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

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan treten alle Festsetzungen anderer B-Pläne oder Satzungen innerhalb dieses Geltungsbereiches außer Kraft.

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- *Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141), zuletzt geändert am 23.09.2004 (BGBl. IS. 2414). Nach den Überleitungsvorschriften des § 233 BauGB wird das Verfahren nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften ohne Umweltbericht durchgeführt.*
- *Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).*
- *5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - **PlanzVO**) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58).*
- *Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO**) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.5.2003 (GBl. S. 271) m.W.v. 6.6.2003.*

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

Nicht zulässig sind:
- Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2-5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

Ausnahmsweise zulässig sind:
- kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes nach § 4 Abs. 3 Nr. 1,
- Räume für sonstige nicht störende wohnungsähnliche Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

1.1.2 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO.

Nicht zulässig sind:
- Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten).
- Die Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten).

1.2 Maß der baulichen Nutzung (Grundflächenzahl u. Höhe der baulichen Anlagen)

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl i.V.m. der Höhe der baulichen Anlagen (Traufhöhe, Firsthöhe) durch Planeintrag festgesetzt.

1.2.2 Als Traufhöhe gilt das Maß von der Oberkante Straße, gemessen in Fahrbahnmitte, bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder dem oberen Abschluss der Wand, gemessen in der Gebäudemitte. Die angegebenen Traufhöhen dürfen um 0,3 m überschritten werden.

1.2.3 Als Firsthöhe gilt das Maß von der Oberkante Straße, gemessen in Fahrbahnmitte, bis zum oberen Abschluss des Dachs. Die angegebenen Firsthöhen dürfen um 0,3 m überschritten werden.

1.3 Mindestgrundstücksgröße

Die Mindestgrundstücksgröße für Doppelhaushälften beträgt 280 m².

1.4 Bauweise

Die Bauweise der jeweiligen Nutzungsschablone ist durch Planeintrag festgesetzt. Darüber hinaus gilt Folgendes:

Für die Nutzungsschablone 6b ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind einseitig auf die Grenze zu bauen, entweder als Kettenhaus oder als Doppelhaushälfte. Es dürfen keine Schalllücken entstehen, deshalb ist der jeweils verbleibende Grenzabstand zwingend mit einer Garage bei gleicher Firstrichtung wie das Hauptgebäude zu überbauen. An den Grenzen zur Nutzungsschablone 6a („Knödellinie“) muss die abweichende Bauweise jeweils mit einer Garage beginnen. In der abweichenden Bauweise sind die Hauptgebäude zwingend mit einer Firsthöhe von 11,0 m und zwingend Garagen mit einem Satteldach und einer Firsthöhe von 6,0 m zu bauen. Die Garagen dürfen eine Tiefe von max. 9,0 m haben.

Für die Nutzungsschablone 6a ist die offene Bauweise festgesetzt. Die Firtshöhe ist hier zwingend mit 11,0 m vorgegeben. Garagen sind zwingend mit einem Satteldach und einer Firsthöhe von 6,0 m zu bauen. Die Garagen dürfen eine Tiefe von max. 9,0 m haben.

1.5 Garagen, Carports und Stellplätze

1.5.1 Garagen
Garagen sind nur in den für sie ausgewiesenen Flächen bis maximal zur Flucht der hinteren Baugrenze zulässig.

1.5.2 Carports und Stellplätze
Carports und Stellplätze sind darüber hinaus zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze bzw. der für Garagen ausgewiesenen Fläche zulässig. Carports sind dabei um 1,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

1.5.3 Einfahrten
Für die Nutzungsschablonen 1, 2, 3, 5 und 6a,b werden die Einfahrten bzw. Zufahrten zu den Grundstücken (Garagen-, Carportzufahrten und Stellplätze) auf eine maximal zulässige Breite von insgesamt 6,0 m pro Baugrundstück festgesetzt.

