Anlage Nr. 2

Gemeinde Seelbach
Ortenaukreis

Bebauungsplan „Schloßackern neu“

Textliche Festsetzungen

Inhalt: **Seite**

Rechtsgrundlagen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen 3
2. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan 15
3. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise 19

Anhang 1: Pflanzenliste

Seelbach, den 06. März 06

Klaus Muttach
Bürgermeister

GEMEINDE SEELBACH

Lauf, den 06. März 06 Kr/Zim/we

ZINK INGENIEURE
Postfach 44 77884 LAUF · Poststr. 1
☎ 0 78 41 / 703 - 0 Fax 0 78 41 / 703 - 80

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818/1824)

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke – BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitions-erleichterungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBL. I S. 466)

- Verordnung für die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes Planzeichenverordnung - PlanzVO - vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58)

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2004 (GBl. S. 895/900)

- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000 (GBl.S. 581/698), zuletzt geändert am 14.02.2006 (GBl.S. 20)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 15 BauNVO)

1.1.1 Baugebiet

(§ 1 Abs. 3 BauNVO)

1.1.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Das Gewerbegebiet wird als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur nicht wesentlich störende Betriebe und Anlagen zugelassen. Als wesentlich störend gelten z.B. Handwerksbetriebe wie Schreinereien und Schlossereien. Diese können jedoch ausnahmsweise gem. § 31 BauGB zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren im Einzelfall durch vorzulegende genaue Antragsunterlagen, insbesondere Gutachten, schlüssig und nachprüfbar nachgewiesen wird, dass durch besondere Baumaßnahmen, durch Betriebseinschränkungen oder auf andere Weise die Emissionen soweit begrenzt oder Ableitbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen ausgeschlossen sind.

1.1.1.2 Allgemeine Zulässigkeit von Ausnahmen im GEe

(§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO und § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind innerhalb des Gewerbegebietes allgemein zulässig.

1.1.1.3 Unzulässigkeit von Ausnahmen im GEe

(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Nachfolgend genannte Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs. (3) BauNVO sind nicht zulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

1.1.2 Mischgebiet (MI)
(§ 6 BauNVO)

1.1.2.1 Unzulässigkeit von Ausnahmen im MI
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Ausnahmen im Sinne von § 6 Abs. (2) Nr.8 und Abs. (3) sind nicht zulässig.

- Vergnügungsstätten

1.1.3 Allgemeines Wohngebiet (WA)
(§ 4 BauNVO)

Das Wohngebiet wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

1.1.3.1 Allgemeine Zulässigkeit von Ausnahmen im WA
(§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)

Nachfolgend genannte Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. (3) BauNVO sind allgemein zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

1.1.3.2 Unzulässigkeit von Ausnahmen im WA
(§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Nachfolgend genannte Ausnahmen im Sinne von § 4 Abs. (3) BauNVO sind nicht zulässig:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.1.4 Sondergebiet (SO)

1.1.4.1 Allgemeine Zulässigkeit von Nutzungen im SO
(§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO)

Nachfolgend genannte Nutzungen im Sinne von § 11 Abs. (2) BauNVO sind allgemein zulässig:

- Betrieb der historischen Technik als Säge- und Ölmühle
- Durchführung von Führungen
- Stromerzeugung, Schleifen, Mahlen, Sägen, Ölen, Stampfen, Keltern
- Vermietung des Raumes über der Mühle für Veranstaltungen

Im Sondergebiet müssen Bauvorhaben nachhaltig zweckgebunden dem Betrieb und Erhalt des technisch geschichtlichen Denkmals „Mühle" bzw. zum Wohnen des Betreibers desselben dienen.

Eine eigenständige Veräußerung ist nur zulässig, wenn der baurechtlich festgesetzte Nutzungszweck auch nach der Veräußerung bestehen bleibt.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 bis 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der max. Firsthöhe (FH) und der max. Wandhöhe (WH) der Gebäude.
Diese Festsetzungen gelten jeweils als Höchstgrenzen.

1.2.1 Grundflächenzahl

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO)

Orientiert an den Obergrenzen der BauNVO werden im einzelnen folgende Grundflächenzahlen festgesetzt; siehe auch Einschriebe im Plan:

Gebietsteil	*Grundflächenzahl GRZ*
GEe 1	0,8
GEe 2	0,6
GEe 3	0,8
MI	0,4
WA	0,4

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Innerhalb des gesamten Plangebietes beträgt die Zahl der Vollgeschosse II (siehe auch Einschriebe im Plan).

1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO mit § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die Wandhöhe (WH) und die Firsthöhe (FH).

Die Wandhöhe wird gemessen von Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut bzw. bis zur obersten Außenwandbegrenzung bei Flachdächern.

Die Firsthöhe wird gemessen von Oberkante Erdgeschoss - Rohfußboden bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut des Firstes bzw. bis zur obersten Außenwandbegrenzung bei Flachdächern.

Für Pultdächer beträgt die maximale Höhe an der Pultoberseite im WA, MI, GEe1 = 10 m, im GEe2 und GEe3 = 9,50 m gemessen von der Oberkante Erdgeschoss - Rohfußboden. Die Wandhöhe an der Pultunterseite richtet sich nach der jeweils festgesetzten Wandhöhe (WH).

Gebietsteil	WH - m	FH - m
WA	6,50	10,50
MI	7,50	11,50
GEe1	7,50	11,50
GEe2 / GEe3	6,50	11,50

Diejenigen Höhen, welche sich auf die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhen beziehen, werden durch Festsetzung der Höhenlage der baulichen Anlagen näher definiert.

Die Gebäudehöhen sind in den Bauvorlagen durch Geländeschnitte in m+NN nachzuweisen.

1.2.4 Höhenlage der baulichen Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Der Erdgeschoss-Rohfußboden darf maximal 0,80 m über der jeweiligen Erschließungsstraße/-weg liegen, gemessen in Gebäudemitte, rechtwinklig zur Straßenachse.

Die Höhe der Oberkante des fertigen Garagen- bzw. Carportfußbodens, bezogen auf die Straßenachse, darf maximal 0,20 m betragen.

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich verboten. Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist deshalb so zu wählen, dass diese über dem höchsten bekannten Grundwasserstand liegt.

Wenn in Sonderfällen aus zwingenden Gründen auf das Bauen im Grundwasser nicht verzichtet werden kann, so sind die baulichen Anlagen unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebsicher auszuführen. Soweit bauliche Maßnahmen im Grundwasser vorgesehen sind, ist hierfür grundsätzlich eine Erlaubnis und somit die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich.

Für die Grundstücke Flst.Nr. 1038, Flst.Nr. 130 (Teil) und Flst.Nr. 130/1 beträgt die Mindestgeschosshöhe 207,30 m + NN; für Grundstück Flst.Nr. 137 = 203,30 m + NN.

1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

1.3.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet

a) GEe 1:

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) 1 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise sind hier Gebäude mit einer Länge von höchstens 100 m zulässig. In begründeten Einzelfällen können Ausnahmen von dieser Längenbegrenzung zugelassen werden.

b) GEe 2:

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) 2 wird die offene Bauweise festgesetzt.

c) GEe 3:

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) 3 wird die offene Bauweise festgesetzt.

1.3.2 Mischgebiet

Für das Mischgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

1.3.3 Allgemeines Wohngebiet

Für den Bereich des allgemeinen Wohngebietes wird die offene Bauweise festgesetzt.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 Abs. 3 BauNVO)

1.4.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Einzeichnung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

1.4.2 Untergeordnete Bauteile

Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Treppen, Eingangs- und Terassenüberdachungen sowie Vorbauten wie Erker, Balkone, Wintergärten dürfen die Baugrenze bis max. 1,5 m überschreiten, wenn deren Breite nicht mehr als ¼ der jeweiligen Gebäudelängs seite, jedoch nicht mehr als 5 m beträgt. Die Beschränkung der Breite gilt nicht für Dachvorsprünge.

1.5 Von der Bebauung freizuhaltende Fläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

1.5.1 Sichtfelder

An den Einmündungen der Straßen werden im Bebauungsplan Sichtfelder (Sichtdreiecke) aus Gründen der Verkehrssicherheit eingetragen. Diese sind zwischen 0,8 m und 2,5 m Höhe, gemessen von Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs freizuhalten. Bäume (Hochstämme), Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

1.5.2 „Ehemalige Untere Mühle"

Der Bereich „Ehemalige Untere Mühle" ist zum Schutz der denkmalgeschützten Bebauung von jeglicher weiteren Bebauung freizuhalten. Die von der Bebauung freizuhaltende Fläche ist zu begrünen.

1.6 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen ist durch die im zeichnerischen Teil festgesetzte Gebäude- bzw. Hauptfirstrichtung vorgegeben. Innerhalb der gekennzeichneten Teilbereiche (Richtungskreuz) kann die Gebäude- bzw. Firstrichtung um jeweils 90° variiert werden.

Die Baukörper gewerblicher Bauten mit Flachdächern müssen ebenfalls einer der angegebenen Hauptrichtungen folgen.

1.7 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1+2 BauNVO)

Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung des Baugebietes im Sinne von § 14 Abs. (2) BauNVO dienen, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen als Ausnahme zulässig.

1.8 Versorgungsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Siehe Eintrag im zeichnerischen Teil

Fläche für Trafostation

1.9 Führung von unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Siehe Eintrag im zeichnerischen Teil

1.10 Flächen für Abwasserbeseitigung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Siehe Eintrag im zeichnerischen Teil

Fläche für Regenwasserklärbecken

1.11 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.11.1 Straßenverkehrsflächen

Die Straßenverkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt. Diese gliedern sich in Fahrbahnen, Rad- und Fußgängerwege, Schrammborde und Grünanlagen sowie Bauwerke zur Kreuzung von Schutter, Mühl- und Litschentalbach.
Die Aufteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht verbindlich.

1.11.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – gemischte Verkehrsfläche

Die Nutzung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird als gemischte Verkehrsfläche festgesetzt.

1.11.3 Fuß- und Radweg

Die Nutzung der Verkehrsfläche wird als Fuß- und Radweg festgesetzt.

1.12 Wasserflächen sowie die Flächen für die Wasserwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Im Bebauungsplan sind die nachfolgend genannten Fließgewässer dargestellt:

- Schutter
- Mühlbach
- Litschentalbach

Die Grünflächen im „Hochwassergefährdeten Gebiet" entlang des Litschentalbaches und der Schutter werden als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt.

1.13 Flächen für die Landwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Auf den unmittelbar südlich an das Mischgebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann die derzeitige Nutzung aufrecht erhalten werden.

1.14 Grünordnerische Festsetzungen

1.14.1 Öffentliche und private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Innerhalb des Plangebietes wird entlang der Schutter ein gewässerbegleitender Grünstreifen ausgewiesen. Dieser wird sowohl aus öffentlichen als auch aus privaten Grünflächen gebildet. Durch den gewässerbegleitenden Grünstreifen wird sowohl eine Abschirmung des Gewässers von der gewerblichen Nutzung als auch ein Schutz des Gewässerlaufes selbst erzielt. Der Gewässergrünstreifen besitzt an seiner schmalsten Stelle eine Breite von ca. 10 m. Zwischen Ludwig-Auerbachstraße und Töpferei verläuft innerhalb des Grünstreifens der überregionale „Schuttertal-Radweg". Der Bereich besitzt somit auch eine Bedeutung hinsichtlich der Naherholung für die Gemeinde Seelbach.
- Am westlichen Gebietsrand ist ein 10 m breiter öffentlicher Grünstreifen vorgesehen, der das Gewerbegebiet gegenüber dem Außenbereich abgrenzt und gleichermaßen zu dessen Eingrünung dient. Dieser Grünstreifen ist entsprechend den Festsetzungen zu bepflanzen.
- Zwischen Allgemeinem Wohngebiet am Nordrand und Gewerbegebiet ist ein 10 m breiter öffentlicher Grünstreifen vorgesehen. Dieser dient einerseits der Verringerung des Konfliktpotentiales „Wohnen – Gewerbe" und andererseits der Durchgrünung des Gesamtgebietes. Dieser Grünstreifen ist ebenfalls entsprechend den Festsetzungen zu bepflanzen.
- Die Fläche südlich des historischen Denkmals „Mühle" wird zu dessen Eingrünung als private Grünfläche ausgewiesen.

Parkanlage Schloß Dautenstein

Der Bereich „Schloß Dautenstein" wird als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" festgesetzt. Die Anlage ist entsprechend gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Zulässig ist die Wohnnutzung des Schlosses. Das historische Schloß soll damit in seiner Pracht und Eigenheit durch die Umgebung hervorgehoben und geschützt werden und somit weiterhin im Mittelpunkt der Parkanlage stehen. Weitere Bebauung auf dieser Fläche könnte das Erscheinungsbild beeinträchtigen, deshalb ist dieser Bereich von jeglicher weiteren Bebauung freizuhalten.

1.14.2 Verkehrsgrünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Grünflächen entlang der Verlängerung des Schlossweges werden als Verkehrsgrünflächen ausgewiesen.

1.14.3 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- Zwischen Schloß Dautenstein und der zukünftigen gewerblichen Bebauung nördlich davon sorgt eine öffentliche Grünfläche für eine zusätzliche Eingrünung des Schlosses und Durchgrünung des Gesamtgebietes. Die Grünfläche dient auch der Schaffung einer Verbindung zwischen Außenbereich und den im Innenbereich entlang der Schutter gelegenen gewässerbegleitenden Grünflächen. Diese Freihaltefläche ist Bestandteil der städtebaulichen Konzeption. Sie setzt sich im Grünstreifen (privates u. öffentl. Grün) entlang des Mühlbaches fort. Die Grünflächen sind entsprechend den Festsetzungen zu bepflanzen.

- Die Stellplatzflächen und Garagenvorplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen (z. B. als Pflasterflächen mit Rasen- oder Splittfugen oder Schotterrasen usw.). Dies gilt sinngemäß auch für die im Gewerbegebiet zu befestigenden Flächen, sofern auf diesen kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt bzw. spezielle fahrtechnische Anforderungen (z. B. Gabelstaplerverkehr) entgegenstehen.
- Als Leuchtmittel bei der Straßenbeleuchtung sind Natriumdampf-Hochdruckleuchten zur Energieeinsparung und ökologischen Verträglichkeit zu verwenden.

Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis 5°) sind extensiv zu begrünen.

1.15 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- Auf den privaten Grundstücken ist je Grundstück mindestens ein heimischer mittel- bis großkroniger Laubbaum, vorzugsweise Obstbaum zu pflanzen (je angefangenen 400 m²/1 Baum im Wohn- und Mischgebiet; je angefangenen 600 m²/1 Baum im Gewerbegebiet). Die Anpflanzung ist vom Grundstücks-Eigentümer vorzunehmen. Der Standort kann frei gewählt werden. Die nicht überbauten Flächen innerhalb der Baugrenzen sind mit Ausnahme der für den Betriebsablauf benötigten Flächen zu begrünen. Bei der Aufteilung des Gewerbegebietes in Einzelgrundstücke sind die Grundstücke untereinander mit 3 m breiten Gehölzstreifen (je Grundstück 1,5 m) mit einer Mischung aus heimischen und ortstypischen Sträuchern abzupflanzen (siehe Artenliste im Anhang).
- Der gewässerbegleitende Grünstreifen (private wie öffentliche Grünflächen) entlang des Mühlbaches/Schutter ist mit standortheimischen Sträuchern, Heistern und Bäumen zu bepflanzen. Die vorgesehene Bepflanzung ist als Gruppen-/Flächenpflanzung (ca. 50 % der Fläche) vorzunehmen (siehe Artenliste im Anhang). Der vorhandene Bestand wird angerechnet.

- Der öffentliche Grünstreifen entlang der westlichen Plangebietsgrenze sowie dessen Weiterführung bis an den Schloßweg ist mit Sträuchern, Heistern und Bäumen zu bepflanzen. Auf dem Teilstück zwischen Wohn- und Gewerbegebiet ist ein Sicht- und Lärmschutz anzustreben. Der westliche Grünstreifen dient der Eingrünung. Hier sind heimische Gehölze zu verwenden. Die Pflanzung ist als geschlossene, mehrreihige Pflanzung (mindestens 3-reihig) einzubringen. Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist hier nicht erlaubt. Der Pflanzstreifen ist zusätzlich mit einer Wiesenmischung einzusäen und entsprechend zu pflegen. Abgehende Bäume und Sträucher sind zu ersetzen. Für den Bereich des nördlichen Grünstreifens gelten die oben angeführten Festsetzungen. Hier dürfen jedoch neben den heimischen Gehölzen auch ortstypische Sträucher eingebracht werden (ca. 30 %, siehe Artenliste im Anhang).
- Die öffentliche Grünfläche zwischen Schloß Dautenstein und dem nördlich hiervon liegenden Gewerbegebiet ist als Streuobstwiese anzulegen, zu pflegen und zu erhalten. Eine geschlossene Querbepflanzung ist zur Aufrechterhaltung der Durchlüftung der Ortslage nicht zulässig.
- Entlang der südwestlichen Grenze ist entsprechend dem Planeintrag eine einreihige Bepflanzung aus heimischen Sträuchern einzubringen (siehe Artenliste im Anhang).
- Entlang der westlichen Erschließungsstraße sind hochstämmige mittel- bis großkronige Laubbäume gem. Planeintrag einzubringen.

  Aus gestalterischen Gründen sind Bäume einer Sorte zu wählen (Größe Baum StU 16 bis 18).

  Es sind nur geringe Standortabweichungen möglich. Die Pflanzung entlang der Straße ersetzt nicht die Pflanzung von Einzelbäumen auf dem Grundstück.

  Die Anpflanzung ist vom jeweiligen Grundstückseigentümer vorzunehmen.

1.16 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die vorhandenen Obstbäume am westlichen Planungsrand (siehe Planeintrag) sind zu erhalten. Bei Verlust dieser Gehölze sind diese durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Die standortgerechten Gehölze entlang der Schutter sind ebenfalls zu erhalten. Bei Verlust sind diese durch Neupflanzungen zu ersetzen.

1.17 Sonstige Festsetzungen

Stellplatzanlagen

Zur Begrünung von privaten Stellplätzen muss je 5 Stellplätze ein heimischer groß- oder mittelkroniger Laubbaum gepflanzt werden (siehe Artenliste im Anhang).

Fassadenbegrünung

Große, ungegliederte Gebäudefassaden (ab 50 m^2 Fassadenflächen ohne Fensteröffnung) sind mit Kletterpflanzen zu begrünen oder durch eine dichte Gehölzpflanzung aus Bäumen entlang der Fassade in die Umgebung einzubinden.

1.18 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Leitungsrecht (LR 1) zu Gunsten der Gemeinde Seelbach zur Führung eines Regenwasserkanales.

Leitungsrecht (LR 2) zu Gunsten der Gemeinde Seelbach zur Führung eines Regenwasserkanales auf Flurstück Nr. 1038 und eines Regenwassergrabens auf Flurstück Nr. 130.

Leitungsrecht (LR 3) zu Gunsten der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Seelbach-Schuttertal zur Führung eines Verbandssammlers.

Leitungsrecht (LR 4) zu Gunsten der Gemeinde Seelbach zur Führung eines Schmutzwasserkanals.

2. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1.1 Außenwände

Verkleidungen aus Kunststoff, Faserzement oder Metall an den Oberflächen der Außenwände sind unzulässig.
Die Oberflächen der Außenwände, mit Ausnahme von Sichtmauerwerk, sind zu verputzen. Verkleidungen - sowie Fassaden - aus heimischem Holz sind zulässig.
Grellfarbige Bauteile, Verkleidungen und Verglasungen sind sowohl an baulichen Anlagen als auch auf den jeweiligen Grundstücken selbst unzulässig. Eine Ausnahme hiervon bilden die Rahmen verglaster Tür- und Fensterelemente.
Bei der Gestaltung der Fassaden sind gedeckte, landschaftsbezogene Farbtöne zu verwenden. Grelle Farbtöne sind ausgeschlossen.
Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind metallische Außenwände zulässig.

2.1.2 Werbeanlagen

Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches sind Werbeanlagen mit **laufender** Leuchtschrift nicht zulässig.

Neben der Anbringung an Gebäuden (z.B. Wandflächen) oder am Boden ist die Aufstellung von Werbeanlagen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche jedoch nur in unmittelbarer Nähe des Grundstückseinganges zulässig. Die Größe der Werbeanlagen wird mit max. 6,00 m Länge und 1,80 m Höhe festgelegt.

2.1.3 Grundriss

Doppelhaushälften und die Einzelgebäude von Hausgruppen dürfen im Grundriss um maximal 3 Meter zueinander versetzt gebaut werden.

2.2 Dachgestaltung

2.2.1 Dachform und -neigung

Entsprechend der Eintragung der Firstrichtung im zeichnerischen Teil sind im MI, GEe1, GEe2 und GEe3 Sattel-, Walm- Pultdach, gegeneinander geneigte Pultdächer sowie Flachdächer zulässig.
Im WA sind Sattel-, Walm-, Pultdach sowie gegeneinander geneigtes Zeltdach zulässig.

- Sattel-/Walmdach 30-45°
- Pultdach 10-30°
- Pultdächer, gegeneinander geneigt 15-45°
- Flachdach 0- 5°

2.2.2 Dachgestaltung

Für gegeneinander geneigte Pultdächer ist in der Firstlinie ein (senkrechter) vertikaler Höhenversatz von maximal 1,50 m zulässig. Dieser Höhenversatz ist auf mindestens der Hälfte der Fläche als verglastes Lichtband zu gestalten.
Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig, wenn ihre Länge insgesamt nicht mehr als 2/3 der jeweiligen Hausbreite beträgt. Eine Kombination von Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitten auf gleichen Dachseiten ist unzulässig.
Dacheindeckungen sind mit einheitlichem, rotbraunem, naturrotem oder hellgrauem nicht glänzendem (engobierte Ziegel) Material auszuführen. Dacheindeckungen aus Metall sind ebenfalls zulässig. Nicht zulässig sind nicht beschichtete Dacheindeckungen auf Kupfer, Zink oder Blei.
Zur Energiegewinnung sind Sonnen-Flach- und -röhrenkollektoren sowie Photovoltaik-Zellen zulässig. Zur Wirkungsgraderhöhung dürfen diese auch auf das Dach aufgeständert werden. Der Abstand zwischen Dachfläche und Energiegewinnungsanlage darf jedoch maximal 0,5 m betragen.
Flachdächer (bis 5°) sind extensiv zu begrünen. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 5 cm betragen. Die Dachbegrünung kann als Pflanzung oder als Aussaat erfolgen.

