

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, ber. 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), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 4 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.

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),
- der Höhe baulicher Anlagen (GH) und
- der Wandhöhe (WH).

1.2.1 Die Gebäudehöhe wird gemessen zwischen der Oberkante der Straßenmitte der Erschließungsstraße und der oberen Dachbegrenzungslinie. Maßgebend ist die Seite, von der die Zufahrt erfolgt.

1.2.2 Die sichtbare Wandhöhe an den Traufseiten der Gebäude wird entsprechend dem Planeintrag begrenzt. Die sichtbare Wandhöhe ist bezogen auf die Oberkante der Straßenmitte und wird bei Flachdächern bis Oberkante der Rohdecke, bei geneigten Dächern bis zum Schnittpunkt Außenwand - Unterkante der Dachhaut gemessen.

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

1.3.1 Als Bauweise gilt die offene Bauweise. Die zulässige Art der Gebäude ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3.2 Die Stellung der baulichen Anlagen ist dem Planeintrag zu entnehmen. Eine Abweisung bis maximal 10° ist zulässig.

- 1.4 Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- 1.4.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien im zeichnerischen Teil.
- 1.4.2 Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, sowie Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenzen bis zu 1,50 m überschreiten, wenn sie nicht breiter als 5 m sind. Dachvorsprünge dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge um bis zu 0,50 m überschreiten; maßgebend ist der äußerste Begrenzungspunkt (z. B. Außenkante Dachrinne).
- 1.5 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen**
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB sowie §§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO)
- 1.5.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich zwischen Erschließungsstraße und rückwärtiger Baufensterflucht (Baugrenze) zulässig. Maßgebend ist die Seite, von der die Zufahrt erfolgt. Carports werden definiert als an mindestens zwei Seiten offene, überdachte Stellplätze.
- 1.5.2 Zwischen Garagenöffnung und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Stauraum von mindestens 5 m einzuhalten. Zwischen Carportöffnung und öffentlicher Verkehrsfläche ist ein Stauraum von mindestens 1 m einzuhalten. Garagen und Carports, die parallel zum öffentlichen Verkehrsraum erstellt werden, (d.h. Öffnung nicht direkt zum Straßenraum) müssen zur Straßenverkehrsfläche einen Abstand von mindestens 1 m einhalten.
- 1.5.3 Nebengebäude von mehr als 25 m³ Bruttorauminhalt sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.
- 1.6 Öffentliche Grünflächen** (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
- 1.6.1 Die öffentlichen Grünflächen sind gemäß Planeintrag als Spielplatz anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 1.6.2 Die öffentlichen Grünflächen sind gemäß Planeintrag als Ufergehölze bzw. Wiese zu unterhalten.
- 1.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 1.7.1 Kfz- und Fahrradstellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind als wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster, Drainpflaster) auszuführen.
- 1.7.2 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fallenwirkung festgesetzt (z.B. LED-Leuchtmittel).
- 1.7.3 Kupfer, Zink oder Blei ist als Dacheindeckung nur in beschichteter oder ähnlicher Weise behandelte Ausführung zulässig.
- 1.7.4 Die Unterkante der Gründung (Bodenplatte) darf den mittleren Grundwasserhöchststand (MHW) [*wird zur Offenlage ergänzt*] nicht unterschreiten. Untergeschosse sind bis zum höchsten Grundwasserstand (HHW) [*wird zur Offenlage ergänzt*] als wasserdichte Wanne auszuführen. Dies bedeutet, dass ein gegen äußeren hydrostatischen Wasserdruck druckwasserdichter Baukörper in wasserundurchlässiger Bauweise zu erstellen ist.

1.8 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

- 1.8.1 Die privaten Baugrundstücke sind je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mit je einem standortheimischen Laubbaum (Hochstamm) und drei Sträuchern zu bepflanzen.
- 1.8.2 Entsprechend der zeichnerischen Festsetzung ist ein hochstämmiger, standortgerechter Baum mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen. Der zeichnerisch festgesetzte Baumstandort kann aus gestalterischen oder verkehrstechnischen Gründen bis zu 3 m verschoben werden.
- 1.8.3 Die Anpflanzungen müssen spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme) erfolgen.
- 1.8.4 Alle festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen einer vergleichbaren Art zu ersetzen.
- 1.8.5 Zu verwenden sind Baumarten und –sorten gemäß der Pflanzliste im Anhang.

1.9 Flächen zur Vorkehrung vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor abdriftenden Spritzmitteln ist auf der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Fläche eine zweireihige, mindestens 3 m hohe und 3 m breite Hecke zu pflanzen. Diese ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Hecke muss eine gleichmäßige Struktur aufweisen. Lückenbildungen sind zu vermeiden. Artenempfehlung: Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*).

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 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), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

2.1 Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Die zulässige Dachform und die zulässige Dachneigung 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 Dachgauben sind nur bei Gebäuden mit Dachneigungen über 30° zulässig.
- 2.1.3 Anlagen, die der Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie), sind nur am Gebäude zulässig.
- 2.1.4 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.
- 2.1.5 Garagen und Carports sind mit einer Dachneigung von 0° bis 45° zu versehen.
- 2.1.6 Wellfaserzement und Dachpappe sind als Dacheindeckung nicht zulässig.
- 2.1.7 Flache oder flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 5° von Haupt- und Nebengebäuden ab 10 m² sind mindestens zu 70% extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen. Ausgenommen sind Dachflächen für untergeordnete Bauteile (z.B. Eingangsüberdachungen).

