

Gemeinde Ötigheim

Baugebiet 'Morgenstraße'

Textteil zum Bebauungsplan (Entwurf)

I. Satzung über planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Morgenstraße" (§ 9 BauGB und BauNVO)

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) i.d. Neufassung v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art 4 G v. 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 133) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) v. 18.12.1990 (BGBl. I S. 58, BGBl. III 213-1-6).

In Ergänzung zum Lageplan M. 1:500 wird Folgendes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 1-15 BauNVO)

siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Nicht zulässig sind:

- gem. § 1 (5) BauNVO Anlagen im Sinne von § 4 (2) Ziff. 3 BauNVO.
- gem. § 1 (6) BauNVO Anlagen im Sinne von § 4 (3) BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO und durch die Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (2) 4 BauNVO.

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

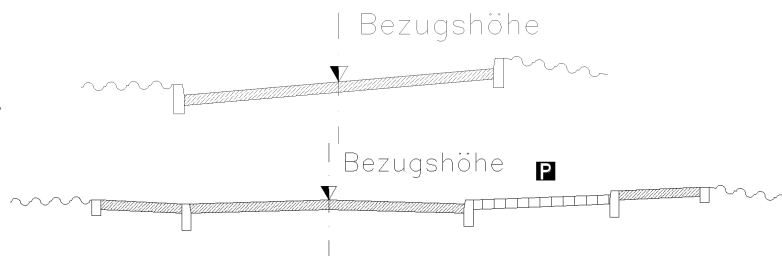
Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

Wasserdurchlässige Oberflächenbefestigungen wie Schotterrasen, Kieselbelag, Rasenpflaster, Rasengittersteine, Drainpflaster oder vergleichbar sind dabei bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche nicht mit anzurechnen.

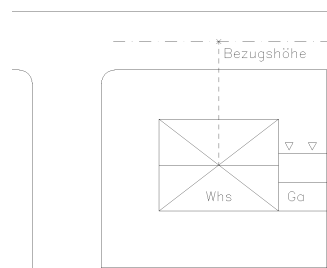
2.2 Höhe der baulichen Anlagen § 9 (2) BauGB i.V. mit § 16 (2) 4 BauNVO

2.2.1 Bezugshöhe (§ 18 (1) BauNVO)

für die im Plan eingetragenen maximalen Gebäudehöhen ist die jeweilige Höhe der fertig gestellten Straße im Schnittpunkt von Fahrbahnachse und Gebäudemitte.



Bei Gebäuden, die an mehreren Straßen liegen (Eckgrundstücke), gilt die Straße, von der aus das Grundstück erschlossen wird:



2.2.2 Gebäudehöhen

gemäß den Einschrieben im zeichnerischen Teil – Darstellung siehe unten.

Zulässig sind die Festsetzungen gem. WA1 alternativ gem. WA2. Eine Kombination oder eine Vermischung der Festsetzungen gem. WA1 oder gem. WA2 ist nicht zulässig.

Die Trauf- und Firsthöhen sind Maximalwerte. Im WA2 ist auch eine minimale Traufhöhe festgesetzt.

TH =Traufhöhe

gemessen zwischen der Bezugshöhe (vergl. Ziff. 2.2.1) und dem Schnittpunkt von Außenwand und Dachhaut, bzw. Oberkante Brüstung/Attika.

Ausnahme:

- Die Traufhöhen für Zwerchgiebel und Winkelbauten im WA1 sind nicht begrenzt. Sie ergeben sich aus der "Unterordnung" (Abstand zum Hauptfirst – vergl. Ziff. II.2.5) und der Dachneigung.

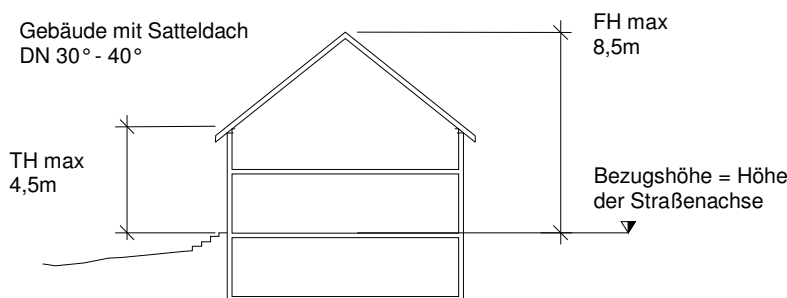
Im WA2 darf die Traufhöhe von 5,5 m nicht unterschritten werden ($TH_{\min} = 5,5\text{m}$)

FH =Firsthöhe

gemessen zwischen der Bezugshöhe (vergl. Ziff. 2.2.1) und Oberkante Firstziegel bzw. höchster Dachpunkt (Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut).

Ausnahmen: Technische Aufbauten, Kamine etc.

Bild zur Festlegung der Gebäudehöhen (Beispiel)



3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.



= offene Bauweise

= Die Gebäude sind im Sinne der offenen Bauweise als Einzelhäuser zu errichten.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Flächen (§ 9 (1) 1 und (3) BauGB und § 23 BauNVO i.V.m. § 16 (5) BauNVO)

Baulinien / Baugrenzen siehe zeichnerischer Teil.

Gem. § 23 (2) i.V.m. § 23 (3) BauNVO ist ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baulinie / Baugrenze zulässig für untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker, Wintergärten o. ä. bis zu einer Länge von 5,0 m und einer Tiefe von 1,0 m.

Dachvorsprünge dürfen generell bis max. 1,0 m über die Baulinie / Baugrenze hinausragen.

Die Baulinie ist nach § 23 (2) Satz 2 BauNVO auf mindestens 60% des Gebäudes einzuhalten. Auf 40% des Gebäudes sowie bei Garagen und überdachten Stellplätze ist ein zurückbleiben hinter der Baulinie zulässig.

5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Die im zeichn. Teil eingetragene Hauptfirststrichtung ist für die Hauptgebäude zwingend einzuhalten; nicht bei Garagen und Nebenanlagen.

Neben dem vorgeschriebenen Hauptfirst sind im WA1 rechtwinklig dazu untergeordnete Nebenfirste als Zwerchgiebel oder Winkelbau zulässig. Der Nebenfirst soll dem Hauptfirst deutlich untergeordnet sein, vergl. hierzu Ziff. II.2.5.

Im WA2 sind Nebenfirste als Zwerchgiebel oder Winkelbau, auch untergeordnet, nicht zulässig.

6. Nebenanlagen i. S. von § 14 BauNVO **sowie Nebenanlagen und Flächen für Stellplätze und Garagen** i. S. von § 9 (1) 4 BauGB (vergl. Ziff. 8 der örtl. Bauvorschriften)

Nebenanlagen sind, sofern es sich um Gebäude handelt, in den Vorgartenflächen (nicht überbaubare Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze) sowie auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen nicht zulässig. Nebengebäude, welche zum längeren Aufenthalt von Menschen dienen sind innerhalb des 15m Waldabstands nicht zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den für Garagen festgesetzten Flächen (Ga) zulässig.

Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garagenöffnung muss ein Abstand von mindestens 5,0 m eingehalten werden

7. Die Anzahl der Wohnungen gem. § 9 (1) 6 BauGB

Pro Gebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig.

8. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

8.1 Pflanzgebote (§ 9 (1) 25a BauGB)

1. An den im Plan dargestellten Standorten für Einzelbäume sind heimische Laubbäume oder Obstbäume zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Von den eingetragenen Standorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten geringfügig abgewichen werden.
Pflanzliste siehe Nr. 2.

2. Die mit Pflanzgebot **Pfg 1** belegten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und in lockerer Form mit standortheimischen Sträuchern und Heistern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. In den Randbereichen der Gehölzpflanzung ist eine extensiv gepflegte Gras- und Krautvegetation zu entwickeln. Die mit **Pfg 1** belegten Flächen sind von jeglicher Bebauung und sonstiger Nutzung freizuhalten.

Die mit Pflanzgebot **Pfg 2** belegten Flächen sind als Grünflächen anzulegen, mit landschafts- und standortgerechten Sträuchern, Heistern und Bäumen auszufüllen und von jeglicher Bebauung und sonstiger Nutzung freizuhalten.

Es sind vorzugsweise Bäume und Sträucher gemäß folgender **Pflanzliste** zu pflanzen:

Bäume im Straßenbereich

Spitzahorn (Acer platanoides)

Linde (Tilia cordata)

Eiche (Quercus robur, Q. petraea)

Hainbuche (Carpinus betulus)

Heimische Sträucher

Hartriegel (Cornus sanguinea)

Bäume im Bauplatzbereich

Feldahorn (Acer campestre)

Vogelkirsche (Prunus avium)

Apfeldorn (Crataegus carrierei)

Obst- und Nussbäume

Empfehlung für Obstbäume

Rheinischer Winterrambour

Hasel (<i>Corylus avellana</i>)	Rote Sternrenette
Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>)	Conference
Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>)	Bühler Frühzwetschge
Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>)	Nancymirabelle
Wildrose (<i>Rosa canina</i>)	Rote Meckenheimer
Weide (<i>Salix purpurea</i>)	Walnuss Nr. 139
Holunder (<i>Sambucus nigra</i>)	
Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>)	

3. Insgesamt ist je Baugrundstück pro angefangene 3 Ar Bauplatzfläche mind. 1 Baum zu pflanzen. Die unter Nr. 1, 2 beschriebenen Bäume sind hierauf anzurechnen – Pflanzliste siehe Nr. 2.

Anzupflanzende Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm zu pflanzen, Obstbäume mit einem Stammumfang von mind. 10/12 cm, Sträucher in einer Qualität von 2xv und 60/80 cm. Die Pflanzung ist spätestens 6 Monate nach Fertigstellung der Gebäude vorzunehmen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

8.2 Pflanzbindung (§ 9 (1) 25b BauGB)

Die durch Planeintrag dargestellten vorhandenen Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch gleiche oder gleichartige Bäume zu ersetzen. Nach DIN 18920 sind die Bäume bei Baumaßnahmen zu schützen.

9. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßen- bzw. Wegekörpers sind auf den Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsfläche unterirdische Stützbauwerke in einer Breite von ca. 0,30 m und einer Tiefe von ca. 0,40 m erforderlich. Diese unterirdischen Stützbauwerke, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen sowie die Errichtung von Beleuchtungseinrichtungen (Kabel, Mast und Beleuchtungskörper) und Beschilderungen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

10. Höhenlage des Geländes (§ 9 (2) BauGB)

Im straßenseitigen Vorgartenbereich der Baugrundstücke ist das Gelände des jeweiligen Baugrundstücks hinsichtlich seiner Höhe der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen. Zu den Nachbargrundstücken sind Aufschüttungen abzuböschten bzw. an die Höhenlage des Nachbargrundstücks anzugleichen.

11. Oberflächenwasser (§ 9 (1) 16 BauGB)

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser (u.a. Dachflächenwasser, Wasser auf den befestigten Zugängen) muss auf dem eigenen

Grundstück versickert werden (zur technischen Ausgestaltung siehe Ziff. II.8.).
Diese Oberflächenwässer dürfen nicht unmittelbar in den Untergrund eingeleitet,
sondern müssen über eine begrünte Erdmulde zur Versickerung gebracht werden.

Zur Ableitung von nicht versickerndem Oberflächenwasser sind Anschlüsse an die
öffentlichen Grünflächen entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen zulässig.
Diese Gräben sind in der Oberfläche so zu beschaffen (Höhe, Gefälle, Anschluss
an angrenzende Flächen etc.) und zu unterhalten, dass der Wasserabfluss
dauerhaft möglich ist. Die Überlaufflächen sind an die im nördlichen Bereich
ausgewiesenen Mulden anzuschließen.

12. Fläche mit Altlasten (§ 9 (5) BauGB)

In den Bebauungsplan wurde eine Fläche mit Altlasten nachrichtlich übernommen.

II. Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Morgenstraße" **(§ 74 LBO)**

Rechtsgrundlagen dieser Örtlichen Bauvorschriften sind:

- § 74 LBO für Baden-Württemberg i. d. F. vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10.11.2009 (GBl. S. 615)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl.I S. 58)

1. Fassadengestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

1.1 nicht zugelassen sind grelle, verspiegelte und reflektierende Materialien.
Wintergärten und Solaranlagen sind zulässig.

2. Dachform und -gestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

2.1 Dachformen

Satteldach mit gleichen Dachneigungen zu beiden Dachseiten. Andere vom Satteldach abweichende Dachformen sind nicht zugelassen.

Auf Garagen und überdachten Carports sind auch Flachdächer zulässig.
Flachdachteile sind zulässig bis max. 30 % der überbauten
Grundstücksfläche (Hausgrund)
Nicht als Dachterrasse genützte Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

2.2 Dachneigung

entsprechend den Einschrieben im Plan.
Generell gilt bei geneigten Dächern die Dachneigung (DN) für das Hauptgebäude,
für Winkelbauten und Zwerchgiebel.
Abweichungen bei Garagen und Nebengebäuden sind zugelassen.
Flachdächer von Garagen sind dauerhaft extensiv zu begrünen.

2.3 Dachdeckung

Zulässig sind Dacheindeckungen in den Farben rot bis rotbraun, in Grautönen
sowie begrünte Dächer.

Glasierte Ziegel, glänzende oder reflektierende Materialien sind unzulässig.

Solaranlagen sind nur parallel zur Dachfläche und einer max. Aufbauhöhe von 20
cm (In-Dach oder Auf- Dach- Montage) zulässig und als Band unterhalb der
Firstlinie oder oberhalb der Trauflinien anzulegen. Ausnahmen können zugelassen
werden, wenn baugestalterische Bedenken nicht bestehen.

2.4 Dachaufbauten und -einschnitte

- Dachaufbauten sind als Stehende- oder Schleppgauben zulässig. Je Dachseite ist jedoch nur eine dieser Formen zulässig.

Folgende Abstände sind einzuhalten:

- zum Ortgang mindestens 2,0 m
 - zum First und zur Traufe mindestens 1,0 m
(gemessen in der schrägen Dachfläche)
 - zwischen einzelnen Gauben mindestens 1,0 m
- sie müssen dem Hauptdach deutlich untergeordnet sein
 - je Dachseite entweder Gauben oder Dacheinschnitte
 - die Länge der Aufbauten und der Dacheinschnitte darf je Hauseinheit insgesamt max. 60 % der an der Traufe der Hauptgebäude gemessenen Dachlänge betragen;

Im WA2 sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte nicht zulässig.

2.5 Nebenfirste – Zwerchgiebel und Winkelbauten

Rechtwinklig zum Hauptfirst sind im WA1 untergeordnete Nebenfirste zulässig. Die Breite dieser Gebäudeteile wird auf max. $\frac{1}{2}$ der angrenzenden Trauflängen begrenzt. Der Abstand zum First bzw. zum höchsten Dachpunkt hat mind. 1,0 m (gemessen in der schrägen Dachfläche) und zur Giebelwand mind. 1,5 m zu betragen. Die Traufhöhe ergibt sich aus diesen Festsetzungen und ist abweichend von Ziff. I.2.2.2 bis zu 1,0 m über Haupttraufhöhe zugelassen.

Im WA2 sind Nebenfirste als Zwerchgiebel oder Winkelbau, auch untergeordnet, nicht zulässig.

3. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

Die Vorgartenflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baufenster sind auf mind. $\frac{1}{3}$ der Grundstückslänge zu begrünen – vergl. Hierzu Ziff. I.8.

Garagenvorflächen (Stauraum) sind so zu befestigen und zu entwässern, dass Oberflächenwasser nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche läuft.

Offene Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Material z.B. Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasenfugen oder in Schotterrasen herzustellen.

4. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)

sind wie folgt zulässig:

- entlang den öffentlichen Flächen als Fußmauern (Rabatten), max. 20 cm hoch;
- in eine Laubmischhecke eingewachsene Zäune von max. 1,5 m Höhe, angrenzend an Verkehrsflächen von max. 0,8 m Höhe und im Abstand von mind. 50 cm.
- lebende Einfriedungen bis max. 1,8 m Höhe. Unterbrechung der lebenden Einfriedung mit Gabionen oder Stelen bis max. 1,8 m Höhe und max. 2,0 m Breite. Gabionen oder Stelen bis max. 30% Ansichtsfläche der lebenden Einfriedung. Angrenzend an Verkehrsflächen von max. 0,8 m Höhe und im Abstand von mind. 50 cm.

5. Außenantennen (§ 74 (1) 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne (Fernseh-, Rundfunkantenne, Parabolspiegel) zulässig.

6. Anzahl notwendiger Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)

Abweichend von § 37 (1) LBO wird Folgendes festgesetzt:

Bei der Errichtung von Wohngebäuden sind je Wohnung 1,5 Stellplätze herzustellen. Bei Bruchzahlen ist aufzurunden.

7. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sowie Kommunikationsfreileitungen sind, vorbehaltlich der Regelung in § 1 Telegraphenweggesetz, nicht zulässig. Sie sind erdverkabelt auszuführen.

8. Versickerungsflächen für die Bauplätze (§ 74 (3) 2 LBO)

Oberflächenwässer von befestigten Flächen, Dächern, Balkonen, Terrassen, Kfz-Stellplätzen und Nebenanlagen dürfen nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden, sondern müssen auf den Grundstücken versickert werden. Der dezentralen Versickerungsanlage darf ausschließlich nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser zugeführt werden. Insbesondere dürfen auf den angeschlossenen Hofflächen keine Wartungs- und Reinigungsarbeiten an Kraftfahrzeugen o.ä. vorgenommen werden. Der Einsatz von Düngern, Pflanzenschutzmitteln und Tausalzen ist nicht zulässig. Grundstücksdrainagen werden nicht zugelassen.

Die Größe, das Volumen und die Lage der Versickerungsfläche (Mulde) ist in den Bauvorlagen darzustellen.

Im Regelfall sind 15% der versiegelten Flächen (Dächer, Balkone, Terrassen, Wege und Nebenanlagen) als Versickerungsmulde mit mind. 30 cm Tiefe auszubilden. Der Abstand zur Grundstücksgrenze muss mind. 2,00 m betragen. Bei gegenseitiger privatrechtlicher Vereinbarung können die Versickerungsflächen als gemeinsame Anlage auf der Grundstücksgrenze angelegt werden.

Der Unterbau muss sickerfähig sein. Die Mulde ist im obersten Bereich mit einer mind. 30 cm dicken, bewachsenen Oberbodenschicht abzudecken (Pflanzliste siehe Ziff. I.8.1).

Die Höhenlage ist so zu wählen, dass der Notüberlauf an die Versickerungsmulden mit Gefälle angeschlossen werden kann.

Bei Notwendigkeit einer Entwässerung im Kellerbereich ist das anfallende Oberflächenwasser in einem Schacht zu sammeln und gegebenenfalls durch Pumpen der oberflächennahen Versickerung zuzuführen.

Die Versickerungsmulden sind auch während der Bauzeit von jeglicher Ablagerung, Befahrung usw. freizuhalten. Die Unterhaltungspflicht obliegt dem Grundstückseigentümer.

Auch beim Einbau einer Zisterne oder anderweitiger Wasserhaltung ist die Versickerungsmulde herzustellen.

Bei der Planung und Bemessung der Versickerungsanlagen ist das ATV-DVWK-Merkblatt A 138 in Verbindung mit den Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (LfU) zu berücksichtigen.

9. Metallische Oberflächen (§74 (3) 2 LBO)

Dacheindeckungen, Fassadenverkleidungen und Entwässerungsleitungen (Fallrohre, Regenrinnen) aus Kupfer, Zink und Blei sowie mit diesen Metallen beschichtete mit dem Regenwasser in Berührung kommende Flächen sind nur mit einer nichtmetallischen Oberflächenbeschichtung oder ähnlich behandelt zulässig.

Ausgenommen sind untergeordnete Bauteile wie Gauben, Eingangsüberdachungen und Erker bis 10 m².

III. Hinweise

1. **Geologischen Gutachten**

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes zum Grundwasser, etc.) wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privaten Ingenieurbüro empfohlen.

Ein hydrogeologisches Gutachten wurde erstellt und kann bei der Gemeinde eingesehen werden.

2. **Ver- und Entsorgung**

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes erfolgt durch ordnungsgemäßen Anschluss an das örtliche Wasserversorgungsnetz.

Gasversorgung

Die Gasversorgung des Baugebietes ist durch Anschluss an das bestehende Netz voraussichtlich möglich.

Entwässerung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem mit ordnungsgemäßem Anschluss des Schmutzwassers an das öffentliche Kanalnetz.

Dachwasser und unbelastetes Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

Stromversorgung

Die Versorgung erfolgt über das bestehende Netz.

3. **Belange des Denkmalschutzes**

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder sonstige Bodenbefunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Amalienstraße 36, 76133 Karlsruhe, zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20 (1) DSchG).

Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

4. **Abstimmungspflicht und Grünflächenplan**

Für alle Bauvorhaben müssen Bauvorlagen folgende Darstellungen zur Gestaltung enthalten:

- Aufteilung der Freiflächen in befestigte Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege) und Pflanzflächen mit Bepflanzungsvorschlag.
- Aufschüttungen, Abgrabungen sowie Einfriedigungen.

Die Baugesuche sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf ihre Einbindung in die landschaftliche Situation und hinsichtlich der festgesetzten Grünordnung zu prüfen. Hierzu sind die festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen des Bebauungsplans im Lageplan und im Erdgeschossplan des Bauantrages oder in einem beigefügten Grünflächenplan vom Planverfasser darzustellen.

Zusätzlich zu einer intensiven Bepflanzung der nicht überbauten Flächen wird die Verwendung von Rank- und Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung und zur Begrünung von horizontalen Gebäudestrukturen (z.B. Pergolen) empfohlen. In diesem Zusammenhang werden folgende Arten vorgeschlagen:

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus-Arten	Wilder Wein
Humulus lupulus	Hopfen
Jasminum nudiflorum	Winterjasmin
Lonicera henryi	Henrys Geißblatt
Polygonum aubertii	Knöterich
Rosa-Arten	Kletterrosen
Vitis coignetiae	Scharlachwein
Clematis	Waldrebe

5. Bodenschutz

Bei erforderlichen 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 Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial zu verwenden. Erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Ein weitgehender Massenausgleich im Baugebiet ist anzustreben. Auf die allgemeinen Grundsätze für die technische Ausführung von Kulturbodenarbeiten (vgl. Umweltministerium BW 1991 und 1993) wird hingewiesen.

Flächen für Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze sind auf das absolut notwendige Mindestmaß zu beschränken und sollen nicht in ökologisch empfindlichen Bereichen angeordnet werden.

Falls im Hinblick auf die vorherigen Nutzungen der Flächen im Baugebiet Bodenbelastungen bekannt sind, vermutet oder wider Erwarten angetroffen werden, so ist dies unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenbefestigungen sollten, dort wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

Weiterhin sind folgende Hinweise zum Bodenschutz bei Bauvorhaben zu beachten:

1. Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens (Erdaushubbörse) angestrebt werden.
2. Vor Abtrag des Bodens müssen oberirdische Pflanzenteile entfernt werden.
3. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden müssen beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.
4. Der Bodenaushub und der Einbau sollten nicht im nassen Zustand erfolgen.
5. Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, u.a.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.
6. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden (§ 7 BodSchG).
7. Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.
8. Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben u.a.) benutzt werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).
9. Für nicht überbaute Flächen sind während der ganzen Baumaßnahme Bodenverdichtungen, verursacht z.B. durch häufiges Befahren, auf das unabdingbare Maß zu beschränken, ggf. sollten mechanische oder/und pflanzliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z.B. Lupine, Phacelia) durchgeführt werden.
10. Altlasten: Sollten Altablagerungen aufgefunden werden, ist dies den zuständigen Behörden unverzüglich anzuzeigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung müssen bei Bedarf zugelassen werden.

6. Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich die registrierte Altablagerung Schlangenrain (Objekt-Nr. 1458). Es handelt sich hierbei um die Verfüllung einer ehemaligen Sandgrube. Die Altablagerung wurde auf Beweinsniveau 2 mit Handlungsbedarf „B“ = belassen mit dem Kriterium Entsorgungsrelevanz bewertet.

Im April 2010 wurde eine Feinabgrenzung der Altablagerung durch das Ingenieurbüro Roth und Partner (Karlsruhe) durchgeführt. Die Feinabgrenzung der Altablagerung hat ergeben, dass diese teilweise innerhalb der überbaubaren Fläche liegt. Es ist vorgesehen, dass die Altablagerung in diesem Bereich im Rahmen der Erschließungsmaßnahme saniert wird.

Sollten Altablagerungen aufgefunden werden, ist dies den zuständigen Behörden unverzüglich anzuzeigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung müssen bei Bedarf zugelassen werden.

7. Empfehlungen zur Regenrückhaltung

Es wird empfohlen, Regenwasser (Dachflächenwasser) in Zisternen zu sammeln und für Gartenzwecke zu verwenden oder auf dem Grundstück zu versickern. Bei der Verwendung von Brauchwasser (Regenwasser von Dachflächen) aus Regenwasserzisternen für die Gartenbewässerung, die WC-Spülung und den Betrieb von Waschanlagen ist für das Brauchwasser ein von der Trinkwasserversorgung vollkommen getrenntes Leitungssystem zu installieren.

Regen- und Brauchwasseranlagen sind von einem Fachbetrieb unter Beachtung der DIN 1988 zu installieren und gegenüber dem Gesundheitsamt anzuzeigen (§ 13 (3) Trinkwasserverordnung).

Entsprechende Messeinrichtungen sind vorzusehen.

Das beiliegende Merkblatt für das Herstellen, Unterhalten und Betreiben von Versickerungsanlagen ist zu beachten.

Eine Aufbereitung des Regenwassers zu Trinkwasser ist aus mikrobiologischer Sicht untersagt (§ 37 Infektionsschutzgesetz).

8. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes "Rheinwaldwasserwerk" der Stadt Karlsruhe.

Zum Schutz des Grundwassers sind Anlagen zum unterirdischen Speichern oder Ablagern von gasförmigen oder festen Stoffen (z.B. unterirdische Tanklager), soweit sie nicht durch Bestimmung der VAwS erfasst sind, verboten.

Die in der Rechtsverordnung des Landratsamtes Rastatt vom 25.08.2010 (In Kraft getreten am 01.11.2010) zum Schutz des Grundwassers aufgeführten Verbotstatbestände sind zu beachten.

9. Straßenplanung

Der Bauherr hat für die Ermittlung der Bezugshöhen den Straßenbestand eigenverantwortlich zu erheben.

10. Kriminalprävention

In Bezug auf den Einbruchschutz wird den Bauherren und Architekten dringend empfohlen sich frühzeitig und umfassend zu informieren. Auf die kostenfreie Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle:

Polizeidirektion Rastatt/Baden-Baden
Beratungsstelle Einbruchschutz
Engelstr. 31 76437 Rastatt
Tel.: 07222/761-333

wird hingewiesen.

Fenster und Türen sollten mindestens entsprechend DIN ENV 1627-1630, WK 2 gestaltet sein. (Empfehlung der Polizei Fachberater.

11. DIN-Normen

Die im Textteil des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften genannten DIN-Normen können (kostenpflichtig) bezogen werden beim Beuth Verlag GmbH, Burggrafstraße 6, 10787 Berlin, Telefon: 030/2601-0, Telefax: 030/2601-1260, Internet: www.beuth.de

IV. Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen außer Kraft.

Aufgestellt: 76470 Ötigheim, den xy.xy.xyxy

.....

Happold

Bürgermeister