1.6 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit in Knoten- und Einmündungsbereichen sind die im Plan durch Sichtdreiecke gekennzeichneten Sichtfelder zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn von ständigen Sichthindernissen freizuhalten.

1.7 Verkehrsflächen
Die im zeichnerischen Teil enthaltende Aufteilung der Verkehrsfläche ist unverbindlich.

1.8 Öffentliche Grünflächen

Auf öffentlichen Grünflächen sind bauliche Anlagen unzulässig. Das gilt nicht für Anlage zur Ableitung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser und für Stützmauern.

Zu den Baugrundstücken ist das Gelände zwischen dem Urgelände und dem neuen Gelände anzuböschen. Die Böschungsneigung darf nicht steiler als 1:2 sein. Mauern bis zu einer Höhe von 1,0 m sind zulässig.

1.9 Immissionsschutz

1.9.1 Schutz vor Straßenverkehrslärm
Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens entsprechend dem Lärmpegelbereich III bzw. IV der nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ von November 1989 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

1.9.2 Schutz vor Schienenverkehrslärm
Zum Schutz vor nächtlicher Schienenverkehrslärmeinwirkung sind im gesamten Plangebiet wahlweise eine Anordnung öffenbarer Fenster von Schlafräumen ausschließlich auf der jeweils von der Rheintalbahn abgewandten Gebäudeseite oder der Einbau von Fenstern entsprechend dem Lärmpegelbereich III, für die westliche Bauzeile entsprechend dem Lärmpegelbereich IV, vorzusehen.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen (durch mittlerweile teilweise oder weitgehend bebauter Flächen, je nach Geschosslage), können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile und Fenster entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

1.9.3 Schutz vor Immissionen der Abwasserhebeanlage
Zur Minderung der Lärm- und Geruchsbelästigung durch die Abwasserhebeanlage sind bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen (Abdeckung, Einhausung, geeigete Abluftführung) zu treffen.

1.10 Grünordnung, Eingriffsausgleich

1.10.1 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
An den im Bebauungsplan ausgewiesenen Standorten von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind standortgerechte, einheimische und landschaftstypische Arten aus den im Anhang aufgeführten Pflanzenlisten zu pflanzen.

- Die Laubbäume sind mit einem Stammumfang (STU) von mind. 16 - 18 cm zu pflanzen.
- Die Obstbäume sind als Hochstämme zu pflanzen, Stammumfang (STU) 8-10 cm.
- Mindestanforderungen bei Strauch- und Heckenpflanzungen sind 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm.

Die Bäume und Strauchpflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang oder bei Verlust durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

Geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Baumstandorten können in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrasse, Grenzveränderung, Nachbarrechtsabstände) als Ausnahme zugelassen werden.

Die vorgeschriebenen Mindestabstände zu Leitungstrassen und Grundstücksgrenzen sind einzuhalten.

Bäume in öffentlichen Parkierungsflächen:
Um die Entwicklung der Bäume sicherzustellen sind Baumscheiben in einer Größe von mindestens 4 qm anzulegen.

Pflanzgebot auf den privaten Baugrundstücksflächen und den Gemeindbedarfsflächen
Auf den zu bebauenden Grundstücken ist je angefangene 300 qm Grundstücksfläche mindestens ein heimischer mittelkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Als zu erhaltend festgesetzte Bäume auf den privaten Grundstücken werden angerechnet.

Fassadenbegrünung
Ungegliederte Fassaden mit mehr als 50 m² ohne Fenster und sonstige Öffnungen sind zu begrünen.

Alternativ ist vor die Fassade alle 10 m ein großkroniger standorttypischer Laubbaum zu pflanzen. Die Anzahl dieser Bäume darf nicht auf sonstige Pflanzgebote angerechnet werden.

Außenwände von Gemeinschaftsgaragen, Garagen oder Carports sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Vorschläge für die Pflanzenarten sind dem Anhang zu entnehmen.