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

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch 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)**
Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird 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)**
Entsprechend des Entwässerungskonzepts („Erschließung des Baugebietes – Erläuterungsbericht“ vom 21.12.2017 vom Ingenieurbüro für das Bauwesen Siggelkow GmbH) ist das auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen usw. anfallende Niederschlagswasser schadlos in offene Rinnen mit Anschluss an den Gieselbach zu leiten. [*Weitere Details zum Umgang mit Niederschlagswasser werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung untersucht und ergänzt.*]

3 HINWEISE

3.1 Bodenschutz

3.1.1 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 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.

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.

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

3.2 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.

3.3 Artenschutz

3.3.1 Mauereidechse (Maßnahme Nr. V1)

Innerhalb des Geltungsbereichs werden nach derzeitigem Stand Mauereidechsenindividuen vermutet. Es ist davon auszugehen, dass der Aktionsraum der Tiere sowohl den Gärten vorgelagerten Grünstreifen sowie die Gartenanlagen selbst umfasst. Die auf dem Grünstreifen durch die Anwohner angelegten Holzstöße und die Komposthaufen bieten geeignete Versteck- und Rückzugsmöglichkeiten. Durch die frühzeitige Beseitigung aller Versteckmöglichkeiten im westlichen Geltungsbereich sowie einer intensiven Mahd der Vegetation in diesem Bereich, kann ein Auslösen des Verbotstatbestands gemäß § 44 Abs. 1 Nr.1 BNatSchG (Töten und Verletzen von Individuen streng geschützter Arten) verhindert und die Mauereidechsen aus dem Vorhabensbereich vergrämt werden. Um zu vermeiden, dass bei der Beseitigung der Holzstöße und Komposthaufen darin überwinternde Tiere verletzt oder getötet werden, erfolgt die Beseitigung der Rückzugs- und Versteckmöglichkeiten von dem Grünstreifen erst nach der Winterruhe der Art ab Anfang März. Um sicher zu gehen, dass die Tiere aktiv sind und bei der Beräumung der Versteckmöglichkeiten flüchten können, ist dies bei trockener, warmer Witterung und schichtweise durchzuführen. Vor der Eiablage Anfang Mai sollte die Beräumung des Grünstreifens abgeschlossen sein. Im Anschluss an die Beseitigung der Versteckmöglichkeiten erfolgt bis zur endgültigen Beräumung der Baufelder eine regelmäßige flächendeckende und intensive Mahd des Grünstreifens. Hierdurch werden die erneute Ausbildung einer für Mauereidechsen geeigneten Vegetationsstruktur und damit eine Wiederbesiedlung des Grünstreifens durch die Art verhindert. Der gemähte Grünstreifen wird regelmäßig durch die ökologische Baubegleitung auf Vorkommen von Mauereidechsen kontrolliert. Um zu verhindern, dass Mauereidechsen in das brachliegende Baufeld einwandern, wird ein Reptilienschutzzaun so dicht wie möglich entlang der Grenze zu den Gartengrundstücken errichtet (vgl. Artenschutzrechtliche Verträglichkeitsstudie Abbildung 7.1-1). Dies geschieht sobald bei mehrfachen Kontrollen des Grünstreifens durch die ökologische Baubegleitung sichergestellt wurde, dass sich keine Mauereidechsen mehr auf dem Grünstreifen befinden. Der Reptilienschutzzaun verläuft des Weiteren entlang der ersten Hälfte der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs, um Einwanderungen von Mauereidechsen in das Baufeld aus dem Bereich nördlich davon zu vermeiden. Der Reptilienschutzzaun wird erst kurz vor der endgültigen Umwandlung des Grünstreifens in Gartenanlagen entfernt.

3.3.2 Pirol (Maßnahme Nr. V1)

Um das Nahrungsangebot für den Pirol, insbesondere während der Jungenaufzucht, im Umfeld des Geltungsbereichs zu verbessern, sind Pflanzungen von insgesamt zehn Heistern der Traubenkirsche im Gehölzbestand entlang des Gieselbachs durchzuführen. Die Pflanzungen erfolgen in gehölzarmen Abschnitten der Uferbereiche des Gieselbachs (vgl. Artenschutzrechtliche Verträglichkeitsstudie Abbildung 7.1-2). Als Pflanzmaterial werden Solitäre von *Prunus padus* mit Drahtballierung verwendet, die zum Zeitpunkt der Pflanzung eine Höhe von 400 - 500 cm aufweisen und mindestens 4x verpflanzt wurden.

