden, Osten und Westen Überschreitungen mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70% verglast sind und die eine wohnraumähnliche Nutzung aufnehmen (Wintergarten) um bis zu 2,0 m zulässig. Die Breite der Bauteile darf dabei maxi-

mal 50 % der jeweiligen Gebäudeseite betragen.

1.4 Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO)

1.4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,45 und die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,35 erhöht.

1.4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 wird bei Hausgruppenmittelhäusern die zulässige Grundflächenzahl auf 0,5 und die zulässige Geschossflächenzahl auf 1,5 erhöht.

1.5 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sowie den Hausgruppenmittelhäusern im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 darf die Grundflächenzahl durch KFZ-Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

1.6 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO und § 6 (1) Nr. 1 LBO)

1.6.1 Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 wird eine abweichende Bauweise (a) mit Einzelhäusern festgesetzt. Bei der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, wobei Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind.

1.6.2 Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2, WA 3 und WA 4 wird eine offene Bauweise mit Einzel-, Doppelhäusern und Hausgruppen festgesetzt. Maßgebend sind die Eintragungen in der Planzeichnung (Nutzungsschablone).

1.7 Garagen, Carports und KFZ-Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

1.7.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind offene, nicht überdachte KFZ-Stellplätze nur innerhalb der festgesetzten Zonen (ST) zulässig. Garagen, Tiefgaragen und Carports sind in diesem Gebietsteil nicht zulässig.

1.7.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4 sind offene, nicht überdachte Stellplätze, Carports und Garagen nur zwischen Erschließungsstraße und rückwärtiger Baufensterflucht zulässig. Maßgebend hierbei ist, von wo die Erschließung erfolgt. Garagen müssen zur öffentlichen Erschließungsstraße einen Abstand von mindestens 5,0 m und Carports einen Abstand von mindestens 0,5 m jeweils gemessen ab Hinterkante Bordstein einhalten. Ausgenommen von diesen Regelungen ist das hinterliegende Grundstück Nr. 1 im Allgemeinen Wohngebiet WA 4. Bei diesem Grundstück sind Garagen, Carports und offene, nicht überdachte Stellplätze bis zur südöstlichen Baufensterflucht zulässig.

1.7.3 Carports sind definiert als mindestens an zwei Seiten offene, überdachte Stellplätze.

- 1.7.4 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig. Diese müssen einen Abstand zur jeweiligen Erschließungsstraße gemessen ab Hinterkante Bordstein- von mindestens 2,0 m einhalten. Hochbaulich in Erscheinung tretende Tiefgaragen dürfen eine Höhe von 0,80 m gemessen zwischen Oberkante Rohdecke und Oberkante Erschließungsstraße- nicht überschreiten.

1.8 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

- 1.8.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Nebengebäude innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) ohne Volumenbeschränkung zulässig. Außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) sind diese bis 40 m³ Brutto-Rauminhalt zulässig.
- 1.8.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 sind Nebengebäude innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) ohne Volumenbeschränkung zulässig. Außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) sind diese nur bis 25 m³ Brutto-Rauminhalt zulässig.
- 1.8.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 wird die Gesamthöhe von Nebengebäuden, Garagen und Carports mit Flachdächern von 0° bis 5° auf 3,5 m und bei geneigten Dächern bis 45° auf 4,5 m festgesetzt. Bezugshöhe ist die Oberkante des Geländes (nach Durchführung der Baumaßnahme) und der oberen Dachbegrenzungskante.
- 1.8.4 Nebengebäude müssen zur öffentlichen Erschließungsstraße gemessen ab Hinterkante Bordstein- einen Abstand von mindestens 0,5 m aufweisen.

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

- 1.9.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 wird die Zahl der Wohnungen für Hausgruppen pro Hausgruppeneinheit auf maximal 1 Wohnung festgesetzt.
- 1.9.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 wird die Zahl der Wohnungen für Einzelhäuser auf maximal 2 Wohnungen und für Doppelhäuser pro Doppelhaushälfte auf maximal 2 Wohnungen festgesetzt.

1.10 Von Bebauung freizuhalten Flächen und ihre Nutzung (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Sichtflächen müssen zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von baulichen Anlagen, Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder zulässig; sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder auf nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken. Die Baumpflanzungen sind unter Beachtung dieser Punkte an Ort und Stelle festzulegen.

1.11 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 i.V.m. § 9 (3) BauGB)

Für die Festsetzung und der Lage und Höhe der Verkehrsflächen, ist der Eintrag in der Planzeichnung bzw. Planeinschrieb maßgebend. Eine Abweichung der festgelegten Straßenhöhen um +/- 0,2 m ist zulässig.

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

- 1.12.1 Aufschüttungen dürfen eine Höhe von max. 0,5 m gegenüber der zugehörigen Erschließungsstraße nicht überschreiten.
- 1.12.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 2 ist das vollständige Abgraben von Untergeschossen nicht zulässig. Sichtbare Sockel bei Untergeschossen mit einer Höhe von 0,8 m $\nrightarrow$ vertikal gemessen ab Oberkante Rohfußboden EG- sind hiervon ausgenommen.
- 1.12.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 Abgrabungen zur Belichtung von Räumen in Untergeschossen bzw. Kellergeschossen bis zu 1,50 m $\nrightarrow$ vertikal gemessen- unter der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG) auf einer maximalen Länge von 50 % der jeweiligen Fassadengesamtlänge und bis zu einer maximalen Tiefe von 2,0 m $\nrightarrow$ horizontal gemessen- ab Hauskante (ohne Böschung) und bis zu einer maximalen Tiefe von 3,0 m (mit Böschung) zulässig. Hinweis: Die Böschung ist mindestens auf einer Breite von 1,0 m auszuführen.

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

- 1.13.1 Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, begrüntes Rasenpflaster, Drainpflaster) und einem Gefälle zu angrenzenden unbefestigten Flächen auszubilden.
- 1.13.2 Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu erwarten ist.
- 1.13.3 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung (LED-Leuchten) zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt.
- 1.13.4 Die nicht überbauten Dächer von Tiefgaragen außerhalb von Gebäuden sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen. Die Substrathöhe muss mindestens 0,30 betragen. Von einer Begrünung ausgenommen sind notwendige Wegeflächen und Terrassen etc.
- 1.13.5 Die mit F 1 gekennzeichneten Flächen sind als artenreiche Wiesenfläche anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Zusätzlich sind mindestens 5 hochstämmige, standortgerechte Bäume und 20 Sträucher zu pflanzen. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang. Auf dieser Fläche sind wassergebundene Wege, Spielflächen sowie Sitzgelegenheiten zulässig.
- 1.13.6 In den Untergrund einbindende Bauteile wie Keller und Tiefgaragen sind wasserdicht und auftriebssicher (z.B. ~~A~~weiße Wanne) auszubilden.
- 1.13.7 Zum Schutz des Grundwassers darf unterhalb der in der Planzeichnung festgelegten Höhengleichen (Mittlerer Grundwasserstand MW) nicht gegründet werden.

1.14 Erhalt und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a und b BauGB)

- 1.14.1 Gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung sind hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.

- 1.14.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder/und Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.
- 1.14.3 Für alle im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorte gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen etc.) zugelassen werden können.
- 1.14.4 Gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung ist der bestehende Baum dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- 1.14.5 Für alle Baumpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum gemäß den Pflanzempfehlungen im Anhang nachzupflanzen ist.

Hinweis:

Gemäß § 178 BauGB (Pflanzgebot) kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

1.15 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Auf der in der Planzeichnung mit einem Leitungsrecht belasteten Fläche sind weder bauliche Anlagen noch tiefwurzelnde Sträucher und Bäume zulässig.

1.16 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

1.16.1 Passiver Schallschutz ñ Gewerbelärm

An der zum Grundstück Flst. Nr. 140/1 gelegenen Westfassade des bebaubaren Bereichs (Baufenster) im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind offenbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) unzulässig. Festverglasungen und nicht-offenbare Fensterelemente sind uneingeschränkt zulässig. Ausnahmen hierzu sind zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass an diesen Fassaden geringere Lärmbelastungen bestehen und die gesetzlichen Vorgaben für Gewerbelärm eingehalten werden.

Zum Schutz vor Gewerbelärm des angrenzenden Betriebes auf dem Grundstück Flst. Nr. 140/1, darf das Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 an der Nordseite des bebaubaren Bereichs (Baufenster) um maximal 2,5 m vom nördlichen Rand, sowie an der Südseite um maximal 0,5 m vom südlichen Rand des bebaubaren Bereichs (Baufenster) abrücken. **An der Westseite darf das Gebäude um max. 0,8 m vom westlichen Rand des bebaubaren Bereichs (Baufenster) abrücken.**

Ein größeres abrücken des Gebäudes vom Rand des bebaubaren Bereichs (Baufenster) kann zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass an der Nord- bzw. Südfassade geringere Lärmbelastungen bestehen oder alternative Maßnahmen getroffen werden und somit die gesetzlichen Vorgaben für Gewerbelärm eingehalten werden.

1.16.2 Passiver Lärmschutz - Verkehrslärm

Im Plangebiet sind passive Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen. Diese sind im Bauantrag nachzuweisen. Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen können einerseits bautechnischer Art sein (z.B. entsprechend höhere Schalldämmwerte von Außenbauteilen, Einbau von Schallschutzfenstern) oder durch eine entsprechende Grundrissgestaltung erreicht werden, bei der die schutzwürdigen Nutzungen in den der Immission abgewandten Gebäudeteilen liegen.

Grundrissorientierung

Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in den Gebäuden im Bebauungsplangebiet Aöstlich der Abt-Columban-Schuleó mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zu der lärmabgewandten Gebäudeseite orientiert sein.