1.10.2 Erhaltung von Bäumen
Die im Bebauungsplan als zu erhaltend gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Nachpflanzungen mit Arten der im Anhang genannten heimischen Bäume zu ersetzen. Die Bäume sind im gesamten Wurzel- und Kronentraufbereich vor schädigenden Einflüssen – insbesondere bei Baumaßnahmen – zu schützen.

1.10.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen sind folgende Maßnahmen zum Ausgleich durchzuführen:

M 01 – Kapuzinergraben - Gewässerentwicklungsstreifen
Im Gewässerrandstreifen von 5 m sind unzulässig:
- Der Umbruch von vorhandenem Dauergrünland
- Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen (auch verfahrensfreie Vorhaben gem. LBO),
- Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
- Gärtnerische und ähnliche Nutzungen

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:
- Gewässerrandstreifen beidseits von min. 5 m bzw. wo möglich 10 m umsetzen.
- Initialbaggerungen – durch einzelne Eingriffe in das Ufer auf wenigen Metern sollen einheitliche Strukturen aufgelöst und die Gewässerdynamik angeregt werden.
- Aufweitung des Gewässers auf einem kurzen Abschnitt.
- Mehrere Aufweitungen im Gewässer mit Stillwasserzonen schaffen, die abschnittsweise die Funktion eines Sandfanges übernehmen.
- Weg entlang des Kapuzinergrabens verlegen und in das geplante Wohngebiet integrieren
- Sohlschwellen durchgängig gestalten um damit Aufstiegsmöglichkeiten für Fische und Kleinstlebewesen ermöglichen.
- Höhenrücken aus dem Gewässer nehmen, um die Abflussleistung zu gewährleisten.
- Gewässerdurchgängigkeit durch Mindestwasserabfluss in einer Niedrigwasserrinne sicherstellen.
- Pflanzung einzelner standortgerechter Gehölze v.a. im Bereich der Mittelwasserstandslinie. Initialpflanzung standortgerechter Gehölze und einzelner Gehölzgruppen.

- Standortfremde Gehölze durch standorttypische ersetzten, Förderung naturnaher Gehölzbestände.
- Kopfweidenpflege.
- Streuobstbäume am Gewässer langfristig durch Pflanzung an anderer Stelle ersetzen.
- Umwandlung der angrenzenden Flächen in Grünland.
- Kompostlager aus dem Ufersaum entfernen.
- Nadelgehölze entfernen.
- Abschnittsweise zu dichte Bepflanzungen wieder auslichten.
- Mähgut und Pflanzenschnitt entfernen.
- Verbesserung der Gewässergütequalität auf Gewässergüteklasse II.
- Regelmäßige Bekämpfung von Neophyten, wie z.B. das Indische Springkraut.

M 02 – Bepflanzung öffentliche Grünfläche / Ortsrandeingrünung

- 40 % der Fläche ist als Gehölzfläche mit Bäumen, Heistern und Sträuchern zu bepflanzen (40 qm ein Baum, 16 qm ein Heister und 3 qm ein Strauch) zu pflanzen. Eine verstärkte Verwendung von Obstbaumhochstämmen ist zwingend.
- 60 % der Fläche sind als Wiesen anzulegen und extensiv zu pflegen.
- Zur Förderung des Steinkauzes sind Nistkästen anzubringen. Maßnahmen zur Sicherung und Förderung von Fledermausbeständen sind vorzunehmen.

M 05 - Neuanlage einer Streuobstwiese
Anlage einer Streuobstwiese auf der mit M 05 gekennzeichneten Fläche durch Nutzungsaufgabe der intensiv genutzten Ackerfläche. Die Fläche ist mit einer krautreichen Wiesenmischung, die dem Standort entspricht, einzusäen.

Pro 100 qm ist ein regionaltypischer Obstbaum zu pflanzen.

Auf mineralischen und organischen Düngemittel- und Pestizideinsatz ist auf der gesamten Fläche zu verzichten.

Die Wiesenflächen werden zur Entwicklung von artenreichen Beständen 2x pro Jahr unter Abfuhr des Mähgutes gemäht. Die erste Mahd soll Mitte Juni, die zweite Mitte September erfolgen.

1.10.4 Weitere Maßnahmen zum Eingriffsausgleich
Auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

M 03 – Grünkeile
An den im Bebauungsplan ausgewiesenen Standorten von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind standortgerechte, einheimische und landschaftstypische Arten aus den im Anhang aufgeführten Pflanzenlisten zu pflanzen.
Auf 20 % der Fläche sind Strauchpflanzungen zu ergänzen. Die Fläche ist extensiv zu pflegen.

M 04 – Offene Rinnen / Umgang mit Niederschlagswasser
Das Niederschlagswasser des Baugebietes ist in die vorgesehenen Entwässerungsmulden zu leiten. Die flach angelegte Entwässerungsmulde wird für die Regenwasserrückhaltung und verzögerte Regenwasserableitung mit Teilversickerung zum Kapuzinergraben angelegt. Die Mulden sind freizuhalten und mit Bodendeckschichten mit hoher Filterfunktion anzulegen. Die Mulden sind mit einer Gras- und Krautmischung einzusäen.

Leuchtmittel:
Als Leuchtmittel bei der Straßen-, Hof- und Gebäudebeleuchtung sind Natriumdampf-Hochdrucklampen oder deren Weiterentwicklungen zu verwenden.

Öffentlichen Stellplätze im Straßenraum sind mit wasserdurchlässigen Materialien, mit Rasenfugenpflaster oder mit Pflaster mit mind. 1,5 cm breiten Fugen auszuführen.

Private Stellplätze in öffentlichen Grünflächen sind als Schotterrasenfläche bzw. als wassergebundene Wegedecken anzulegen und pro 4 Stellplätze mit einem Baum zu überstellen.

Stellplätze der Gemeinbedarfseinrichtungen sind mit wasserdurchlässigen Materialien, mit Rasenfugenpflaster oder mit Pflaster mit mind. 1,5 cm breiten Fugen auszuführen und pro 4 Stellplätze mit einem Baum zu überstellen.

Öffentliche Fuß- und Radwege:
Öffentliche Fuß- und Radwege, die im zeichnerischen Teil als solche festgesetzt sind (hellgelb), sind mit einem Pflasterstein auszuführen, der sich durch offenporige und damit wasserdurchlässigen Eigenschaften auszeichnet.

Fuß- und Radwege in den öffentlichen Grünflächen (gestrichelt) sind als wassergebundene Decken auszuführen. In begründeten Fällen können auch Pflaster- bzw. Asphaltflächen angelegt werden.

1.10.5 Pflege der Maßnahmenflächen
Alle Maßnahmenflächen sind extensiv zu pflegen. Die Laub- / Obstbäume / Heister / Sträucher sind zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

Die Obstbäume sind in den ersten 3 Jahren fachgerecht zu schneiden.

Die Wiesenflächen werden zur Entwicklung von artenreichen Beständen 2x pro Jahr unter Abfuhr des Mähgutes gemäht. Die erste Mahd soll Mitte Juni, die zweite Mitte September erfolgen. Bei der Mahd ist zu beachten, dass Altgrasinseln zu belassen sind und die Mahd alternierend ausgeführt wird.

Feldhecken und Strauchpflanzungen sind alle 5 - 10 Jahre abschnittsweise auf Stock zu setzen. Vor den Feldhecken und Strauchpflanzungen ist ein hochstaudenreicher Saum zu etablieren, der alle 3 Jahre im September unter Abfuhr des Mähgutes zu mähen ist.

Auf mineralischen und organischen Düngemittel- und Pestizideinsatz ist auf den gesamten Flächen zu verzichten.

1.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die vom Versorgungsunternehmen aufzustellenden Kandelaber für die Straßenbeleuchtung sind auf den privaten Baugrundstücken zu dulden.