3.3.3 LED-Leuchten

Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der prüfungsrelevanten Lebensraumtypen und Arten durch Lichtemissionen (Straßen- und Gebäudebeleuchtung) sind auszuschließen. Um die Anlockwirkung auf Insekten zu reduzieren und dadurch negative Auswirkungen auf das Nahrungsangebot für Fledermäuse und nachtaktive Vogelarten ausschließen zu können, werden gemäß Ziffer 1.7.2 insektenfreundli-

che Lampentypen, wie LED-Leuchten, verwendet. Ein Anstrahlen der gewässerbegleitenden Gehölze ist zu vermeiden, indem die Leuchten so ausgerichtet werden, dass sie nur in lotrechte Richtung nach unten und maximal 70 Grad davon abweichend Licht abstrahlen. Dadurch ist die Lichtabstrahlung von einem Punkt aus, der sich über den Lichtquellen befindet, nicht direkt wahrnehmbar (BFN 2013) und auch der Umfang der ausgeleuchteten Fläche in Bodennähe wird auf das nötige Maß begrenzt. Beeinträchtigungen von Fledermäusen, die im Bereich der gewässerbegleitenden Gehölze nach Nahrung suchen, und dort brütender Vögel werden dadurch vermieden.

3.3.4 Gehölze am westlichen Rand des Plangebiets

Bei Bauarbeiten im östlichen Teil des Geltungsbereichs, nahe der dort stockenden Gehölze, sind die in DIN 18920 beschriebenen Maßnahmen zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen umzusetzen. Dadurch können baubedingte Beeinträchtigungen der dort vorkommenden Lebensraumtypen nach Anhang I FFH-Richtlinie Und Lebensstätten von Arten nach Anhang II FFH-Richtlinie vermieden werden.

3.3.5 Gewässerbegleitende Gehölze

Es wird empfohlen keine großflächigen, in Richtung der gewässerbegleitenden Gehölze weisenden Fensterfronten zu errichten, um das Risiko von Vogelschlag zu vermindern.

3.4 **Abfallentsorgung**

Auf den ggf. eingeschränkten Entsorgungsservice von Seiten des Landratsamtes Ortenaukreis Abteilung für Abfallwirtschaft wird hingewiesen. Von Seiten der Stadt Rheinau wird gegenüber den Anwohnern eine ggf. erforderliche Bereitstellung der Abfallbehälter zur Abholung als zumutbar erachtet. Dies bedeutet für die Bewohner der betroffenen Grundstücke, dass die Abfallbehälter (Graue Tonne, Grüne Tonne, Gelbe Säcke) sowie die sonstigen Abfälle (Sperrmüll und Grünabfälle) in eine mit Abfallsammelfahrzeugen befahrbare Erschließungsstraße zur Abholung bereitgestellt werden müssen.

3.5 **Hochwassergefährdung**

Nach derzeitiger Einschätzung des Landratsamtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz wird das Plangebiet auf Grundlage des vorliegenden Entwurfes der Hochwassergefahrenkarten / der Flussgebietsuntersuchung bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) überflutet. Die Gefährdung ergibt sich bei Hochwasserereignissen > HQ100 durch Versagen oder Überströmen der vorhandenen Schutzeinrichtungen bzw. durch Verklauseungsszenarien bei einem Hochwasserereignis HQ100 an den Brücken oder Durchlässen.

Die Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden ist sicherzustellen durch eine hochwasserangepasste Bauweise (Wasserdichte Wanne, Schutz vor Aufschwimmen, angepasste Erdgeschossfußbodenhöhe) und spätere Nutzung als private Hochwasservorsorge in Eigenverantwortung des Bauherrn. Anlagen wassergefährdender Stoffe sind so zu errichten oder zu betreiben, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen nicht durch Hochwasser abgeschwemmt oder freigesetzt werden. In den hochwassergefährdeten Gebieten ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) in der jeweiligen Fassung anzuwenden. Zudem sind Aspekte der Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung zu berücksichtigen.

Im Internet sind auf dem umfassenden Informationsportal www.hochwasserbw.de Kompaktinformationen zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risikobewusst planen und bauen“ erhältlich. Die „Hochwasserschutzfibel“ informiert über Objektschutz und bauliche Vorsorge und ist zu finden auf: http://www.bmvi.de/SharedDocs/DE/Anlage/BauenUndWohnen/hochwasserschutzfibel_2.pdf?__blob=publicationFile

3.6 Grundwasser

[Grundwasserstände werden ergänzt]

Zur Abschätzung der Grundwasserstände im Planungsgebiet sind zum nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren die Ergebnisse der Auswertung aus der Grundwasserdatenbank mit vorliegenden Grundwassergleichenplänen zu interpretieren und ggf. auch anhand von Baugrunduntersuchungen zu bestätigen.

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

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.

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.

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

3.7 Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge 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.

3.8 Allgemeiner 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.

Stadt Rheinau

Bürgermeister
Michael Welsche

fsp.stadtplanung

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

Planverfasser

4 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
- Hecken: 175 - 200 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
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Wildkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Ulmus laevis	Flatterulme
Tilia cordata	Winterlinde
Juglans regia	Walnuss
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus aria	Mehlbeere

Obstbaumarten:

Sorbus domestica	Speierling
Morus alba	Weißer Maulbeere
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 / Hecken

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Prunus spinosa	Schlehe
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball