

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 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

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

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind abweichend von § 4 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

1.1.2 Sondergebiet SO1 „Pflegeheim“ (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet SO1 „Pflegeheim“ dient der Unterbringung von Wohngebäuden mit Pflegeschwerpunkt sowie aller dafür erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen.

Zulässig sind:

- Gebäude und Einrichtungen, die der Betreuung, der Pflege und dem Wohnen von älteren Menschen oder von Menschen mit Betreuungsbedarf dienen (z.B. Pflegeappartements, Pflegestützpunkte, Wohnungen für betreutes Wohnen, betreute Wohngruppen);
- Räume für freie Berufe und Dienstleistungen des Gesundheitswesens (z.B. Tagespflege, Arzt, Physiotherapie, Massage, Fußpflege) und ergänzende Dienstleistungen (z.B. Café, Kiosk, Friseur), wobei max. ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von max. 100 m² zulässig ist; als Verkaufsfläche ist die dem Kunden zum Zwecke des Verkaufes zugängliche Fläche gemeint. Zur Verkaufsfläche gehören auch Ausstellungsflächen, sofern dort zum Verkaufssortiment gehörende Waren präsentiert werden sollen. Gastronomische Flächen und Kundensozialräume gehören hingegen nicht zur Verkaufsfläche.
- der festgesetzten Hauptnutzung „Pflegeheim“ dienende Funktions- und Nebenräume (z.B. Verwaltungs-, Betreiber-, Personal- und Technikräume, Wäscherei, Kapelle).

1.1.3 **Sondergebiete SO2 „Barrierefreies Wohnen“ (§ 11 BauNVO)**

Das Sondergebiet SO2 „Barrierefreies Wohnen“ dient der Unterbringung von barrierefreien Wohnungen sowie aller dafür erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen.

Zulässig sind:

- barrierefreie Wohnungen, die von Menschen mit Behinderung oder alten Menschen zweckentsprechend ohne fremde Hilfe erreicht und genutzt werden können. „Barrierefreiheit“ kann insbesondere durch die Erfüllung der Vorgaben der DIN 18040-1 („Barrierefreies Bauen – Teil 1: Öffentlich zugängliche Gebäude“) und DIN 18040-2 („Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen“) erreicht werden;
- Räume für freie Berufe und Dienstleistungen des Gesundheitswesens (z.B. Tagespflege, Arzt, Physiotherapie, Massage, Fußpflege).

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch die Festsetzung von

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- der Geschossflächenzahl (GFZ),
- der Zahl der Vollgeschosse (Z) und
- der Höhe baulicher Anlagen (GH).

1.2.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA2, im Sondergebiet SO1 „Pflegeheim“ und im Sondergebiet SO2 „Barrierefreies Wohnen“ darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Stellplätzen, Tiefgaragen, Zufahrten, Hof- und Platzflächen sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

1.2.2 Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen zwischen der Oberkante der Straßenmitte der jeweiligen Erschließungsstraße des Grundstücks und der oberen Dachbegrenzungslinie. Im Sondergebiet SO1 „Pflegeheim“ und im Sondergebiet SO2 „Barrierefreies Wohnen“ ist die Straße zwischen der Turnhallenstraße und der Maiwaldstraße maßgebend. Grundsätzlich ist die Seite maßgebend, von der die Zufahrt erfolgt. Bei Gebäuden mit Pultdach gilt als Gebäudehöhe der Pultfirst.

1.3 **Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

1.3.1 Die Bauweise ist dem Planeintrag im zeichnerischen Teil zu entnehmen.

1.3.2 Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind.

Im allgemeinen Wohngebiet WA2 wird die offene Bauweise festgesetzt, wobei die maximale Länge der Gebäude maximal 22,50 m x 16,50 m (Punkthaus) oder maximal 42,0 m x 15,0 m (Typ Zeilenhaus) betragen darf. Je zwei Gebäude mit maximal 22,50 m x 16,50 m (Typ Punkthaus) können durch ein maximal 6,0 m breites und überwiegend (mind. 70%) transparentes Bauteil (z.B. Treppenhaus) verbunden werden.