1.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung von öffentlichen Straßen und Wegen

Böschungen und Stützmauern sowie Stützfundamente, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und der Entwässerungsmulden erforderlich sind, sind auf den privaten Baugrundstücken zu dulden.

1.13 Höhenlage der Baugrundstücke

Die Baugrundstücke sind auf das geplante Straßeniveau aufzuschütten und im rückwärtigen Bereich an die Höhenlage der Böschungen der öffentlichen Grünflächen anzupassen.

1.14 Höhenlage der baulichen Anlagen

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich verboten. Die Höhenlage der Unterkante Kellergeschoss ist so zu wählen, dass diese über dem höchstbekannten Grundwasserstand liegt. Muss der höchstgemessene Grundwasserstand unterschritten werden, so ist das Kellergeschoss als wasserdichte Wanne auszuführen.

Das Unterschreiten des mittleren Grundwasserstandes ist unzulässig.

1.15 Änderung und Erneuerung des bestehenden Gartenbautriebes

Bei den zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans genehmigten baulichen Anlagen des bestehenden Gartenbaubetriebes sind Änderungen und Erneuerungen allgemein zulässig.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- *Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gestzes vom 14.12.2004 (GBl. S. 895).*

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1.1. Dächer

- Als Dachform sind geneigte Dächer (Satteldächer, versetzte Satteldächer, Pultdächer) zulässig. Die zulässigen Dachneigungen sind durch Planeintrag festgesetzt.

- Dachaufbauten sind nur bei einer Dachneigung des Hauptdaches von mindestens 30° Dachneigung zulässig. Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten einer Dachseite darf die Hälfte der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten.

- Der Abstand der Dachaufbauten zu den Ortgängen muss, gemessen von der jeweiligen Außenkante des Gebäudes, mindestens 1,0 m und zum Hauptfirst, gemessen parallel zur Dachfläche mindestens 1,0 m betragen.

- Nicht zulässig sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte auf einer Dachfläche.

- Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind bei allen Dachneigungen gestattet und aus blendfreiem Material herzustellen.

2.1.2 Gestaltung der Gebäude
Traufständige Hauptbaukörper dürfen eine Gebäudetiefe, giebelständige Hauptbaukörper eine Gebäudebreite von 13,0 m nicht überschreiten.

2.1.3 Gestaltung der Doppelhäuser
Bei Doppelhäusern müssen die Traufhöhe und die Dachneigung einheitlich sein. Folgende Festsetzungen gelten zwingend:

Nutzungsschablone	Traufhöhe	Dachneigung
1+2	5,0 m	38°
3+5	6,5 m	30°
4+6	7,0 m	34°

Bei Einvernehmlichkeit zwischen den Grundstückseigentümern bzw. Bauherren der Doppelhäuser kann eine gemeinsame Dachneigung entsprechend den Eintragungen in der Nutzungsschablone gewählt werden.

2.1.4 Nebenanlagen
Nebenanlagen, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, sind zu den öffentlichen Grünflächen hin mit Hecken- oder Strauchpflanzungen einzugrünen.

2.1.5 Garagen, überdachte Stellplätze
Garagen außerhalb des Gebäudes sind mit Satteldach/Pultdach oder Flachdach zulässig. Die Dachneigung darf nicht größer als die des Hauptgebäudes sein, die Mindestneigung beträgt 25°. Die planungsrechtlichen Festsetzungen Ziffer 1.4 für Garagen der Nutzungsschablonen 6a und 6b sind zu beachten. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Die Substratstärke über der Dränschicht muss eine Höhe von mindestens 8 cm bis 12 cm aufweisen. Die Dachflächen sind entsprechend statisch auszulegen. Zur Einsaat ist entweder eine Gras-/Kräutermischung zu verwenden oder eine Sedumsprossensaat.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und deren Einfriedungen, Abfallbehälterstandplätze

2.2.1 Vorgärten

Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze. Vorgärten sind – mit Ausnahme von Zufahrten und Zugängen - als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.2.2 Einfriedungen / Sichtschutzblenden

In Straßen ohne Gehwege und bei öffentlichen Geh- und Radwegen müssen Einfriedungen einen Abstand von mindestens 0,50 m vom Gehwegrand bzw. Fahrbahnrand als Schutzstreifen einhalten.