Als lärmabgewandt sind dabei Fassaden mit einem Beurteilungspegel des Verkehrslärms ermittelt nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straße (RLS-90) von maximal 59 dB(A) am Tag sowie 49 dB(A) in der Nacht zu betrachten.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Beurteilungspegel vorliegen, als dies in den schalltechnischen Berechnungen für den Bebauungsplan angenommen wurde, können auch Fassaden mit Unterschreitung der oben genannten Schwellen als lärmabgewandt betrachtet werden.

Schalldämmung der Außenbauteile

In den Teilen des Plangebiets, die Außenlärmpegeln nach DIN 4109-2 ñ Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Januar 2018, von mindestens 61 dB(A) ausgesetzt sind, müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen die gemäß DIN 4109-1 (Ausg. Januar 2018) je nach Raumart und Außenlärmpegel erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,zer}$ aufweisen.

Das notwendige Schalldämm-Maß ist in Abhängigkeit von der Raumart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Auf einen Nachweis kann verzichtet werden, wenn der maßgebliche Außenlärmpegel bei 65 dB(A) oder weniger liegt, da davon auszugehen ist, dass eine entsprechende Schalldämmung bei Neubauten ohnehin erreicht wird.

Die Außenlärmpegel auf Grundlage der Lärmeinwirkungen am Tag sind in folgenden **Anlagen 12.1 bis 12.3** und auf Grundlage der Lärmeinwirkungen in der Nacht in folgenden **Anlagen 12.4 bis 12.6** dargestellt. Für Schlafräume und vergleichbare Räume ist vom höheren der beiden dargestellten Außenlärmpegel auszugehen, bei sonstigen Aufenthaltsräumen können die Außenlärmpegel für den Tag verwendet werden. In den Teilen des Plangebiets, die nicht in den Anlagen zu sehen sind, liegen Außenlärmpegel von 61 dB(A) oder weniger vor.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere maßgebende Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen als dies im Bebauungsplan angenommen wurde, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.

Belüftung von Schlafräumen

Schlafräume (auch Kinderzimmer) an Fassaden, die Beurteilungspegeln des Verkehrslärms von mehr als 49 dB(A) nachts ausgesetzt sind und die nicht über Fenster auf einer lärmabgewandten Gebäudeseite verfügen, sind bautechnisch so auszustatten, dass sowohl die Schalldämmanforderungen gemäß der textlichen Festsetzung zu Schalldämmung der Außenbauteile erfüllt werden als auch ein Mindestluftwechsel erreicht wird.

Alternativ können für diese Schlafräume geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen) getroffen werden, die sicherstellen, dass ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Die Beurteilungspegel in der Nacht für Schlafräume können folgenden **Anlagen 4.4 bis 4.6** entnommen werden.

Auf die schallgedämmte Belüftung kann verzichtet werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass der Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Schlafraum in der Nacht 49 dB(A) nicht überschreitet.

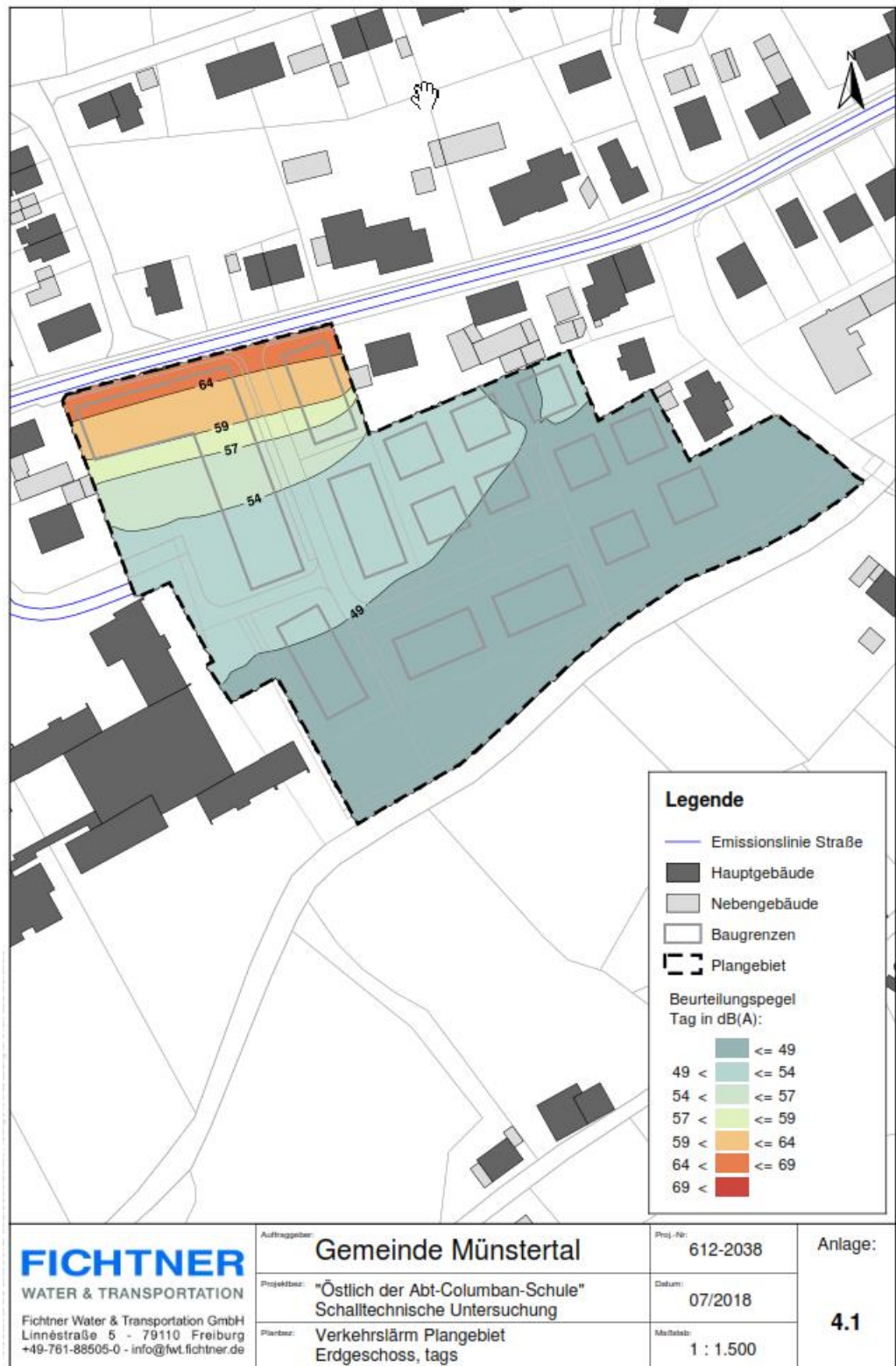
Außenwohnbereiche

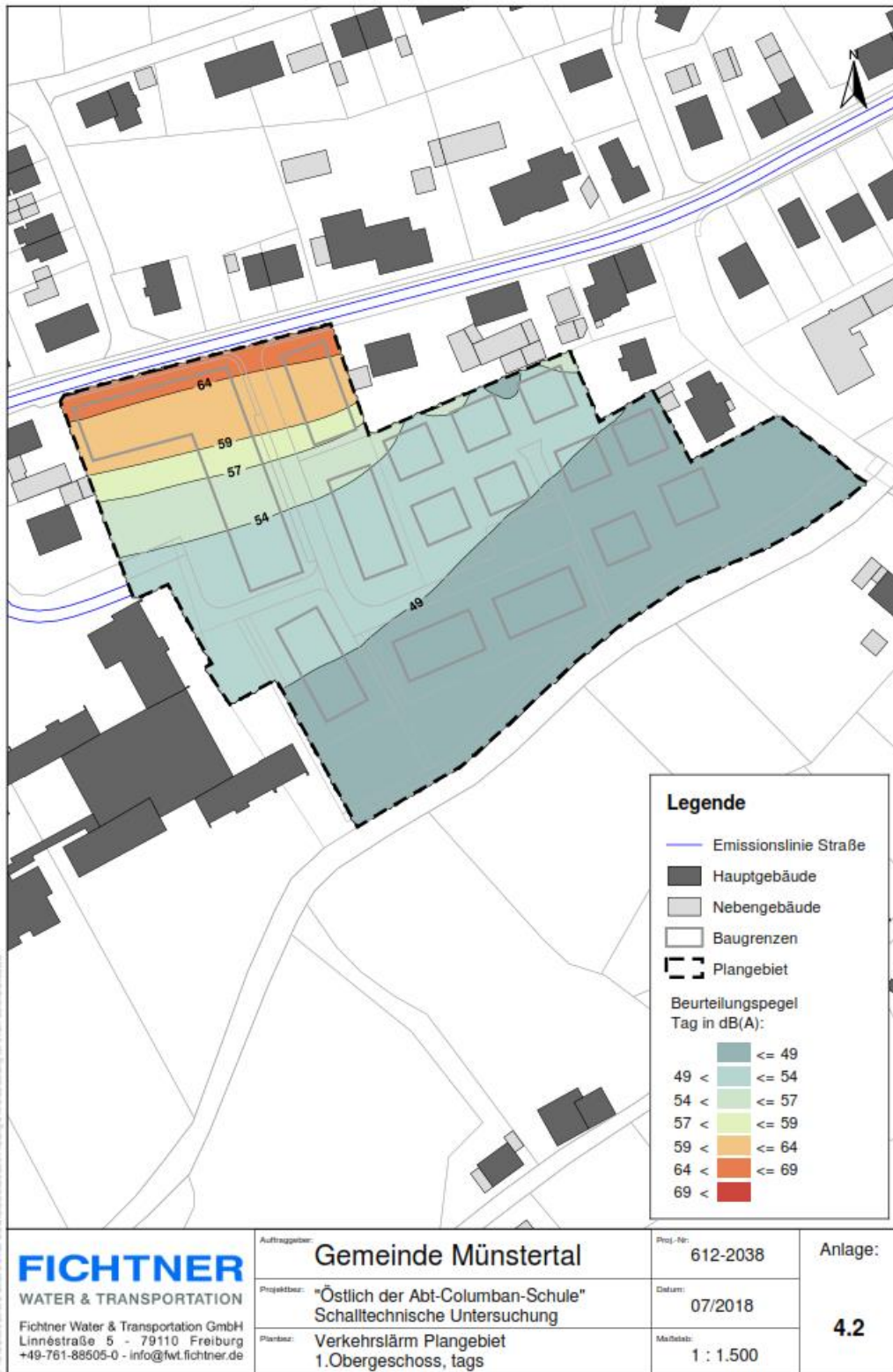
Wenn eine Wohnung ausschließlich über Außenwohnbereiche mit einem Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Tag von mehr als 64 dB(A) folgender Anlagen **4.1 bis 4.3** verfügt, ist dieser durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. verglaste Vorbauten vor dem einwirkenden Lärm zu schützen. Durch die Schutzmaßnahmen ist sicherzustellen, dass im Außenwohnbereich ein Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Tag von 64 dB(A) oder weniger erreicht wird.

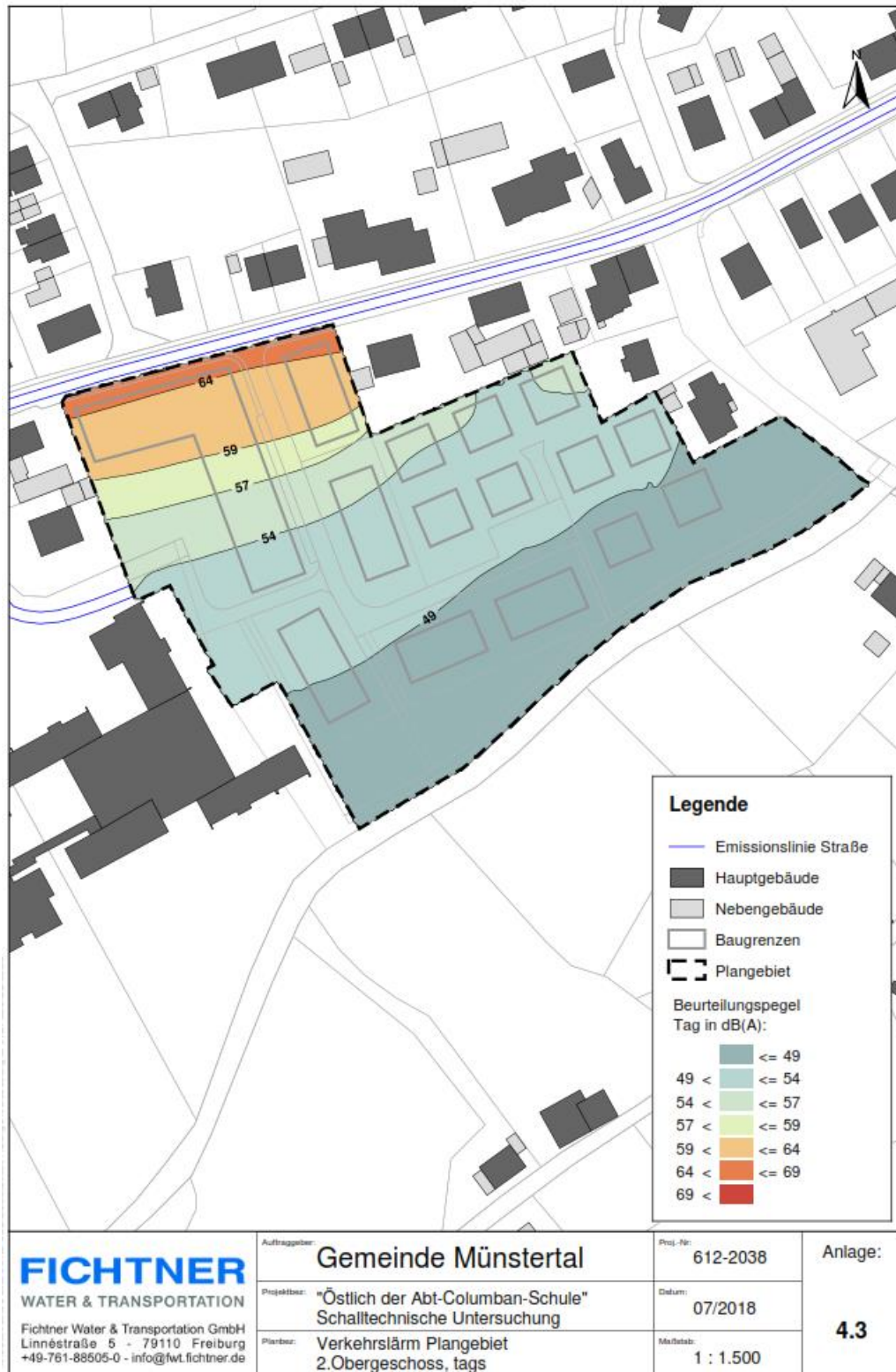
Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass an den Außenwohnbereichen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms von maximal 64 dB(A) vorliegt, kann auf den oben genannten baulichen Schallschutz verzichtet werden.

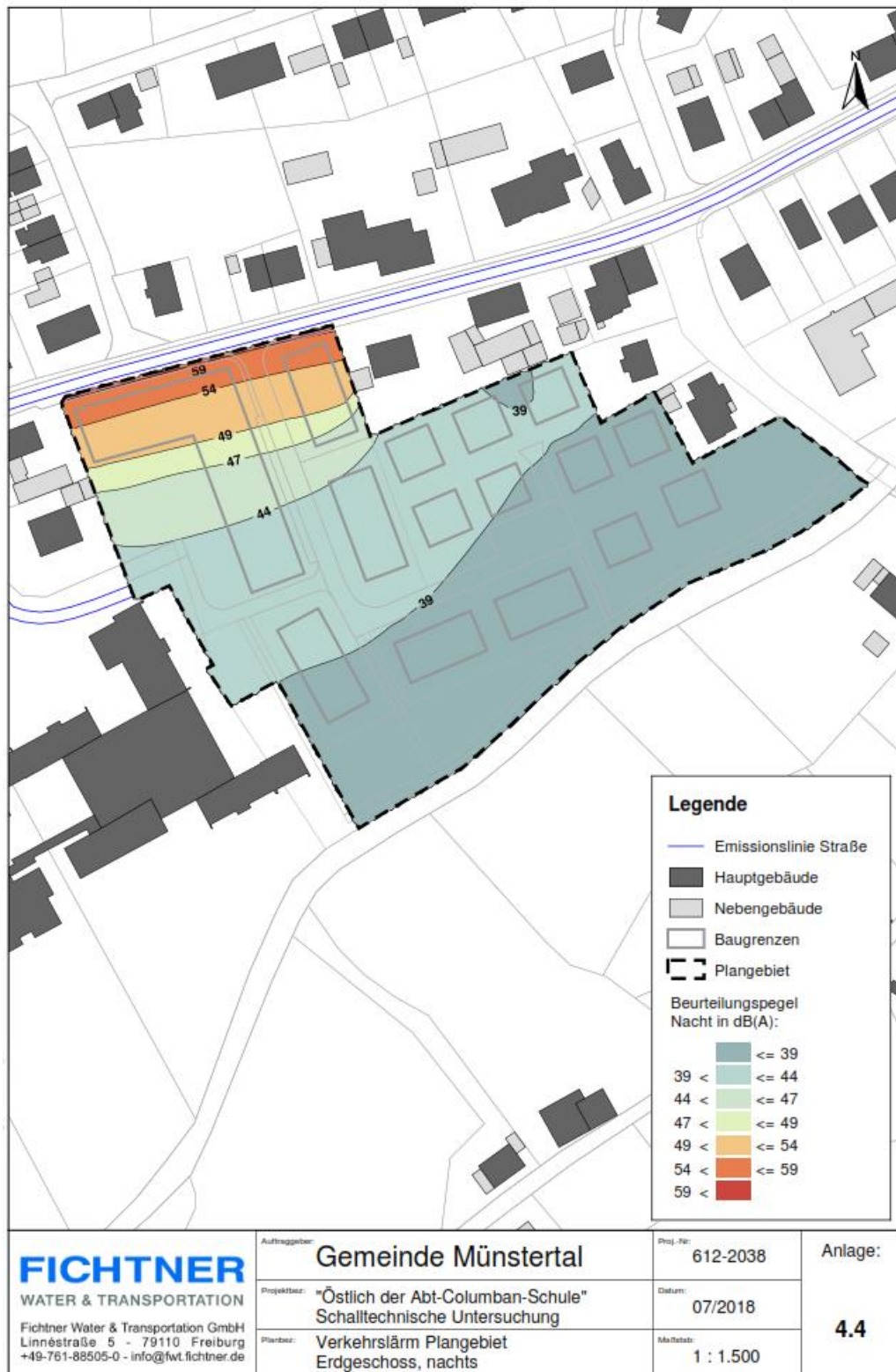
Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden nach DIN 4109

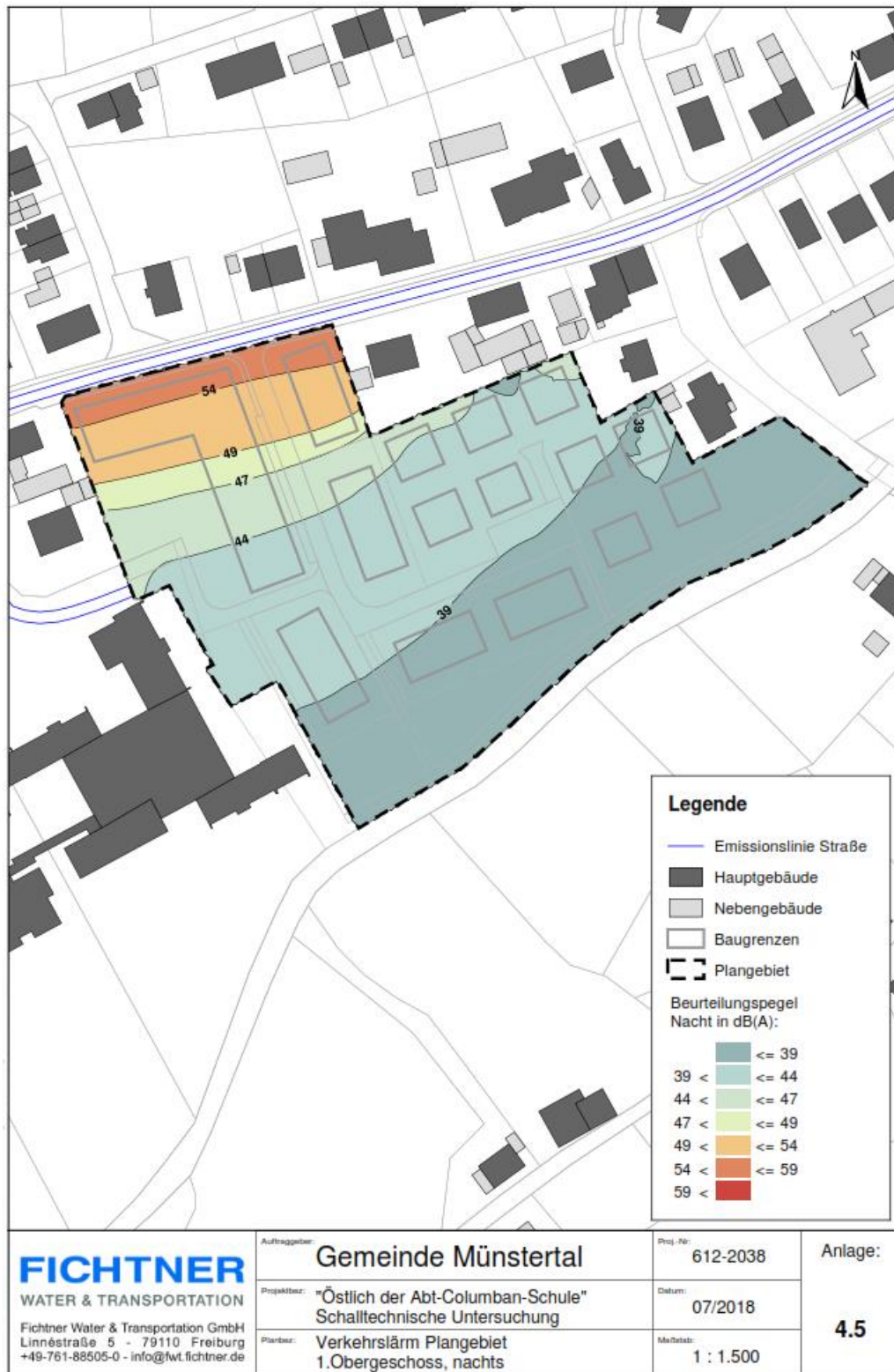
Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Resultierendes Schalldämmmaß dB(A)	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume und ähnliches
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

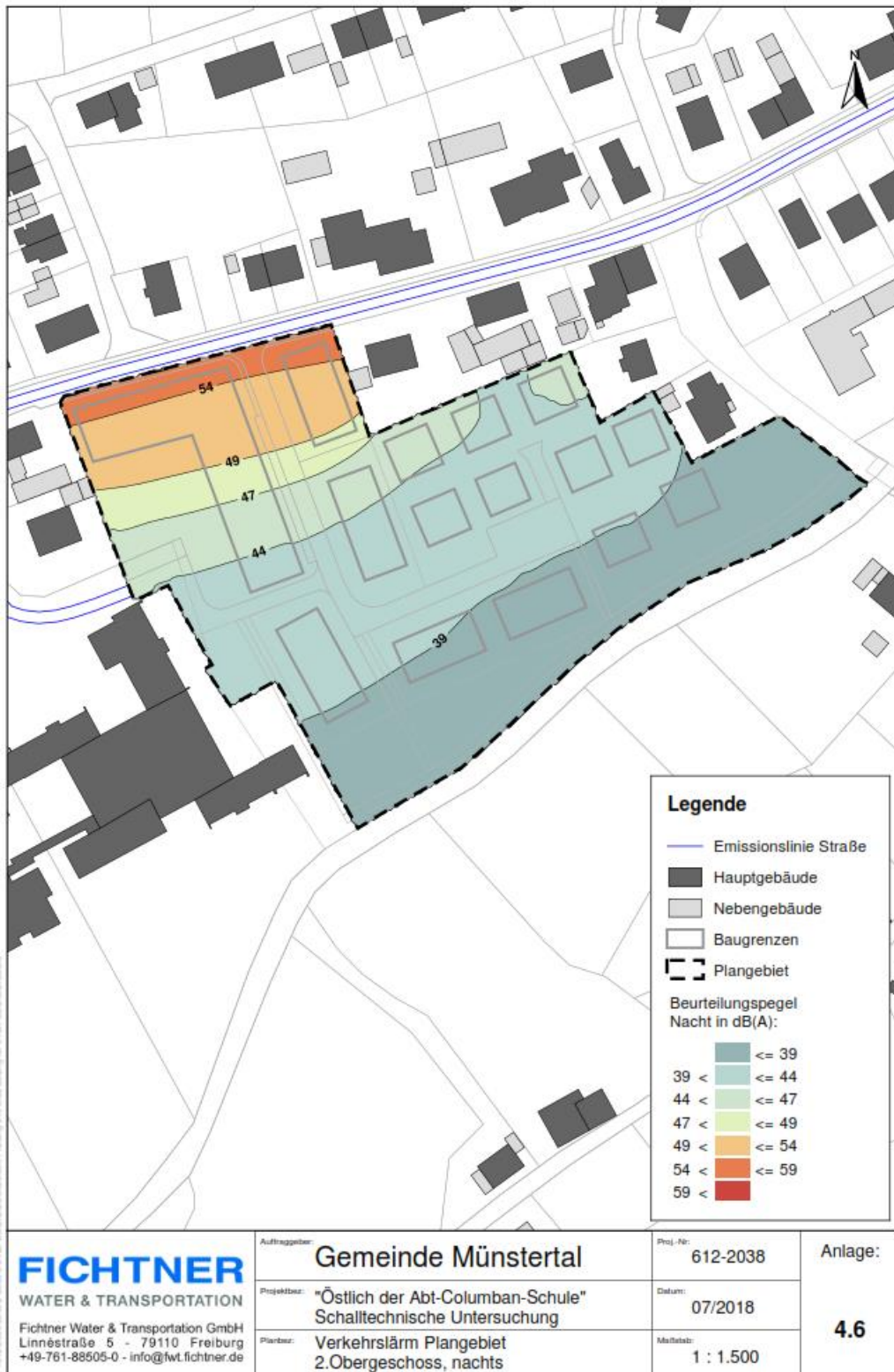


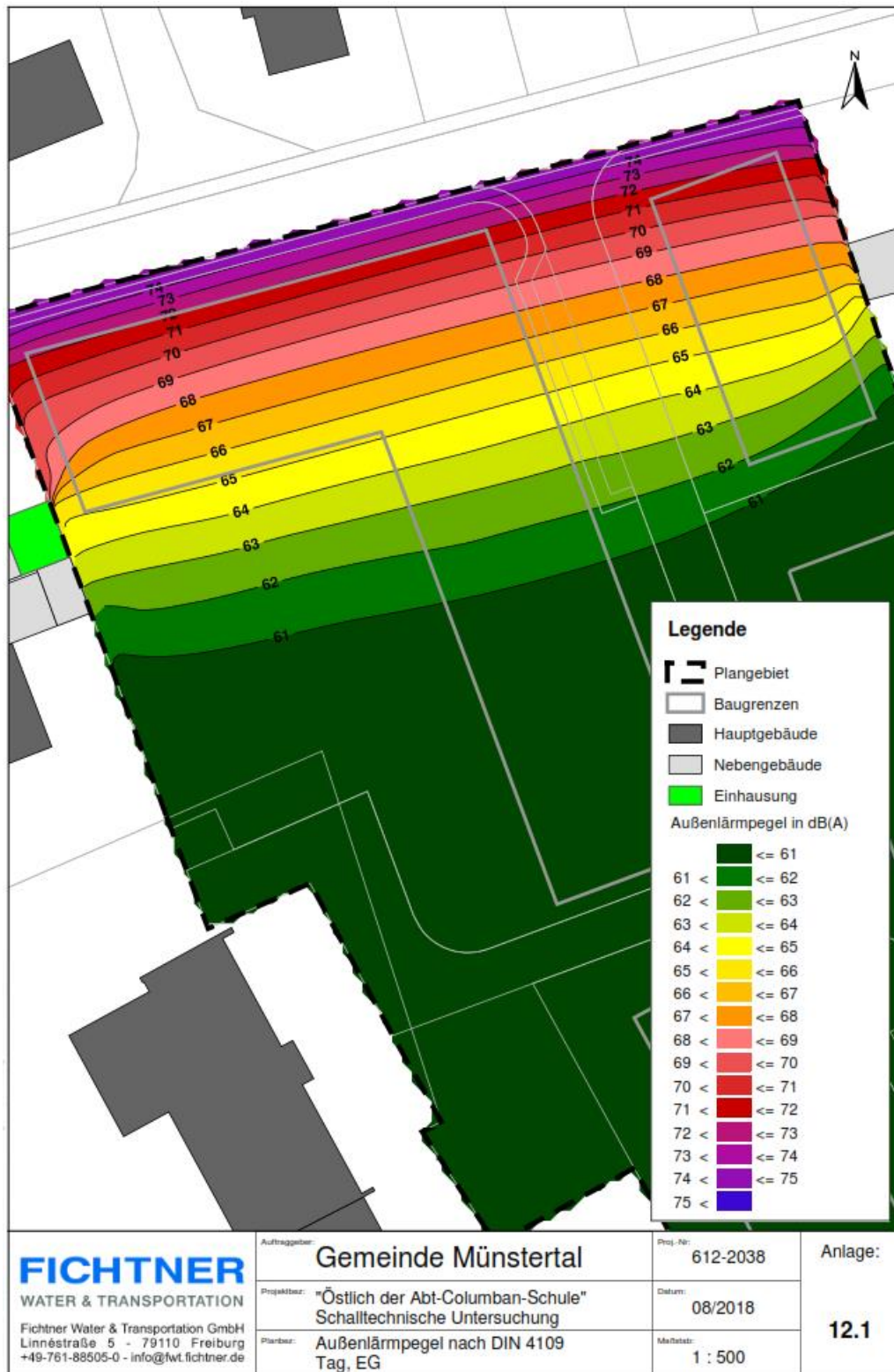


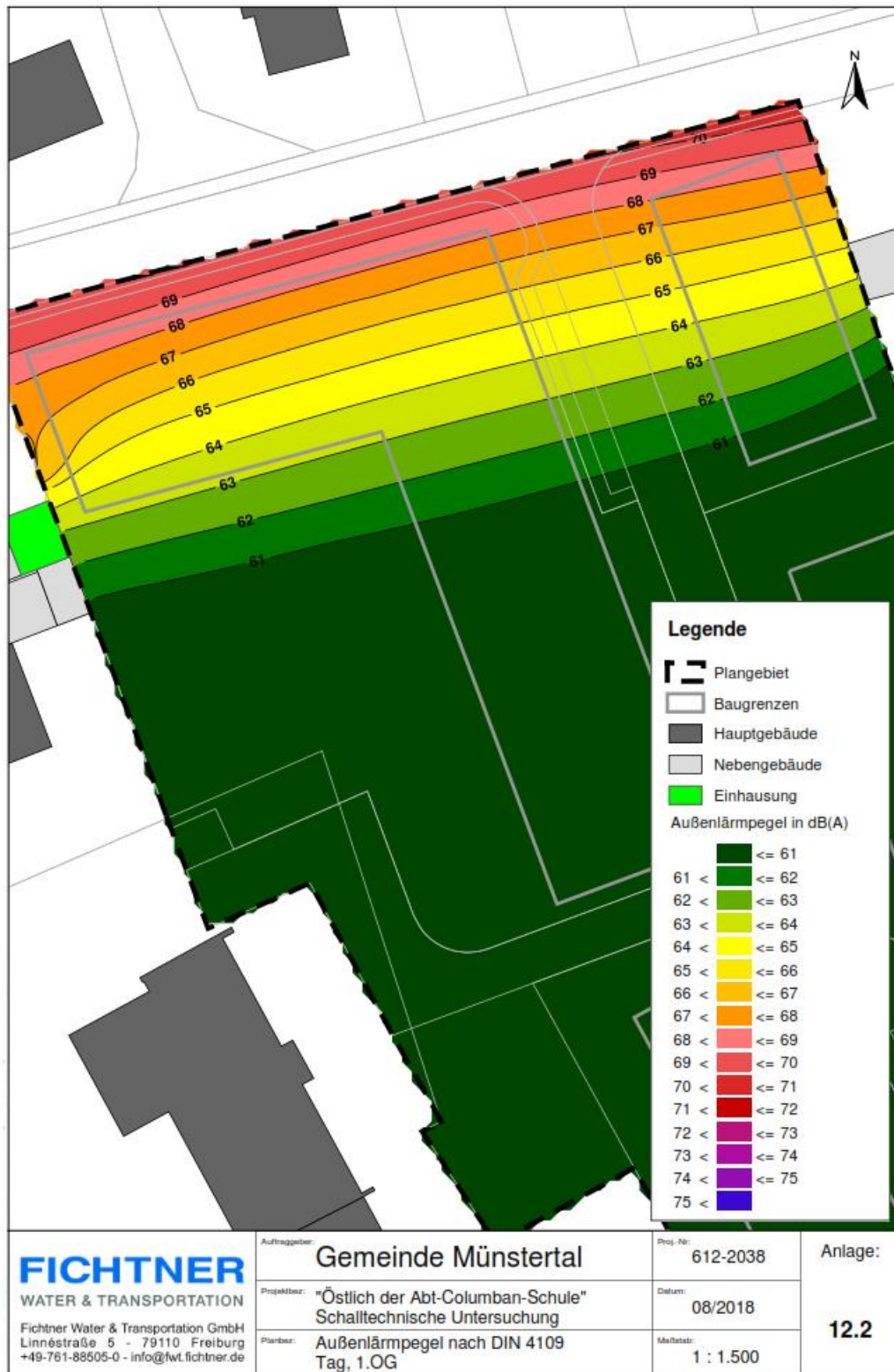


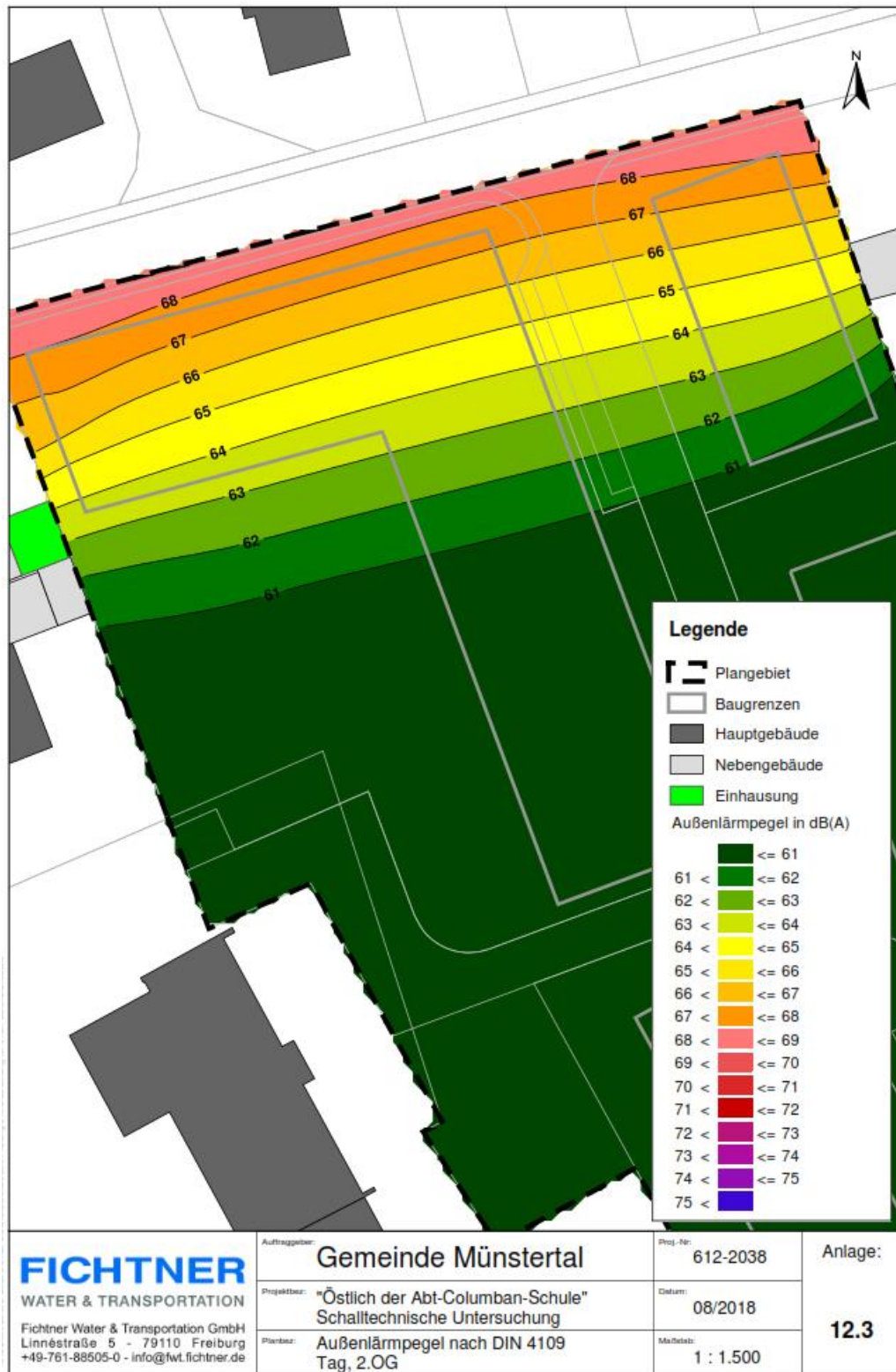


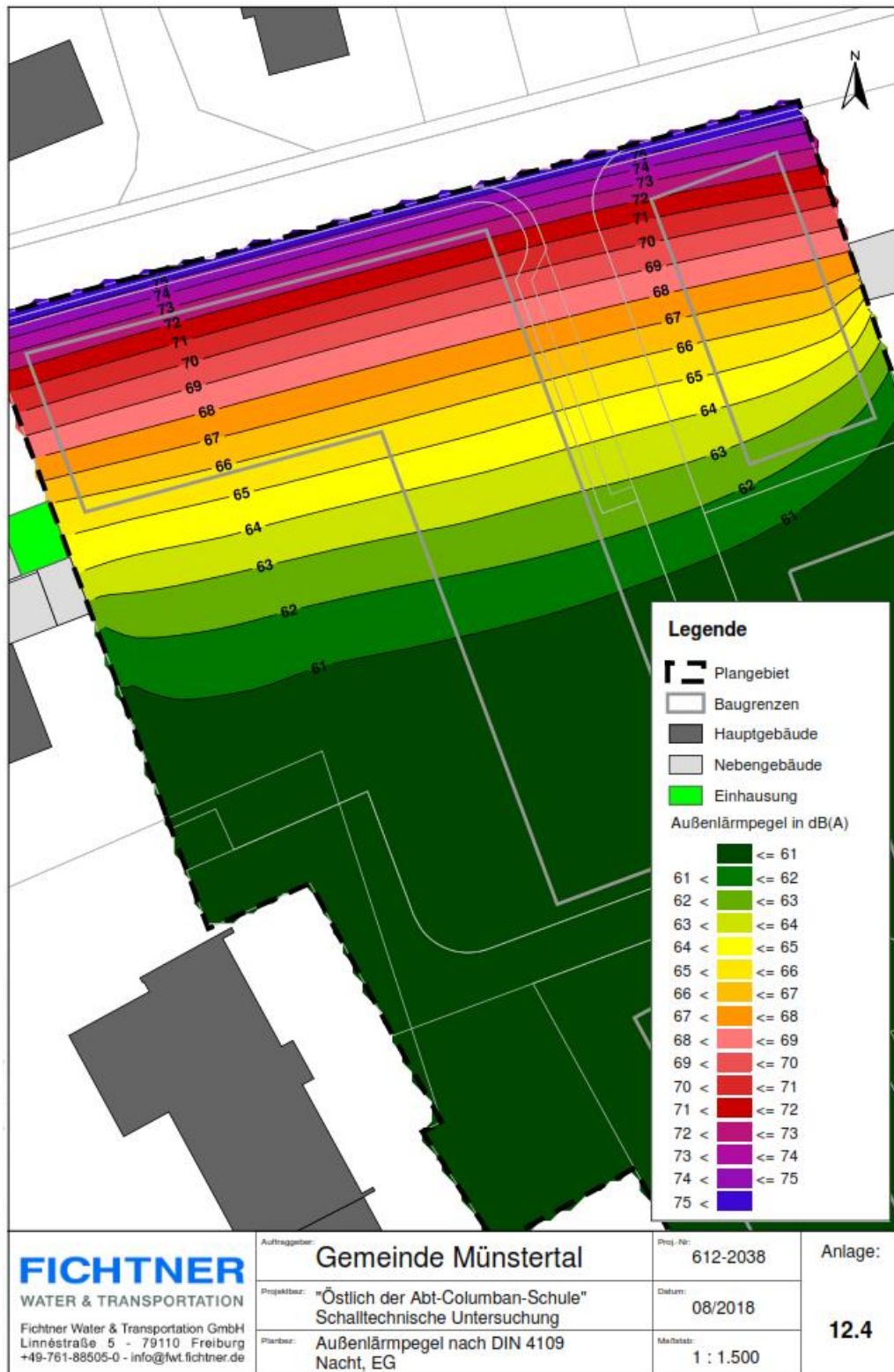


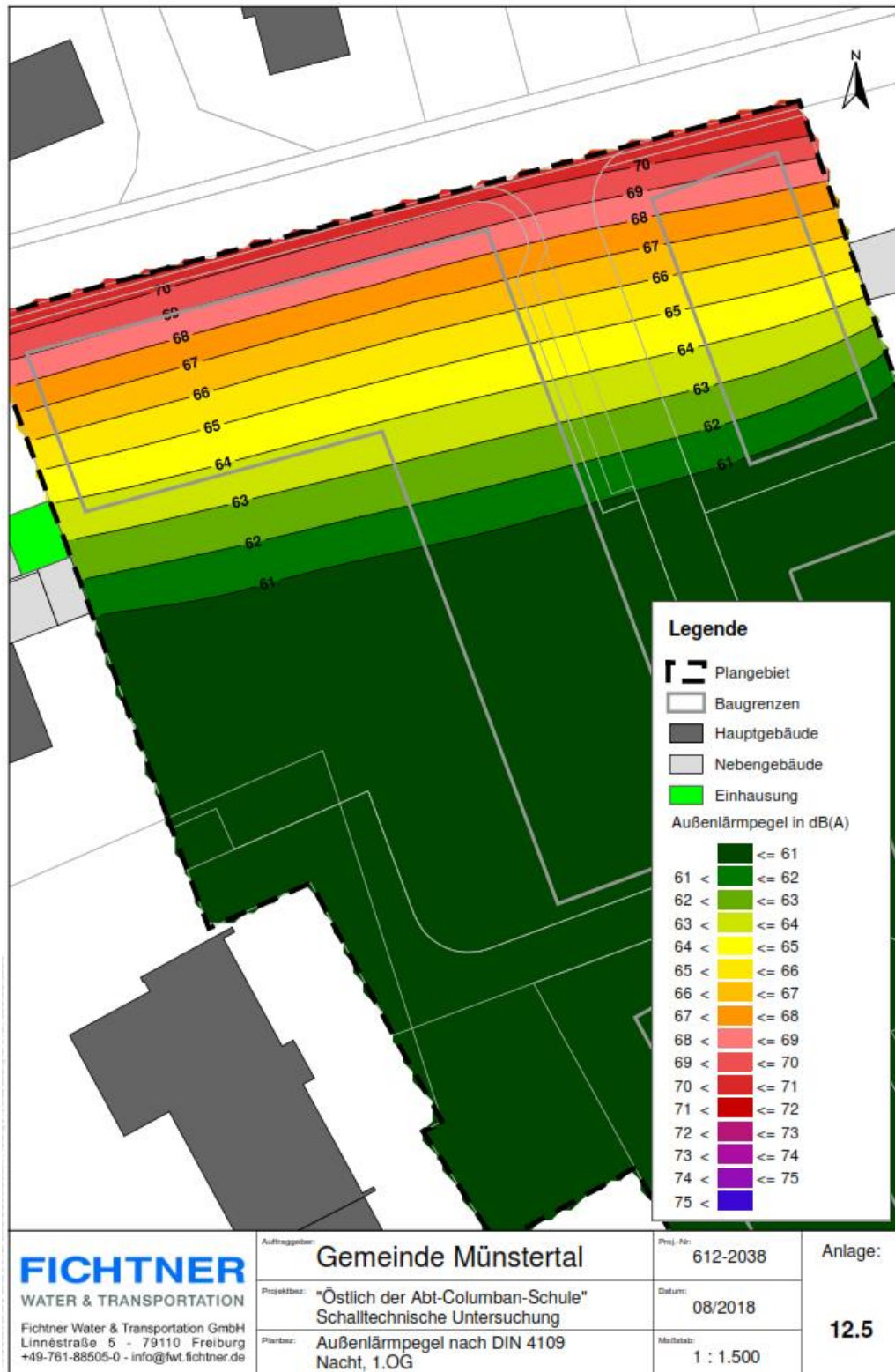


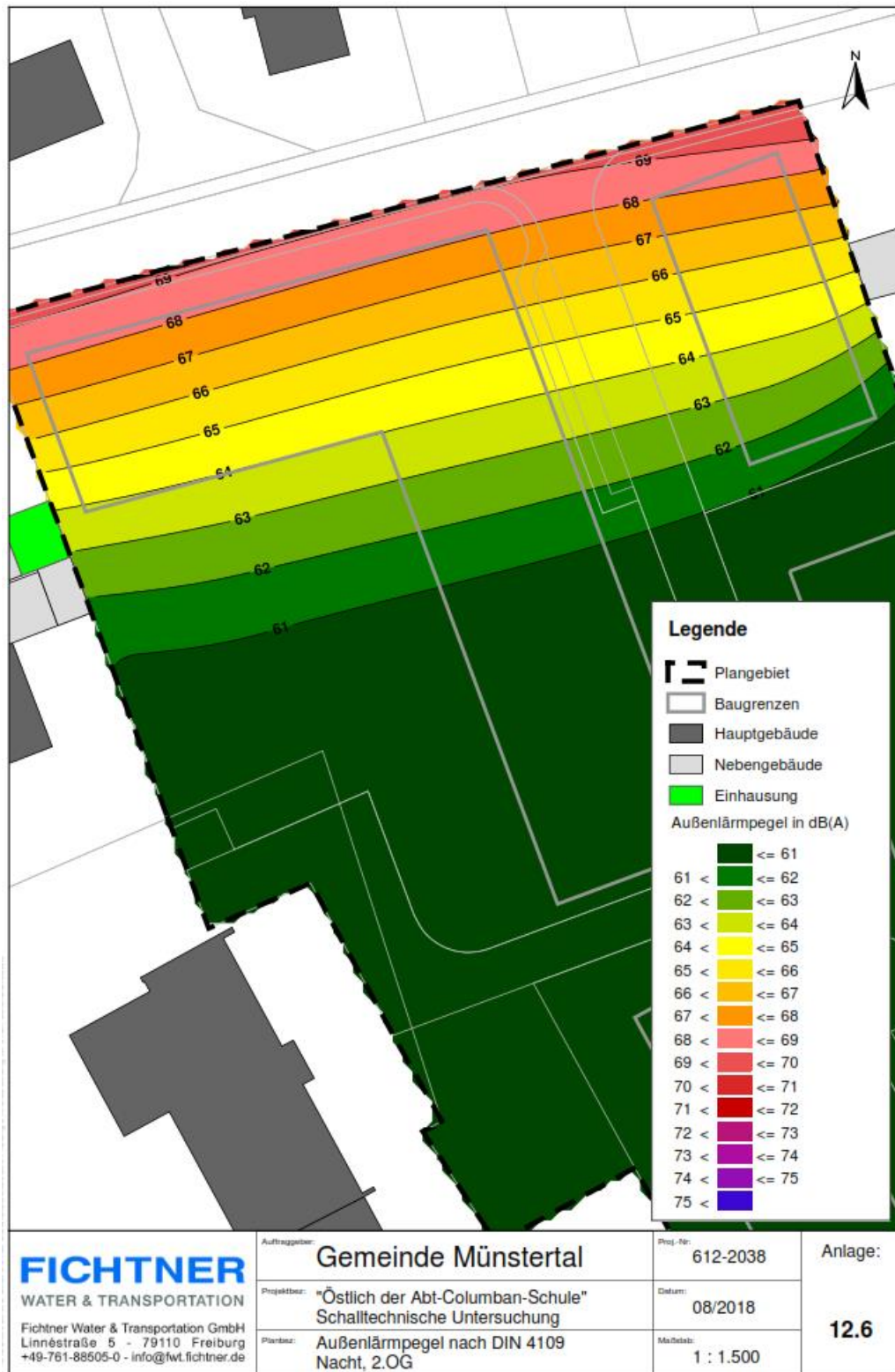












2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

2.1 Dächer der Hauptgebäude (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 (siehe Planeintrag), WA 2, WA 3 und WA 4 sind die Hauptdächer als reine Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 45° herzustellen. Diese sind mit naturroten bis braunen bzw. grauen bis anthrazitfarbenen Ziegeln bzw. Betondachsteinen einzudecken. Hiervon ausgenommen sind untergeordnete Dächer wie Eingangsüberdachungen.
- 2.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist gemäß Planeintrag das Hauptdach als Flachdach mit einer Dachneigung von 0° bis 5° herzustellen. Das Flachdach ist mindestens zu 50% extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen.
- 2.1.3 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen als Dacheindeckung sind nicht zugelassen.
- 2.1.4 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist auf dem mit Nr. 4 gekennzeichneten Bau- fenster (Gebäude mit Flachdach) eine an mindestens drei Seiten offene Pergola auf einer Fläche von maximal 150 m² und einer maximalen Höhe ñvertikal ge- messen- von 3,5 m zulässig.
- 2.1.5 Im gesamten Plangebiet sind die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbau- ten (Solar, Fotovoltaik) bei allen Dachneigungen gestattet. Diese dürfen bei Ge- bäuden mit Satteldach die Gebäudehöhe nicht überschreiten. Bei Gebäuden mit Flachdach ist eine Überschreitung dieser Anlagen von maximal 1,5 m in Bezug auf die tatsächliche Höhe zulässig.
- 2.1.6 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 4 sind Dacheinschnitte und Ne- gativgauben nicht zulässig.
- 2.1.7 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 4 sind Dachaufbauten wie Gau- ben, sowie Zwerchgiebel und Wiederkehren bei Satteldächern bis zu 2/3 der Länge der dazugehörigen Wandlänge zulässig.
- 2.1.8 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 4 sind Zwerchgiebel und Wie- derkehren nur bis zu einer Einzelbreite von 5,0 m zulässig. Deren Traufhöhe darf die tatsächliche Traufhöhe an der Traufseite des Hauptgebäudes um maximal 1,50 m überschreiten.
- 2.1.9 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Zwerchgiebel und Wiederkehren nicht zulässig.
- 2.1.10 Der Abstand von Dachaufbauten, Zwerchgiebel und Wiederkehren zu den Ort- gängen muss ñ horizontal gemessen ñ mindestens 1,0 m betragen. Der Ortgang ist definiert als Übergang der Dachfläche zur Wandfläche an der Giebelseite des Gebäudes.

2.1.11 Der Abstand von Dachaufbauten, Zwerchgiebel und Wiederkehren zum First muss ñ vertikal gemessen - mindestens 0,5 m betragen.

2.1.12 Die Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen müssen die gleiche Dachform und Dachneigung aufweisen. Die Dachneigung benachbarter Doppelhaushälften bzw. Hausgruppeneinheiten ist anzugleichen, d.h. es ist maximal eine Abweichung von 3° zulässig. Ist die Abweichung nicht sichergestellt, so gilt als Dachform das Satteldach mit einer Neigung von 45°.

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

Die Dächer der Garagen, Carports und Nebengebäude sind mit einer Dachneigung von 0° bis 45° in einer roten bis braunen oder grauen bis anthrazitfarbenen Dachfarbe herzustellen oder extensiv zu begrünen. Flachdächer und flachgeneigte Dächer unter 5° sind nur mit extensiver Begrünung zulässig. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen.

2.3 Müllstandorte (§ 74 (1) Nr.1 LBO)

Freistehende Müllbehälter sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind ñ sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt ñ mit Kletterpflanzen oder Spalierbäumen zu begrünen.

2.4 Sockelhöhen (§ 74 (1) Nr. 1 BauGB)

Sockel sind bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Diese wird gemessen zwischen Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße und der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss an der Mitte des Gebäudes.

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

2.5.1 Einfriedigungen dürfen, bezogen auf die Straßenoberkante, entlang der öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.

2.5.2 Maschendrahtzäune als Einfriedigungen sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

2.5.3 Die Verwendung von Stacheldraht ist für Einfriedigungen nicht zugelassen.

2.6 Anforderung an die Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

2.7 Außenantennen (§74 (1) Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne und eine Satellitenantenne zugelassen. Satellitenantennen müssen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäude- bzw. Dachfläche aufweisen.

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

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

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

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 3 und WA 4 wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. Bruchteile einer Stellplatzzahl werden auf die nächste volle Stellplatzzahl aufgerundet. Bei Wohnungen bis 60 m² ist ein Stellplatz herzustellen.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEM. § 9 (6) BAUGB UND HINWEISE

3.1 Denkmalschutz, Bodenfunde

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Im Plangebiet liegt folgendes Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG: Mittelalterliche Verhüttungsplätze ~~Abt-Columban-Weg 4"~~ (Liste der Kulturdenkmale lfd. Nr. 28). In dem Areal standen im 14. Jh. drei Schmelzhütten, bei denen Erze zu Blei und Silber geschmolzen wurden.

Bei Bodeneingriffen, Erdarbeiten, Baumaßnahmen, Wegebau, Rodungen im Bereich des Kulturdenkmals ist das Ref. 84.2 frühzeitig zu beteiligen, um die Maßnahmen im Vorfeld abzustimmen. Ggf. sind archäologische Prospektionen auf Kosten des Planungsträgers frühzeitig im Vorfeld notwendig. Für das gesamte Plangebiet wird auf die Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG hingewiesen.

3.2 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) Baden-Württemberg vom 14.12.2004 zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. S. 809). Nach § 2 (1) dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

3.2.1 Allgemeine Bestimmungen

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.

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

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

Folgende Maße sind für Oberboden-Mieten zur ausreichenden Sauerstoffversorgung einzuhalten: Höhe: max. 2,00 m Länge: unbegrenzt, Breite: max. 5,00 m Querschnitt: trapezförmig. Die Oberbodenmieten sind gem. DIN 18917 Abs. 3.3

mit einer Zwischenbegrünung aus tiefwurzelnden (aber nicht winterharten) Lupinen, Ölrettich, Senf oder Raps bzw. frosthartem Inkarnatklees oder Winterraps anzusäen. Bei sämtlichen Oberbodenarbeiten ist die jeweils gültige Fassung der DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke zu beachten. Siehe hierzu Abb.: Schemaschnitt Oberbodenmieten M 1:200.

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.

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

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

3.2.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

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.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

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.

Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

Bei Bautätigkeit sind Oberboden und Unterboden getrennt zu lagern.

C.16 Schutz des belebten Oberbodens

Bei Bautätigkeit sind Oberboden und Unterboden getrennt zu lagern. Folgende Maße sind für Oberboden-Mieten zur ausreichenden Sauerstoffversorgung einzuhalten:

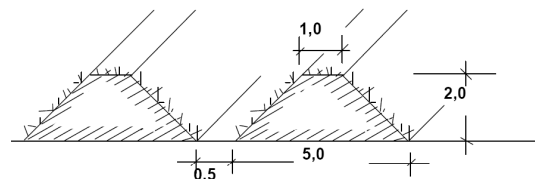


Abb.: Schemaschnitt Oberbodenmieten M 1:200

Höhe: max. 2,00 m Länge: unbegrenzt
Breite: max. 5,00 m Querschnitt: trapezförmig

Die Oberbodenmieten sind gem. DIN 18917 Abs. 3.3 mit einer Zwischenbegrünung aus tiefwurzelnden (aber nicht winterharten) Lupinen, Ölrettich, Senf oder Raps bzw. frosthartem Inkarnatklees oder Winterraps anzusäen. Bei sämtlichen Oberbodenarbeiten ist die jeweils gültige Fassung der DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke zu beachten.

3.2.3 Maßnahmen bei belastetem Boden

- Überschussmassen sind zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Entsorgung vor einer entsprechenden Verwertung bzw. Deponierung andernorts auf Schwermetalle zu untersuchen. Für die Zuordnung zu einer bestimmten Deponie ist in diesem Fall der eluierbare Schadstoffanteil zu bestimmen.
- Nach Beendigung der Baumaßnahme sollte der kontaminierte Erdaushub innerhalb der Baumaßnahme eingeebnet und dauerhaft eingesät werden.
- In Bezug auf den Wirkungspfad Boden-Mensch sollte im Bereich von möglichen Kinderspielflächen und Haus- bzw. Nutzgärten aus vorsorgendem Gesundheitsschutz der vorhandene Oberboden ausgetauscht bzw. mit mindestens 30 cm unbelastetem Boden überdeckt werden

3.3 Altlasten

Gemäß durchgeführter Untersuchungen, ist innerhalb des Plangebiets das Bodenmaterial teilweise der Qualitätsstufe > Z2 zuzuordnen. Nach Ziffer 6(3) der VwV Boden ist im Geltungsbereich von Böden mit großflächig erhöhten Schwermetallgehalten ein Einbau von Material der Qualitätsstufe größer Z2 möglich, sofern die Schadstoffgesamtgehalte im Boden am Einbauort nicht überschritten werden und die Eluatgehalte die Zuordnungswerte der Qualitätsstufe Z2 eingehalten werden. Der Einbau bedarf einer Einzelfallprüfung durch die untere Bodenschutzbehörde.

3.4 Regenwassernutzungsanlagen

Das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Gesundheitsamt, Freiburg weist darauf hin, dass die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gemäß § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung der zuständigen Behörde schriftlich anzuzeigen ist. Die Anlagen sind gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (a. a. R. d. T.) zu errichten und zu betreiben. Einschlägig dafür sind die Normen DIN 1988, DIN 1989 und das DVGW-Arbeitsblatt W 555.

3.5 Giftige Pflanzen im Bereich von Spielflächen

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich von Spielflächen giftige Pflanzen wie Eibe (*Taxus baccata*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Stechpalme (*Ilex aquifolium*), Seidelbast (*Daphne mezereum*) und Goldregen (*Laburnum anagyroides* bzw. *Laburnum watereri* 'Vossii') nicht gepflanzt werden dürfen.

3.6 Gewässerrandstreifen

Gemäß § 38 WHG i.V.m. § 29 WG dürfen innerhalb des ausgewiesenen Gewässerrandstreifens entlang des Gewässers 2. Ordnung (A~~Neumagen~~) keine nachteiligen Veränderungen vorgenommen werden. Insbesondere sind unzulässig:

- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, soweit die Entfernung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist,
- das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,

- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die ordnungsgemäße Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln
- Ablagerung von Gegenständen und Abfällen, Errichten von Einzäunungen und Aufschütten von Gelände

3.7 HQ extrem

Bauliche Anlagen innerhalb des HQ extrem sollen in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden. Bei den Anforderungen an die Bauweise ist auch die Höhe des möglichen Schadens zu berücksichtigen.

Bei den zu erwartenden Fließgeschwindigkeiten bzw. Wassertiefen von rund 0,4 m sind eine Gefährdung für das Leben oder die Gesundheit nicht auszuschließen. Schäden durch Hochwasser an oder in Gebäuden sind wahrscheinlich.

Aus diesem Grund sollten die geplanten Gebäude hochwassersicher errichtet und den prognostizierten Wasserständen angepasst werden. Die dazu erforderlichen Daten sind entweder über die Mail-Adresse hochwasserrisikomanagement@lubw.bwl.de zu beziehen oder können über die Seite www.hochwasser-bw.de im Internet abgerufen werden.

3.8 Private Grünflächen im Überschwemmungsgebiet

Es wird darauf hingewiesen, dass auf den privaten Grünflächen innerhalb des Überschwemmungsbereiches (HQ 100) die gesetzlichen Verbote des § 78 Abs. 4 WHG (bauliche Anlagen) sowie die des § 78 a Abs. 1 Nr. 1 bis 8 WHG zu beachten sind. In diesen Bereichen sind z. B. die Errichtung von baulichen Anlagen, die Vertiefung oder Erhöhung der Erdoberfläche oder die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen (z. B. Zäune), die den Wasserabfluss behindern können, verboten.

Bauliche Anlagen können nur ausnahmsweise nach § 78 Abs. 5 WHG zugelassen werden, wenn hierfür die dort genannten Voraussetzungen erfüllt werden. Zuständig für diese Ausnahme ist die Gemeinde bzw. soweit gleichzeitig eine Baugenehmigung erforderlich wird, die untere Baurechtsbehörde.

Von den übrigen Verboten können Ausnahmen nur unter den Voraussetzungen des § 78 a Abs. 2 WHG zugelassen werden. Zuständige Behörde hierfür ist die untere Wasserbehörde.

3.9 Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bildet im Plangebiet holozäner Auensand mit nicht genau bekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrundsicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster verwiesen, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

3.10 Artenschutz

Die Fällung von Gehölzen und der Baufeldfreiräumung darf nur in dem Zeitraum außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. bzw. 29. Februar erfolgen, um eine Tötung, Verletzung und Störung von Brutvögeln zu vermeiden.

Nachtbaustellen sind zu vermeiden. Es ist auf ein gezieltes Ausrichten der Leuchtkörper und geringe Lichtstreuung zu achten. Zudem darf keine Anlockwirkung für Insekten entstehen.

Der vorhandene Nistkasten ist vor Durchführung der Baumaßnahme außerhalb der Vogelbrutzeit an eine geeignete Stelle innerhalb des Plangebiets umzuhängen.

3.11 Löschwasserversorgung

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist eine Löschwasserversorgung von mind. 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 ist eine Löschwasserversorgung von mind. 96 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

3.12 Anordnung von Hydranten

Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist.

3.13 Rettungswege

Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen.

3.14 Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte

Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.

3.15 Oberflächenwasser

Es darf vom Plangebiet kein Oberflächenwasser auf die L 123 und in deren Entwässerungseinrichtungen geleitet werden.

3.16 Energieversorgung

Das Plangebiet wird zukünftig an die örtliche Nahwärmeversorgung angeschlossen. Hierzu werden die einzelnen Grundstückseigentümer vertraglich verpflichtet.

3.17 Stromversorgung

Die vorhandenen Leitungen der ED Netze GmbH sind zu beachten.

Das Plangebiet kann mit Strom versorgt werden, wenn das Ortsnetz erweitert wird.

Zusammen mit den übrigen Beteiligten an der Erschließung werden Details festgelegt und die Bauarbeiten an Fachfirmen vergeben. Dies ist auch als Gesamtausschreibung möglich. Für diese werden mindestens sechs Wochen Vorlaufzeit benötigt. Den Ansprechpartner ist unter der Telefonnummer 07623 92-6122, Faxnummer 07623 92-6129 oder per Mail zu erreichen.

Sollte die Kommune die notwendigen Arbeiten zur Erschließung an eine Firma vergeben, die nicht bei der ED Netze GmbH zugelassen ist, muss unser Jahresvertragsunternehmer unsere Arbeiten übernehmen. Daher raten wir Ihnen, bei der Ausschreibung ein Bauzeitfenster für die Tiefbau- und Verlegearbeiten unserer Kabel zu berücksichtigen. Dadurch vermeiden Sie später mögliche Kosten, falls sich der Bau verzögert.

Gemeinde Münstertal, den

Der Bürgermeister
Rüdiger Ahlers

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Der Planverfasser

Pflanzenliste für Pflanzgebote gem. LFU Baden-Württemberg

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen auf ökologischen Ausgleichs- und Privatflächen:

- Bäume: 3 x verpflanzt, Hochstämme, Stammumfang 14 - 16 cm
 - Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

Mindestgrößen zur Festsetzung der Straßenbäume:

- Bäume: 3 x verpflanzt, Hochstämme, Stammumfang 16 - 18 cm

Bäume für Ufergestaltung (F2)

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Alnus glutinosa	Erle
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus avium	Wildkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Ulmus minor	Feldulme
Ulmus glabra	Bergulme
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus aria	Mehlbeere
Populus nigra italica	Säulenpappel

Sträucher für Ufergestaltung (F2)

Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus laevigata	Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Malus communis	Wildapfel
Mespilus germanica	Mispel
Pyrus communis	Wildbirne
Salix ssp.	Weidenarten
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Rosa canina	Hundsrose
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn

Rhamnus frangula
Ribes alpinum
Viburnum lantana
Viburnum opulus
Sambucus nigra
Sambucus racemosa

Faulbaum
Johannisbeere
Wolliger Schneeball
Gemeiner Schneeball
Schwarzer Holunder
Traubenholunder

Obstbaumarten für allgemeine Festsetzungen und F2

Sorbus domestica
Juglans regia
Morus alba
Prunus avium- Sorten

Pyrus pyraeaster- Sorten

Malus sylvestris- Sorten

Prunus domestica- Sorten

Speierling
Nussbaum
Weiße Maulbeere
gebietsheimische Süßkirsche (z.B. Markgräfler
Kracher, Schauenberger, Hedelfinger)
Kulturbirne (z.B. Schweizer Wasserbirne, Geiß-
hirtle)
gebietsheimische Apfelsorten (z.B. Bohnapfel,
Ziegler Apfel, Boskoop)
gebietsheimische Zwetschgen
(z.B. Hauszwetschge)

**Bäume für allgemeine Festsetzungen sowie für die Parkplatz-, Straßen- und Wege-
bepflanzung**

Acer campestre
Acer platanoides
Corylus colurna
Carpinus betulus
Crataegus laevigata `Paulii`
Fraxinus ornus
Prunus cerasifera
Sorbus aria
Sorbus aucuparia
Tilia cordata
Liriodendron tulipifera
Liquidambar styraciflua
Pyrus calleryana Chanticleerö
Prunus-Sorten

Feldahorn
Spitz- Ahorn
Baumhasel
Hainbuche
Rotdorn
Blumen-Esche
Kirsch-Pflaume
Mehlbeere
Eberesche
Winterlinde
Tulpenbaum
Amberbaum
Stadtbirne
Kirsche