- 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 (1) Nrn. 2 und 2a BauGB, § 23 BauNVO)
- 1.4.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.
- 1.4.2 Gemäß § 9 (1) Nr. 2a BauGB wird die Mindestdiefe der Abstandflächen von Carports mit einer Wandhöhe im Sinne von § 5 (4) Satz 2 bis 5 LBO von maximal 3,0 m entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets zu den Grundstücken Flst.Nrn. 2570, 2571, 2572/1 und 2583/2 abweichend von § 5 (7) Satz 2 LBO auf 1,20 m verringert. Die Verringerung der Abstandflächentiefe setzt voraus, dass
- die Carports nur als überdachte Stellplätze hergestellt werden, also allseitig offen bzw. ohne jegliche Seitenwände,
 - entlang der Grenze des Plangebiets zu den Grundstücken Flst.Nrn. 2570, 2571, 2572/1 und 2583/2 keine nach § 6 (1) LBO abstandsflächenrechtlich privilegierten baulichen Anlagen vorhanden sind und
 - die Abstandfläche zwischen Carports und Grenze des Plangebiets zu den Grundstücken Flst.Nrn. 2570, 2571, 2572/1 und 2583/2 durchgehend mit einer im ausgewachsenen Zustand mindestens 1,80 m hohen Laubhecke bepflanzt wird. Die Laubhecke ist auf Dauer zu erhalten, Abgänge sind gleichwertig nachzupflanzen.
- 1.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen**
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB sowie §§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO)
- 1.5.1 Garagen (GA), Carports (CP) und Nebenanlagen in Form von Gebäuden (z.B. Kleintierställe, Schuppen) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und in den zeichnerisch entsprechend festgesetzten Zonen zulässig.
- 1.5.2 „Carports“ im Sinne von Ziffern 1.5.1, 2.1.10, 2.1.12 und 2.7 werden definiert als an mindestens drei Seiten offene, überdachte Stellplätze.
- 1.5.3 Innerhalb der im zeichnerischen Teil als Flächen für Stellplätze (ST) festgesetzten Flächen sind Stellplätze und Baumpflanzungen zulässig. Sonstige Nebenanlagen sind ausgeschlossen.
- 1.5.4 Oberirdische, nicht überdachte Kfz- und Fahrrad-Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 1.5.5 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgaragen) sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 1.6 Anzahl Wohneinheiten pro Wohngebäude** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
Entsprechend der Planzeichnung sind im allgemeinen Wohngebiet WA1 maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus und eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig.
- 1.7 Von Bebauung freizuhaltende Flächen** (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Sichtfelder sind von Sichthindernissen jeder Art in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m freizuhalten.

- 1.8 Öffentliche Grünflächen** (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
Die öffentlichen Grünflächen sind gemäß Planeintrag als Parkanlage bzw. als Spielplatz anzulegen und zu unterhalten. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind Fuß- und Radwege anzulegen, die die Vernetzung des Plangebiets sicherstellen.
- 1.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 1.9.1 Kfz- und Fahrrad-Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind als wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen.
- 1.9.2 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung festgesetzt (z.B. warmweiße LED-Leuchtmittel).
- 1.9.3 Kupfer, Zink oder Blei ist als Dacheindeckung nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelte Ausführung zulässig.
- 1.10 Flächen für die Erhaltung sowie für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) Nrn. 25a und 25b BauGB)
- 1.10.1 An den zeichnerisch festgesetzten Standorten (Anpflanzung Bäume) sind standortheimische Laubbäume (Hochstamm) mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen. Die Standorte können aus gestalterischen oder erschließungstechnischen Gründen (z.B. Grundstückszufahrten) bis zu 3 m verschoben werden.
- 1.10.2 Die privaten Baugrundstücke sind je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mit je einem standortheimischen Laubbaum (Hochstamm) und drei standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.
- 1.10.3 Die Anpflanzungen müssen spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme der Wohnhäuser erfolgen.
- 1.10.4 Alle festgesetzten Erhaltungen und Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen einer vergleichbaren Art zu ersetzen.
- 1.10.5 Zu verwenden sind Baumarten und –sorten gemäß der Pflanzliste im Anhang.
- 1.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- 1.11.1 Entsprechend Planeintrag ist die Fläche R1 zugunsten der Allgemeinheit mit einem Gehrecht zu belasten. Die lichte Durchgangshöhe beträgt mindestens 2,50 m. Von der zeichnerisch festgesetzten Trassenführung darf abgewichen werden, wenn Anfang- und Endpunkt der Wegeverbindung zwischen der Neuländstraße und der öffentlichen Grünfläche erhalten bleiben.
- 1.11.2 Entsprechend Planeintrag ist die Fläche R2 zugunsten der Allgemeinheit mit einem Gehrecht sowie zugunsten der Versorgungsträger mit einem Leitungsrecht zu belasten. Die lichte Durchgangshöhe beträgt mindestens 2,50 m. Von der zeichnerisch festgesetzten Trassenführung darf abgewichen werden, wenn Anfang- und Endpunkt der Wegeverbindung zwischen der Neuländstraße und der öffentlichen Grünfläche erhalten bleiben. Das Leitungsrecht darf nicht versetzt werden.
- 1.11.3 Entsprechend Planeintrag ist die Fläche R3 zugunsten der Versorgungsträger mit einem Leitungsrecht zu belasten.

1.11.4 Auf den festgesetzten Flächen für Leitungsrechte sind weder bauliche Anlagen noch tiefwurzelnde Bäume und Sträucher zulässig.

1.12 Lärmschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

1.12.1 Schalldämmung der Umfassungsbauteile

In den Teilen des Plangebiets, die Außenlärmpegeln nach DIN 4109-2 – Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Januar 2018, [22] von über 62 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 $R'_{w,res}$ aufweisen.