2.2.3 Dachform und -neigung bei Doppel- und Reihenhäusern:

Grundsätzlich sind deren Dächer als Satteldächer mit einer Dachneigung von 36 ° herzustellen. Innerhalb zusammenhängender Baueinheiten - Doppel- bzw. Reihenhäuser - sind Dachform, -neigungs und -eindeckungsmaterial sowie Trauf- und Firsthöhe aufeinander abzustimmen bzw. einheitlich zu wählen, wobei ein höhenmäßiger Versatz der First- bzw. Traufhöhen bis zu 1,0 m zulässig ist.
Bei Einvernehmlichkeit zwischen den Grundstückseigentümern bzw. Bauherren der Doppel- bzw. Reihenhäuser kann eine gemeinsame Dachform und -neigung gemäß den unter Punkt 2.2.1 (Dachform und –neigung) genannten Maßgaben gewählt werden.

2.2.4 Dächer von Garagen und Nebengebäuden

Garagen und Nebengebäude können mit Flachdach, Satteldach oder Pultdach hergestellt werden. Beim Sattel- bzw. Pultdach darf die Dachneigung des Wohngebäudes nicht überschritten werden. Ebenso ist das gleiche Dacheindeckungsmaterial (Farbe, Material) zu verwenden, wie beim Hauptgebäude. Bei Dachneigungen von 1 bis 15° kann auch eine vom Hauptgebäude unabhängige abweichende Dacheindeckung gewählt werden.

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 5 °) sind extensiv zu begrünen. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 5 cm betragen. Die Dachbegrünung kann als Pflanzung oder als Ansaat erfolgen.

2.3 Freiflächengestaltung

Mit Ausnahme der zu befestigenden Flächen für Zugänge, Zufahrten und Stellplätze sind die, die baulichen Anlagen umgebenden, Freiflächen zu begrünen.
Bezüglich der Gestaltung und Bepflanzung der als Gartenflächen genutzten Grundstücksteile sind die grünordnerischen Festsetzungen zu beachten und umzusetzen.

2.4 Einfriedungen

Zulässig an öffentlichen Straßen und Plätzen sind:

- Sockelmauern bis 0,30 m Höhe
- Rasenkantensteine,
- Im Allgemeinen Wohn- und im Mischgebiet sind lebende Heckenzäune, Holzzäune sowie schmiedeeiserne Zäune bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind lebende Heckenzäune, Holzzäune sowie schmiedeeiserne Zäune entlang der Straßen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

Zulässig an sonstigen Grundstücksgrenzen sind:

- Sockelmauern bis 0,30 m Höhe
- Rasenkantensteine
- Im Allgemeinen Wohn- und im Mischgebiet sind lebende Heckenzäune, Holzzäune sowie schmiedeeiserne Zäune in den rückwärtigen Bereichen bis höchstens 1,80 m zulässig.
- Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind lebende Heckenzäune, Holzzäune sowie schmiedeeiserne Zäune in den rückwärtigen Bereichen bis höchstens 2,00 m zulässig.

Darüber hinaus sind die Maßgaben des Nachbarrechtsgesetzes (in der Fassung vom 08. Januar 1996 (Gbl. S. 53) zu beachten bzw. einzuhalten.

2.5 Verwendung von Stacheldraht

Die Verwendung von Stacheldraht ist für Einfriedungen unzulässig.

2.6 Stellplätze

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht. Die Stellplätze sind auf den Privatgrundstücken nachzuweisen.

3. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

3.1 Denkmalschutz

(§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6)

Im Planungsgebiet befinden sich folgende Kulturdenkmale:

Baudenkmale:

- Schloß Dautenstein, Litschentalstr. 28, Flst.-Nr. 152 und 152/1, Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung gem. § 12 DSchG, das gem. § 15 (3) DSchG Umgebungsschutz genießt.
- Ehemalige Untere Mühle, Litschentalstr. 26, Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG
- Ehemalige Säge- und Ölmühle, Litschentalstr. 24, Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG

Archäologisches Kulturdenkmal:

- Vermuteter Standort einer mittelalterlichen Verhüttungsanlage (Schmelzofen), Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG

An der Erhaltung der o.g. Kulturdenkmale besteht öffentliches Interesse.
Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind Bodenfunde bei Erdarbeiten und die von Baumaßnahmen betroffenen Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches unverzüglich dem Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10, 79098 Freiburg, Tel. (0761) 20712-0, zu melden.

3.2 Abfallbeseitigung und Lagern von wassergefährdenden Stoffen

3.2.1 Auffüllungen und Chemikalienreste

Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebietes, z. B. zum Zweck des Erdmassenausgleiches oder der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden („Mutterboden") des Urgeländes nicht überschüttet werden.
Auffüllungen im Rahmen der Erschließung und im Zuge von Baumaßnahmen dürfen nur mit reinem Erdaushub (bzw. Kiesmaterial), aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen oder unbelastetem Unterboden (Aushubmaterial) vorgenommen werden (Einsatz des Recyclingmaterials nur außerhalb der Schutzzonen I und II von Wasserschutzgebieten). Baustellenmischabfälle sind gemäß der Abfallsatzung des Ortenaukreises einer Sortieranlage zuzuführen.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender, nicht kontaminierter Bauschutt sowie Straßenaufbruch ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Er darf ohne ordnungsgemäße Aufbereitung nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben, Arbeitsgräben) verwendet werden.
Die Verwendung von teerhaltigem Straßenaufbruch und verunreinigtem Erdaushub, Bauschutt und Baustellenabfällen zur Auffüllung ist nicht zulässig. Diese Baurestmassen sind in gleicher Weise wie Chemikalienreste (z. B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber usw.) etc. nach Durchführung eines Entsorgungsnachweises an eine zugelassene Behandlungs- oder Entsorgungsanlage abzugeben.

3.3 Bodenschutz und abfallwirtschaftliche Belange

3.3.1 Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.
Dem Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden sollte innerhalb des Wohngebietes deshalb auch durch die Wiederverwendung des anfallenden Erdaushubes innerhalb des Baugebietes Rechnung getragen werden.
Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeit ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden auszubauen und auf dem Baugelände zwischenzulagern und möglichst wieder einzubauen.
Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,0 m hohen, jene von kultivierfähigem Unterboden in max. 5,0 m hohen Mieten zu erfolgen, welche durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind.
Bei Lagerungszeiten von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z.B. Senf, Gräser) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.
Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwässer gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.
Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung vom humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.
Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
Im Bereich der Erweiterung des Gewerbegebietes "Schloßweg" liegt Boden mit hochwertig ausgeprägter Bodenfunktion "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf" vor. Bei der baulichen Inanspruchnahme sind aus diesem Grund Maßnahmen zur Minimierung der Versiegelung, zur wasserdurchlässigen Gestaltung bzw. zum Ausgleich der Inanspruchnahme dieses Bodens vorzusehen. Ein entsprechender Ausgleich wird durch die Festsetzung einer Begrünung von Flachdächern und flachgeneigten Dächern erreicht. Die Versickerung von Niederschlags

wasser ist erfahrungsgemäß in Seelbach durch die dortigen Untergrund- und Grundwasserverhältnisse sehr ungünstig. So ist die natürliche Decklage aus bindigen und schwachbindigen Erdstoffen wegen ihrer sehr geringen Wasserdurchlässigkeit für eine technische Versickerung ungeeignet.

3.3.2 Erdaushub

Erdaushub ist auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren. Unbelastetes Aushubmaterial soll innerhalb des Planungsgebietes zur Geländegestaltung verwendet werden. Überschüssiger, unbelasteter Erdaushub ist auf eine kreiseigene Erdaushubdeponie zur Zwischenlagerung anzuliefern.
Bodenuntersuchungen haben ergeben, dass im Bebauungsplangebiet bereichsweise Flächen bestehen, die eine Bodenkontamination mit Blei aufweisen. Künftig anfallender bleihaltiger Oberboden verbleibt im Bebauungsplangebiet, z.B. auf den geplanten Grünflächen. Gewässerrandstreifen sind freizuhalten.

3.4 Minderung der Bodenversiegelung

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

Hinweise:

Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nahe wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.