Im Vorgartenbereich und entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen bis zu einer Tiefe von 6,0 m sind geschnittene Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m Höhe zulässig. Mauern sind nicht zulässig.

Entlang der verbleibenden seitlichen und rückwärtigen Baugrundstücksgrenzen sind nur Hecken aus Laubgehölzen bis maximal 1,80 m Höhe zulässig.

Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von max. 0,80 m sind nur zulässig, wenn sie in zweireihige Hecken integriert werden.

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

Die Pflanzenarten sind dem Anhang zu entnehmen.

2.2.3 Gestaltung von Stützmauern

Stützmauern dürfen nicht höher als 1,00 m werden und sind in ortsüblichen Naturstein oder mit Natursteinverblendung auszuführen. Alternativ sind Mauern aus Gabionen zulässig.

2.2.4 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind nur in folgenden Fällen zulässig:

- zur Anpassung an die Verkehrsfläche und an die Nachbargrundstücke,
- zur Anlage einer Wohnterrasse bis max. 6,00 m hinter der rückwärtigen Baugrenze,
- zur Errichtung von notwendigen Stützmauern bis zu einer Höhe von max. 1,00 m.

Höhenunterschiede zum Nachbargrundstück sind durch Abböschungen auf dem eigenen Grundstück oder durch Stützmauern an der gemeinsamen Grundstücksgrenze auszugleichen.

Bei Aufschüttungen und Abgrabungen bzw. dem Erstellen von Stützmauern darf nicht in den Wurzelbereich (Trauf) der als erhaltend festgesetzten Bäume eingegriffen werden.

2.2.5 Gestaltung der Stellplätze und der Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen/Carports

Stellplätze, Garagen- bzw. Grundstückszufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. wasserdurchlässige Pflastersteine), mit Rasenfugenpflaster oder mit Pflaster mit mind. 1,5 cm breiten Fugen auszuführen. Das Gefälle der Flächen ist zu grundstückseigenen Grün- und Bepflanzungsflächen auszurichten.

2.2.6 Abfallbehälterstandplätze

Abfallbehälterstandplätze auf privaten Flächen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche und des Vorgartenbereichs zulässig. Die Standorte der Abfallbehälter sind, sofern sie nicht in den Gebäuden untergebracht werden, durch berankte Pergolen oder Hecken in mindestens der Höhe der Abfallbehälter einzugrünen.

Die ausgewiesenen Abfallbehälterstandplätze (im öffentlichen Raum) sind durch 1,60 m hohe Hecken einzufrieden.

2.3 Außenantennen

Für alle Gebäude ist jeweils eine Antennen- oder Parabolanlage zulässig.
Parabolanlagen an Fassaden sind nur im rückwärtigen oder seitlichen Gebäudeteil zulässig.

2.4 Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser

2.4.1 Dachflächen aus unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

2.4.2 Der auf privaten und öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasserabfluss darf nicht in die Schmutz- oder Mischwasserkanalisation, sondern muss in den Regenwasserkanal eingeleitet oder getrennt abgleitet werden. Dies gilt auch für Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung und Drainagen.

2.4.3 Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen ist unzulässig.

2.5 Stellplatzverpflichtung

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

3. HINWEISE

3.1 Stromversorgung

Das Niederspannungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt. Die EnBW oder der Stromversorger ist berechtigt, im Zuge der Erschließung die Hausanschlusskabel auf die Grundstücke zu verlegen.

3.2 Gasversorgung

Die Gasbetriebe GmbH Emmendingen sind berechtigt, im Zuge der Erschließung dieses Baugebietes die Hausanschlussleitungen auf die Grundstücke zu verlegen. Daraus entsteht keine Verpflichtung zum Gasanschluss.

3.3 Altlasten

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten vor. Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer usw.) wahrgenommen, so ist umgehend die zuständige untere Wasserbehörde oder das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

3.4 Umgang mit Wassergefährdenden Stoffen, z.B. Tankanlagen

Die Anforderungen der Anlagenverordnung VAwS (z.B. Auftriebssicherheit, Eindringsicherheit, Beschädigungssicherheit) sind zu erfüllen.

3.5 Archäologische Funde

Sollte bei Durchführung der vorgesehenen Arbeiten bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden, sind diese gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DschG) umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg zu melden. Die Baustelle ist bis zu vier Werktage nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

3.6 Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes / Erdaushub

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen. Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub ist der Deponierung vorzuziehen. Sollte die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub nicht möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörse, Recyclinganlagen) zu prüfen.

3.7 Freiflächenplan zum Bauantrag

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächenplan mit folgenden Inhalten zu erstellen:
Aufteilung der Freiflächen nach befestigten Flächen und Pflanzflächen mit Pflanzvorschlag, Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungssicherungen und Einfriedungen.

3.8 Aktiver Lärmschutz entlang der Rheintalbahn

Entlang der Rheintalbahn ist der bestehende Erdwall derart zu ergänzen, dass dessen Krone einheitlich einen Wert von h = 3,6 m – bezogen auf die Schienenoberkante der Rheintalbahn im jeweiligen Querschnitt – aufweisen wird.

3.9 Hinweis auf schalltechnische Anforderungen bei der baulichen Nutzung der Gemeinbedarfsflächen

Im Zusammenhang mit der baulichen Nutzung der Flächen für den Gemeinbedarf ist im Baugenehmigungsverfahren ein jeweils objektspezifischer Nachweis über die Einhaltung der jeweils maßgebenden Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm bzw. der Sportanlagenlärmschutzverordnung bei benachbarten schutzbedürftigen Einrichtungen zu führen.

3.10 Hinweis auf die Nähe zur katholischen Pfarrkirche St. Leopold

Das Planungsgebiet, insbesondere der westliche Teil, liegt in unmittelbarer Nähe zur katholischen Pfarrkirche St. Leopold. Im Zusammenhang mit der Kirche ist mit regelmäßigem Glockenläuten zu rechnen.

Mahlberg, den 13.07.2005

Klaus Weiswurm
1. stellv. Bürgermeister

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

Ettlinger Str. 6, 76307 Karlsbad
Tel 07202 / 938613 Fax 07202 / 405617
ps@ps-stadtplanung.de

Planverfasser

ANHANG: LISTE HEIMISCHER UND STANDORTTYPISCHER GEHÖLZE

Laubbäume: (STU) von mind. 18 - 20 cm

Acer campstre	Feldahorn
Acer platanoides `Columnare`	Säulen-Spitzahorn
Acer platanoides `Globosum`	Kugel-Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Berg - Ahorn
Acer rubrum `Armstrong`	Säulen-Rotahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus selvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus Hybriden	Apfel in Sorten
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus avium `Plena`	Vogel-Kirsche `Plena`
Prunus cerasifera `Nigra`	Blut-Pflaume
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus subhirtella in Sorten	Schnee-Kirsche in Sorten
Pterocarya fraxinifolia	Flügelnuß
Pyrus calleryana `Chanticleer`	Chin. Wild-Birne
Quercus palustris	Sumpf-Eiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Salix x rubens	Fahlweide
Sambucus nigra	Holunder
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winter - Linde

Obstbäume: Hochstämme L = Lokalsorte

Castanea sativa	Esskastanie	
Juglans regia	Walnuß	
Malus Apfel	Aujäger	L
Malus Apfel	Bittenfelder	
Malus Apfel	Bohnapfel	
Malus Apfel	Boskoop	
Malus Apfel	Brettacher	
Malus Apfel	Champagner Renette	
Malus Apfel	Danziger Kantapfel	
Malus Apfel	Dundenheimer Schätzler	L
Malus Apfel	Florina	
Malus Apfel	Gelber Edelapfel	
Malus Apfel	Gestriffelter Herrenapfel	L
Malus Apfel	Gewürzluiken	
Malus Apfel	Glockenapfel	
Malus Apfel	Goldparmäne	
Malus Apfel	Graue Herbstrenette	
Malus Apfel	Hauxapfel	
Malus Apfel	Jakob Fischer	
Malus Apfel	Nägeleapfel	L
Malus Apfel	Ontario	
Malus Apfel	Pilot	

Malus Apfel	Roter Eiserapfel	L
Malus Apfel	Sonnenwirtsapfel	
Malus Apfel	Ulmer Polizeiapfel	L
Prunus avium	Vogelkirsche	
Prunus Kirsche	Benjaminler	L
Prunus Kirsche	Hedelfinger	
Prunus Kirsche	Kordia	
Prunus Kirsche	Schattenmorelle	
Prunus Kirsche	Schwarze Knorpelkirsche	
Prunus Mirabelle	Nancy Mirabelle	
Prunus Zwetschgen	Bühler	
Prunus Zwetschgen	Hauszwetschge	
Pyrus Birne	Champagner Bratbirne	
Pyrus Birne	Clapps Liebling	
Pyrus Birne	Eierbirne	L
Pyrus Birne	Frankfurter Mostbirne	
Pyrus Birne	Gelbmöstler	
Pyrus Birne	Gellerts Butterbirne	
Pyrus Birne	Hanauer Gwährbirne	L
Pyrus Birne	Jaköbele	L
Pyrus Birne	Ölbirne	L
Pyrus Birne	Schweizer Wasserbirne	
Pyrus Birne	Stuttgarter Geishirtle	
Pyrus Birne	Wachsbirne	L
Pyrus Birne	Winterforelle	

Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Buxus sempervirens in Sorten	Buchsbaum in Sorten
Cornus florida	Roter Blumen-Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weissdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Philadelphus in Sorten	Pfeifenstrauch
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix cinerea	Grau - Weide
Salix rosmarinifolia	Rosmarin - Weide
Sambucus nigra	Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Spiraea in Sorten	Spierstrauch
Syringa vulgaris	Flieder-Sorten
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Hecken: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

An den im Grünordnungsplan dargestellten Heckenstandorten sind geschlossen gewachsene Hecken zu pflanzen.

Geschnittene Hecken:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus silvatica	Buche
Ligustrum vulgare, Ligustrum vulgare atrovirens	Liguster

Freiwachsende Hecken:

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare, Ligustrum vulgare atrovirens	Liguster
Lonicera xylosteum	Geißblatt
Ribes alpinum	Johannisbeere
Rosa canina	Wildrosen
Viburnum lantana, Viburnum opulus	Schneeball

Sowohl Bäume, Strauch- wie auch Heckenpflanzen als Nadelgehölze, wie z.B. Thuja (Lebensbaum), Juniperus (Wacholder) oder Chamaecyparis (Scheinzypresse) sind ausdrücklich nicht zugelassen.

Begrünung mit Selbstklimmern: Vorschläge

Parthenocissus quinquefolia `Engelmannii`	Wilder Wein `Engelmannii`
Parthenocissus tricuspidata `Veitchii`	Wilder Wein `Veitchii`
Hedera Hybriden	Efeu in Sorten

Begrünung mit Kletterpflanzen mittels Rankhilfen: Vorschläge

Campsis radicans	Trompetenblume
Wisteria sinensis	Blauregen
Polygonum aubertii	Knöterich
Aristolochia durior	Pfeifenwinde

Bebauungsplan genehmigt
Änderungsplan
gemäß § 11 Bau GB in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den 17. AUG. 2005

LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
– Baurechtsbehörde –