Das notwendige Schalldämm-Maß ist in Abhängigkeit von der Raumart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren / Kenntnisgabeverfahren nachzuweisen. Auf einen Nachweis darf verzichtet werden, wenn der maßgebliche Außenlärmpegel in den allgemeinen Wohngebieten 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 und in der Nacht sind diesen Bebauungsvorschriften Ziffern 5.1 bis 5.8 zu entnehmen. Für Schlafräume und vergleichbare Räume ist vom höheren der beiden dargestellten Außenlärmpegeln auszugehen, bei sonstigen Aufenthaltsräumen können die Außenlärmpegel für den Tag verwendet werden.

Wird im Baugenehmigungsverfahren / Kenntnisgabeverfahren 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.

1.12.2 Belüftung von Schlafräumen

Schlafräume (auch Kinderzimmer) an Fassaden, die Außenlärmpegeln nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Januar 2018) von über 59 dB(A) ausgesetzt sind und die nicht über Fenster auf einer lärmabgewandten Gebäudeseite verfügen, sind bautechnisch so auszustatten, dass sowohl die Schalldämmanforderungen gemäß der vorgenannten planungsrechtlichen Festsetzung Ziffer 1.12.1 erfüllt werden als auch ein Mindestluftwechsel erreicht wird.

Auf die schallgedämmte Belüftung darf verzichtet werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass in Schlafräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten) ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

2.1 Dach- und Fassadengestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Die zulässige Dachform und die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude ist der Planzeichnung zu entnehmen. Bei versetzten Pultdächern darf der Versatz vom oberen Pultfirst zum unteren Pultfirst vertikal gemessen max. 1,50 m betragen.

2.1.2 Die maximale sichtbare Wandhöhe von Gebäuden ist im allgemeinen Wohngebiet WA1 auf 7,0 m sowie im allgemeinen Wohngebiet WA2, im Sondergebiet SO1 „Pflegeheim“ und im Sondergebiet SO2 „Barrierefreies Wohnen“ auf 10,0 m begrenzt.

Die Wandhöhe ist allseitig einzuhalten, ausgenommen hiervon sind die Giebelseiten von geneigten Dächern sowie Bereiche von Garagenzufahrten, Kellerzugängen und Treppenhäusern. Als unterer Bezugspunkt gilt die Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaßnahmen). Als oberer Bezugspunkt gilt bei Dächern mit Dachüberstand der Schnittpunkt Außenwand / Unterkante Dachhaut, bei Dächern ohne Dachüberstand gilt die Brüstungsoberkante.

2.1.3 Die maximale Wandhöhe nach Ziffer 2.1.2 Satz 1 darf durch ein gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss („Staffelgeschoss“) um 3 m überschritten werden, wenn der Rücksprung von der darunter liegenden Außenwand mindestens 30 cm beträgt.

Das Staffelgeschoss muss durch einen Materialwechsel von der Hauptfassade abgesetzt werden. Ab einem Rücksprung gegenüber der darunter liegenden Außenwand von mindestens 2 m darf auf den Materialwechsel verzichtet werden.

2.1.4 Dachgauben sind nur bei Gebäuden mit Dachneigungen über 30° zulässig.

2.1.5 Im allgemeinen Wohngebiet WA1 sind untergeordnete Bauteile (z.B. Gesimse, Eingangs- und Terrassenüberdachungen) sowie Vorbauten (z.B. Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten) grundsätzlich nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Untergeordnete Bauteile und Vorbauten dürfen die Baugrenzen aber um bis zu 1,50 m überschreiten, wenn sie nicht breiter als 5 m sind. Dachvorsprünge dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge eines Gebäudes um bis zu 1,50 m überschreiten; maßgebend ist der äußerste Begrenzungspunkt (z.B. Außenkante Dachrinne).

2.1.6 Im allgemeinen Wohngebiet WA2, im Sondergebiet SO1 „Pflegeheim“ und im Sondergebiet SO2 „Barrierefreies Wohnen“ sind untergeordnete Bauteile (z.B. Gesimse, Eingangs- und Terrassenüberdachungen) unzulässig. Abweichend hiervon sind bei Gebäuden mit Dachneigungen über 30° Eingangs- und Terrassenüberdachungen sind zulässig.

2.1.7 Im allgemeinen Wohngebiet WA2, im Sondergebiet SO1 „Pflegeheim“ und im Sondergebiet SO2 „Barrierefreies Wohnen“ sind Vorbauten (z.B. Wände, Erker,

Balkone, Tür- und Fenstervorbauten) unzulässig. Innenliegende Balkone (Loggien) sind zulässig, sie müssen sich durch einen Materialwechsel (z.B. Holzverkleidung) von der Hauptfassade absetzen. Balkone, die vor die Fassadenflucht heraustreten sind ausgeschlossen.

2.1.8 Im allgemeinen Wohngebiet WA2, im Sondergebiet SO1 „Pflegeheim“ und im Sondergebiet SO2 „Barrierefreies Wohnen“ sind an den Fassaden zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen, zu öffentlichen Grünflächen und zu den Wohnhöfen ausschließlich bodentiefe Fenster und Loggien mit transparenter Absturzsicherung zulässig.

2.1.9 Die Dächer von Doppelhäusern müssen die gleiche Dachform und Dachfarbe aufweisen. Die Dachneigung direkt aneinander angrenzender Doppelhäuser muss einheitlich sein. Eine Abweichung bis maximal 3° ist zulässig. Wenn keine Einigung erzielt werden kann, gelten eine Dachneigung von 45° und eine graue Dachfarbe. Ein Versatz der Firstlinie bis zu 1 m ist zulässig.

Hinweis:

Sofern zunächst nur eine Doppelhaushälfte realisiert wird, ist die Dachneigung auch auf dem angrenzenden Grundstück durch Baulast zu sichern.

2.1.10 Garagen und Carports sind mit einer Dachneigung von 0° bis 45° zu versehen.

2.1.11 Wellfaserzement und Dachpappe sind als Dacheindeckung unzulässig.

2.1.12 Flache oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 10° von Haupt- und Nebengebäuden (einschließlich Garagen und Carports) ab 10 m³ sind in der Summe mindestens zu 70% extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen.

2.1.13 Anlagen, die der Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie), dürfen nur am Gebäude angebracht werden.

2.2 Gestaltung unbebauter Flächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. grüngärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

2.3 Abfallplätze (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Mülltonnenplätze und Abfallplätze (z.B. Kompostbehälter) sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

2.4 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.4.1 Die Höhe der Einfriedungen zu angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen darf 0,80 m bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche nicht überschreiten.

2.4.2 Der Abstand von Hecken und Hinterpflanzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 0,50 m betragen.

2.4.3 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzungen zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

2.4.4 Geschlossene Einfriedungen (Mauern, Wände, Gabionenwände etc.) sind unzulässig.

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

Außenantennen und/oder Parabolanlagen sind an einem Standort am Gebäude zu konzentrieren.

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

Freileitungen (z.B. für Niederspannung, Telekommunikation) sind nicht zugelassen. Die entsprechenden Netze sind in Erdverkabelung auszuführen.

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

In den allgemeinen Wohngebieten wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf 1,5 Kfz-Stellplätze je Wohneinheit erhöht. Bruchteile einer Stellplatzanzahl sind auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden. Als notwendige Stellplätze werden auch Stauräume vor Garagen und Carports derselben Nutzungseinheit angerechnet.

2.8 Umgang mit Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

2.8.1 Im Plangebiet sind geeignete Maßnahmen zur Minderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck ist das auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen usw. anfallende Niederschlagswasser schadlos auf dem jeweiligen Grundstück mit Notüberlauf in die Regenwasserkanalisation zur Versickerung zu bringen. Hierzu sind auf den Grundstücken Versickerungsanlagen nach Maßgabe der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 anzulegen.

2.8.2 Ist eine schadlose Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück nicht möglich, so ist ein Anschluss an das öffentliche Kanalnetz vorzusehen.

Hinweis:

Die Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu bemessen.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Im Plangebiet befindet sich eine unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitung, die zu erhalten ist. Die Leitungstrasse wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen und durch Leitungsrechte gesichert.

4 HINWEISE

4.1 DIN-Vorschriften

Es wird darauf hingewiesen, dass die DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereit gehalten werden.

4.2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird über das Ökokonto der Stadt Rheinau erbracht.

4.3 Landwirtschaftliche Emissionen

Das Bebauungsplangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Daher kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen wie Gerüche, Stäube oder Geräuschen kommen, die als ortsüblich hinzunehmen sind.

4.4 Landwirtschaftliche Erschließung

4.4.1 Bei dem im Plangebiet befindlichen Flst.Nr. 2420 handelt es sich um ein Wegflurstück das zur Erschließung der östlich angrenzenden Ackerflächen benötigt wird und darüber hinaus dem landwirtschaftlichen Durchgangsverkehr dient. Dazu muss die Straße ganzjährig vollständig für den landwirtschaftlichen Verkehr frei gehalten werden. Parkflächen, Spielstraßen, Verkehrsinseln etc. können dort nicht angelegt werden. Die nutzbare Mindestbreite der Straße muss mindestens 5,0 m betragen, da Landmaschinen mit Ausnahmegenehmigungen bereits eine zulässige Breite von 3,50 m haben.

4.4.2 Durch Brems- und Beschleunigungsvorgänge von Landmaschinen können als ortsüblich hinzunehmende Emissionen entstehen.

4.4.3 Der landwirtschaftliche Verkehr kann für Kinder eine Gefahrensituationen bedeuten.

4.5 Abfallentsorgung

4.5.1 Damit 3-achsige Müllsammelfahrzeuge die Erschließungsstraßen dauerhaft hindernisfrei befahren können, muss sichergestellt sein, dass in das Fahrprofil keine Gegenstände wie z.B. starke Baumäste etc. hineinragen. Insbesondere in Bezug auf die geplanten Baumpflanzungen ist die Freihaltung des notwendigen Durchfahrtsprofils (Breite, Höhe und Ausschwenkbereich in Kurven) zu beachten. Bei der Auswahl (Anzahl, Größe, Wuchsform) und Anordnung der Bäume sollte dies entsprechend berücksichtigt werden.

4.5.2 Die Einhaltung der Freihaltezone (1 m laut RASSt 06) rings um die gesamte Wendeanlage ist zwingend sicherzustellen, da dies eine Grundvoraussetzung für das Wenden der ASF darstellt (Fahrzeugüberhänge im Front- und Heckbereich).

4.5.3 Die Bereitstellung der Abfälle, die im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen. Eine Entleerung der Abfallbehälter nahe am Anfallort kann gewährleistet werden, wenn bei der Planung der Erschließungsstraßen die Grundlagen der von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen erarbeiteten „Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASSt 06)“ berücksichtigt wurden. Als Bemessungsfahrzeug zur Dimensionierung von Schleppkurven, Abbiegeradien und Wendean-

lagen ist hierbei ein 3-achsiges Abfallsammelfahrzeug (bis 10,30 m Länge) zugrunde zu legen.

- 4.5.4 Das letzte Teilstück (ca. 40 m Länge) nach der Wendeanlage im nordwestlichen Plangebiet wird von Abfallsammelfahrzeugen im Auftrag des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers nicht befahren (auch nicht in Rückwärtsfahrt). Dies bedeutet für die Bewohner der betroffenen Grundstücke, dass die Abfallbehälter (Graue Tonne, Grüne Tonne, Gelbe Säcke) sowie die sonstigen Abfälle (Sperrmüll, Grünabfälle) im Bereich der Wendeanlage zur Abholung bereitgestellt werden müssen. Die Einplanung und Kennzeichnung einer öffentlichen Bereitstellungsfläche wird unsererseits in solchen Fällen empfohlen. Die künftigen Grundstücksbesitzer/Bewohner, bei denen die Abholung der Abfälle nicht „direkt vor der Haustür“ erfolgt, sind auf die speziellen Entsorgungsregelungen aufmerksam zu machen, um späteren Reklamationen über den eingeschränkten Entsorgungsservice frühzeitig vorbeugen zu können.
- 4.5.5 Auf die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung und den ggf. eingeschränkten Entsorgungsservice wird hingewiesen.

4.6 Erdaushub

- 4.6.1 Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des § 1a (2) BGB und § 10 Nr. 3 und § 74 (3) Nr. 1 der LBO sowie § 6 (1) (Abfallhierarchie) des Kreislaufwirtschaftsgesetzes vom 24.02.2012 wird hingewiesen.
- 4.6.2 Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche im Planungsgebiet ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.
- 4.6.3 Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung zu verwenden bzw. auf den einzelnen Baugrundstücken zu verwerten (Erdmassenausgleich). Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.
- 4.6.4 Die Möglichkeit zur Vermeidung bzw. Verwertung von Bodenaushub ist bei der Festlegung von Gründungshöhen und Höhen von Erschließungsstraßen gegeben.
- 4.6.5 Aus abfallwirtschaftlicher Sicht muss das Ziel verfolgt werden, die Menge von überschüssigem Bodenaushub auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Dies kann durch die Erstellung eines Gutachtens zum Erdmassenausgleich erfolgen.

4.7 Denkmalschutz

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 gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

4.8 Bodenschutz

4.8.1 Allgemeine Bestimmungen

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

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.

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.

Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, 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.

Es können jedoch von Seiten des Entsorgungsunternehmers für die Entsorgung des Aushubmaterials weitere Beprobungen und Laboranalysen gefordert werden. Im Falle der Zwischenlagerung (z.B. zur weiteren Verwertung) sollten Materialien gegen Witterungseinflüsse geschützt werden. Beeinträchtigungen durch Sicker-, Stau- und Grundwasser sollten vermieden werden.

4.8.2 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 ausrei-

chender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

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

4.9 Geotechnik

4.9.1 Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Bereich des Plangebietes pliozäne bis quartäre Lockergesteine (Ortenau-Formation, Hochflutsand) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

4.9.2 Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

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

4.10 Altlasten

4.10.1 Im Rahmen der „Flächendeckenden Historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Ortenaukreis“ wurde auf den Grundstücken Flst.-Nrn. 2608 und 2609, der Gemarkung Freistett eine Altlastverdachtsfläche mit der Bezeichnung „Robert Bosch GmbH“ erhoben.

Am 7. November 2006 wurde der Altstandort nach Abschluss einer Detailuntersuchung durch die Altlastenbewertungskommission beim Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz behandelt. Laut Bewertungskommissionsbeschluss besteht für den Altstandort „Robert Bosch GmbH“, Flst.-Nrn. 2608 und 2609, der Gemarkung Freistett hinsichtlich des Wirkungspfades „Boden-Grundwasser“ derzeit kein weiterer Handlungsbedarf. Der Altstandort wird hinsichtlich des genannten Wirkungspfades in „Belassen zur Wiedervorlage“ mit dem Zusatzvermerk „Gefahrenlage hinnehmbar“ eingestuft.

Die Einstufung bedeutet, dass vorbehaltlich der bisherigen Nutzung kein weiterer Handlungsbedarf besteht, dass jedoch bei Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden ist. Die bisherige Bewertung stützt sich rechtlich auf § 4 (7) BBodSchV, wonach unter Berücksichtigung der Verhältnismäßigkeit ein Grundwasserschaden, hier durch leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe, toleriert werden kann. Die Fläche wird beim Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz im Altlastenkataster geführt.

4.10.2 Sämtliche Entsiegelungs- und Erdarbeiten im Bereich der ehemaligen Werkshalle der Firma Bosch auf dem Grundstück Flst.Nr. 2609 der Gemarkung Freistett sind unter Begleitung eines in der Altlastenbearbeitung erfahrenen Gutachters vorzunehmen. Der Gutachter hat dabei die Ergebnisse des Ing. Büros G.U.C., Kehl, vom 28.01.2019 (Projekt-Nr. 18456) zu berücksichtigen. Unmittelbar nach Abschluss der Erdarbeiten ist dem Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - ein Gutachten sowohl über die Schadstoffgehalte der ausgehobenen Bodenmaterialien als auch hinsichtlich deren ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung vorzulegen.

4.11 Regenwasserentwässerung

- 4.11.1 Die Prüfung des Untergrundes auf eine Versickerungseignung (und weitere Kriterien im Sinne des DWA Arbeitsblattes A 138 zu Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) muss vor einer verbindlichen Festlegung der Regenwasserentwässerung der privaten Baugrundstücke erfolgen.
- 4.11.2 Sollten dabei insbesondere in den Bereichen des ehemaligen Boschgeländes Altlastenverdachtsflächen festgestellt werden, ist eine flächenhafte Versickerungen unzulässig. Entsprechend ist in diesem Fall eine Regenwasserableitung mit anschließender Versickerung außerhalb der Altlastenverdachtsflächen oder eine Regenwasserableitung zum Ortskanal vorzusehen.

4.12 Kanaltechnische Erschließung

Für die kanaltechnische Erschließung im öffentlichen Bereich ist rechtzeitig vor Baubeginn das Benehmen mit der unteren Wasserbehörde nach § 48 (1) WG herzustellen.

4.13 Telekommunikationslinien

- 4.13.1 Im Plangebiet sind Telekommunikationslinien der Telekom vorhanden. Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Telekommunikationslinien in ihrem Bestand und in ihrem weiteren Betrieb gefährdet sind.
- 4.13.2 In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.
- 4.13.3 Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

4.14 Breitbandversorgung

- 4.14.1 Nach derzeitigem Planungsstand beabsichtigt die Deutsche Telekom Technik GmbH im Plangebiet einen Breitbandausbau mittels FTTH -Technik vorzunehmen. Im Rahmen dieses Ausbaus ist geplant, die nachfolgend dargestellten Maßnahmen durchzuführen.
- 4.14.2 Um die Breitbandversorgung mittels FTTH-Technik herzustellen, wird ein rein passives Glasfasernetz zwischen der Betriebsstelle der Telekom und dem kundenseitigen Abschluss aufgebaut werden. Die auf der Trasse von der Betriebsstelle zu den Häusern erforderlichen Verteiler werden in der Regel in oberirdischen Gehäusen, den Glasfaser-Netzverteiler (GF-NVt) untergebracht. Der Standort für diesen erforderlichen Netzverteiler muss noch abgestimmt und festgelegt werden.
- 4.14.3 Im Rahmen des Ausbaus werden zunächst die Verlegung des Glasfaserkabels von der Betriebsstelle der Telekom zu den GF-NVt und der Aufbau der GF-NVt erfolgen. Die erforderlichen Baumaßnahmen werden nach Möglichkeit in Abstimmung mit den anderen Versorgern ausgeführt.
- 4.14.4 Für die Breitbandversorgung mittels FTTH-Technik ist es erforderlich, dass auch im Gebäude die Verkabelung in Glasfasertechnik ausgeführt wird. Eine von den Eigentümern bei der Errichtung der Gebäude ggf. bereits vorinstallierte Kupfer-/Koaxialverkabelung kann hierfür nicht verwendet werden. Ab dem Router in der Wohn-/Geschäftseinheit können normale Netzkabel (z.B. Cat 7) genutzt wer-

den. Weitere Informationen können unter www.telekom.de/bauherren aufgerufen werden.

4.15 Erdgasleitungen

- 4.15.1 Für Neubauvorhaben wird ein Anschlussübergaberaum benötigt. In diesem ist ausreichend Platz für Zähler der bnNETZE GmbH vorzusehen. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Hauses einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.
- 4.15.2 Für die rechtzeitige Ausbauentscheidung, Planung und Bauvorbereitung des Leitungsnetzes, sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger wird eine angemessene Vorlaufzeit benötigt. Daher ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der bnNETZE GmbH, Am Unteren Mühlbach 4, 77652 Offenburg, so früh wie möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Erschließungsbeginn, schriftlich angezeigt werden.

4.16 Stromversorgung

- 4.16.1 Durch das geplante Baugebiet verläuft ein 20-kV-Kabel, welches sich noch in Betrieb befindet. Eine Umlegung ist möglich, jedoch kostenpflichtig. Ebenfalls befindet sich noch die kundeneigene Station „Bosch“ auf dem Gelände, die auch noch in Betrieb ist.
- 4.16.2 Für die Unterbringung der Kabel sollten die einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung zugrunde gelegt werden. Bei Anpflanzungen von Bäumen wird demnach ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zum Erdkabel erforderlich. Ist dieser Abstand nicht realisierbar, werden zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in 1 m Tiefe benötigt. Die Kosten dafür sind grundsätzlich vom Erschließungsträger zu übernehmen. Die Hausanschlusskabel werden als Kabelring in die jeweiligen Baugrundstücke gelegt. Diese Kabelringe stehen unter Spannung. Genaue Kabellagepläne erhalten Sie unter www.syna.de (Zentrale Bauauskunft). Die endgültige Planung und Kabelverlegung richtet sich jedoch nach dem elektrischen Anschlusswert jedes einzelnen Gebäudes. Der elektrische Anschluss muss von jedem Bauherrn über eine eingetragene Elektrofirma bei der Syna GmbH beantragt werden.
- 4.16.3 Für die elektrische Versorgung des Neubaugebietes ist ein Platz für eine Umspannstation auszuweisen. Der Standort sollte die Grundfläche ca. 6 x 5 m betragen.
- 4.16.4 Darüber hinaus sind bei Bedarf in der Lage die magnetische Flussdichte im Bereich bestehender Anlagen messtechnisch festzustellen und zu bewerten. Am 01.01.1997 ist die 26. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über elektromagnetische Felder) in Kraft getreten. In dieser Verordnung werden Grenzwerte für elektrische und magnetische 50-Hz-Felder festgelegt, die im Bereich elektrischer Einrichtungen wie Freileitung, Kabel und Transformatorstationen auftreten. Die Grenzwerte gelten für Betriebsmittel mit einer Nennspannung über 1.000 Volt und sind dort einzuhalten, wo sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten.
- 4.16.5 Bei den Straßenbeleuchtungs-Mastenstandorten sind die folgende Sicherheitsabstände gemäß StVO zu beachten:

- Oberer Sicherheitsraum: Die erforderliche lichte Höhe beträgt für den Kfz-Verkehr 4,50 m, für Geh- und Radwege im Regelfall 2,50 m.
- Seitlicher Sicherheitsraum: Bei Gehwegen mit Hochbord normalerweise 50 cm. Ist weder ein Randstreifen noch ein Hochbord vorhanden, muss der seitliche Sicherheitsabstand 75 cm betragen, jeweils ab Fahrbahnrand gemessen.

4.16.6 Über die Verlegung der Straßenbeleuchtungskabel und die Kandelaber erhalten Sie von uns gerne ein Angebot. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass wir dafür noch die konkreten Ausbaupläne abwarten.

4.16.7 Um rechtzeitige Abstimmung vor Beginn der Erschließungsarbeiten mit der SYNA GmbH sowie um Mitteilung, welche Firma die Erschließungsarbeiten durchführt, wird gebeten.

4.17 Grundwasser

4.17.1 Im Umfeld des Bebauungsplans befindet sich die amtlichen Grundwassermessstellen 115/113-3. Für diese Grundwassermessstelle wurde mit Hilfe der Grundwasserdatenbank des Landes Baden-Württemberg für den Zeitraum von 1968 bis 2019 nachfolgende niedrigsten, mittleren und höchsten Grundwasserstände ermittelt.

amtliche Grundwassermessstelle	niedrigster Grundwasserstand [m+NN]	mittlerer Grundwasserstand [m+NN]	höchster Grundwasserstand [m+NN]
105/113-3	126,68 (am 10.04.1972)	127,46	128,72 (am 18.05.1970)

Diese Grundwasserstände sind Montagswerte, d. h. dass der bisher vorhandene tatsächliche Maximalwert zwischen zwei Montagswerten liegen kann und somit evtl. noch höher ist.

4.17.2 Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist so zu wählen, dass diese über den mittleren bekannten Grundwasserständen liegt.

4.17.3 Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

4.17.4 Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

4.17.5 Die Herstellung einer Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

4.18 Kampfmittel

- 4.18.1 Vor dem Eingriff ins Erdreich wird für das Baustellenpersonal eine Sicherheitsbelehrung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst (Regierungspräsidium Stuttgart) durchgeführt. Diese gilt für selbstständige Aushubarbeiten in den Bereichen
- Abtrag Schwarzdecke und dessen Tragschicht,
 - Aushubarbeiten in bereits bestehenden Kanal- und Kabeltrassen sowie
 - Abbruch von Kellern, Bodenplatten und Zaunfundamenten.
- 4.18.2 Danach erfolgt eine Oberflächensondierung mittels Gradiometern durch eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma unter Leitung eines Truppenführers. Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen dürfen nur von Firmen ausgeführt werden, die über eine Erlaubnis nach § 7 SprengG und Befähigungsscheininhaber nach § 20 SprengG verfügen.
- 4.18.3 Sollte auf Grund zu starker Auffüllungen eine Oberflächensondierung nicht möglich sein, erfolgt eine Aushubüberwachung durch eine gewerbliche Kampfmittelräumfirma unter Leitung eines Truppenführers mit anschließender Sohlensondierung. Kampfmittelbeseitigungsmaßnahmen dürfen nur von Firmen ausgeführt werden, die über eine Erlaubnis nach § 7 SprengG und Befähigungsscheininhaber nach § 20 SprengG verfügen.
- 4.18.4 Nach Beendigung der Maßnahmen ist dem Kampfmittelbeseitigungsdienst (Regierungspräsidium Stuttgart) ein Abschlussbericht sowie die Übersichtspläne der bearbeiteten Flächen der gewerblichen Kampfmittelräumfirma zuzusenden.

5 AUßENLÄRMPEGEL NACH DIN 4109

5.1 Außenlärmpegel nach DIN 4109 (Tag, Erdgeschoss)



BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

5.2 Außenlärmpegel nach DIN 4109 (Tag, 1. Obergeschoss)



5.3 Außenlärmpegel nach DIN 4109 (Tag, 2. Obergeschoss)



5.4 Außenlärmpegel nach DIN 4109 (Tag, 3. Obergeschoss)



BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

5.5 Außenlärmpegel nach DIN 4109 (Nacht, Erdgeschoss)



5.6 Außenlärmpegel nach DIN 4109 (Nacht, 1. Obergeschoss)



5.7 Außenlärmpegel nach DIN 4109 (Nacht, 2. Obergeschoss)



5.8 Außenlärmpegel nach DIN 4109 (Nacht, 3. Obergeschoss)



Stadt Rheinau

Bürgermeister
Michael Welsche

fsp.stadtplanung

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

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Rheinau übereinstimmen.

Rheinau, den

Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der

Rheinau, den

Bürgermeister

Anhang: Pflanzenliste

Heimische Gehölze

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

- Bäume: 3 x v. Hochstämme, Stammumfang 16 - 18 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm Höhe
- Bei der Beschaffung der Bäume sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze aus regionaler Herkunft zu verwenden. Für die regionale Herkunft ist von den Baumschulen ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Wildkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Juglans regia	Walnuss
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus aria	Mehlbeere

Obstbaumarten:

Sorbus domestica	Speierling
Juglans regia	Nussbaum
Prunus avium- Sorten	gebietsheimische Süßkirsche (z.B. Markgräfler Kracher, Schauenberger, Hedelfinger)
Pyrus pyraeaster- Sorten	Kulturbirne (z.B. Schweizer Wasserbirne, Geißhirtle)
Malus sylvestris- Sorten	gebietsheimische Apfelsorten (z.B. Bohnapfel, Ziegler Apfel, Boskoop)
Prunus domestica- Sorten	gebietsheimische Zwetschgen (z.B. Hauszwetschge)

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Malus communis	Wildapfel
Pyrus communis	Wildbirne
Rosa canina	Hundsrose
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Solitiergehölze u. Ziergehölze

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Cornus - Arten	Hartriegel
Buddleia davidii	Sommerflieder
Deutzia spec.	Deutzien
Forsythia	Forsythie
Kolkwitzia	Kolkwitzien
Malus "Hillierie"	Zierapfel
Philadelphus spec.	Pfeifenstrauch

Spiraea spec.
Syringa vulgaris
Ribes spec.
Rosa spec.

Spiersträucher
Flieder
Zierjohannisbeere
Strauchrosen

Niedrige Gehölze

Hypericum calycinum
Hypericum patulum
Jasminum nudifloru
Lavandula angustifolia
Potentilla fruticosa
Rosa rugosa
Rosa "Schneewittchen"
Rosa "Swany"
Symphoricarpos "Hancock"
Spiraea albifolia/japonica
Vinca minor/major

Johanniskraut
Johanniskraut
Winterjasmin
Lavendel
Fünffingerstrauch
Apfel- Rose
Strauchrose
Rose "Swany"
Schneebeere
Spierstrauch
Immergrün

Stauden und Gräser

Avena sempervirens
Centranthus ruber
Geranium- Arten
Hemerocallis- Arten
Iris- Arten
Aruncus dioicus
Penissetum spec.
Salvia nemorosa
Sedum telephium
Symphytum grandiflorum
Verbascum densiflorum
Rudbeckia- Sorten

Blaustrahlhafer
Spornblume
Storchschnabel
Taglilie
Schwertlilie
Geisbart
Feldborstengras
Salbei
Große Fetthenne
Beinwell
Gr. Königskerze
Sonnenhut