3.5 Altlasten, Bodenbelastungen

Sollten bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöl) wahrgenommen werden, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Umweltschutz - und das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.
Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Aufgrund von Erkenntnissen über hohe Schwermetallgehalte in Böden in unmittelbarer Nachbarschaft zum Dautensteiner Schloß waren auch Bodenuntersuchungen im südöstlichen Teilbereich des Bebauungsplangebietes notwendig. Die vom Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, untersuchten Bodenproben haben ein Bleigesamtgehalt über dem Vorsorgewert von 70,0 mg Blei/kg Boden ergeben. Der für Grünland geltende Maßnahmenwert der BbodSchV von 1200 mg Blei/kg Boden wird jedoch nicht überschritten. Der beim gegenwärtigen Versäuerungsgrad (pH-Wert) pflanzenaufnehmbare Bleigehalt liegt dagegen über dem für Ackerflächen geltenden Prüfwert von 0,100 mg Blei/kg Boden.
Grundsätzlich stehen diese Untersuchungsergebnisse der geplanten gewerbebaulichen Nutzung nicht entgegen. Im Zuge von Baumaßnahmen anfallender bleihaltiger Oberboden kann außerhalb der untersuchten Flächenbereiche jedoch nicht uneingeschränkt verwertet werden und ist deshalb auf den geplanten Grünflächen im Bebauungsplangebiet zu verteilen.
Gleiches gilt für Oberbodenabtrag, der im Zuge von Baumaßnahmen auf den Grundstücken Flurstück Nr. 1052-1059 anfällt. Bei einer Verwertung außerhalb des Bebauungsplangebietes ist dieser Boden auf Bleikontamination hin zu untersuchen.
Die Gewässerrandstreifen sind freizuhalten.
Im Rahmen der "flächendeckenden Historischen Erhebung altlastenverdächtiger Flächen im Ortenaukreis" wurden im Bereich des Planungsgebietes zwei Altlastverdachtsflächen erhoben. Bei den Flächen handelt es sich um Sanierungsflächen im Rahmen der Altlastenbearbeitung.

Altablagerung "Schuttplatz am Schloß", Litschentalstraße, Flst.-Nr. 152, Objekt Nr. 03790

Hierbei handelt es sich um eine ehemalige, sumpfige Wiese, die von 1931 bis max. 1950 mit Hausmüll, Bauschutt und Erdaushub ausgefüllt wurde. Das Gesamtvolumen wird auf ca. 6000 m^3 bei einer Fläche von ca. 3000 m^2 und einer Mächtigkeit von ca. 2,0 m geschätzt. Seit den 60er Jahren befindet sich auf dieser Fläche eine Pferdekoppel.

Altablagerung "Schloßweg", Schloßweg 3, Flst.-Nr. 134/9, Objekt Nr. 03799

Hierbei handelt es sich um eine ehemalige feuchte Niederung, die zwischen 1985 und 1986 mit ortsfremdem Erdaushubmaterial aufgefüllt wurde. Laut Auskunft einer Befragungsperson wurde in der Südwestecke der Ablagerung Erdaushub mit Heizölgeruch abgelagert. Das Volumen wird auf ca. 3000 m^3 bei einer Fläche von ca. 3000 m^2 und einer Mächtigkeit von ca. 1,0 m geschätzt. Im Anschluss an die Ablagerung wurde auf der Fläche ein Wohnhaus und eine Schlosserwerkstatt errichtet.
Die Altablagerungen wurden auf der Grundlage der Erhebungsunterlagen bei einer Vorklassifizierung am 12.11.1997 beim LRA Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, auf dem Beweisniveau BN 0 hinsichtlich des Schutzgutes "Grundwasser" in "B= belassen zur Wiedervorlage" eingestuft. Dies bedeutet, dass, vorbehaltlich der derzeitigen

Nutzung der Grundstücke kein weiterer Handlungsbedarf besteht, jedoch bei einer Änderung von bewertungsrelevanten Sachverhalten über das weitere Verfahren erneut zu entscheiden ist.

3.6 Pestizideinsatz

Pflanzenschutzmittel dürfen nur nach "guter fachlicher Praxis" angewandt werden. Bei der sachgerechten und bestimmungsgemäßen Ausbringung von Pflanzenschutzmitteln mit Spritz- und Sprühgeräten entsteht zwangsläufig Abtrift der Behandlungsflüssigkeit auf Nachbargrundstücke. Sowohl Pflanzenschutzmittel als auch ihr Abtrift dürfen jedoch – gem. Pflanzenschutzgesetz – keine schädlichen Auswirkungen auf die Gesundheit von Mensch und Tier haben und keine sonstigen Auswirkungen, die nach dem Stand der wissenschaftlichen Erkenntnisse nicht vertretbar sind.
Bei unmittelbarer Angrenzung an landwirtschaftlich genutzte Grundstücke ist zu beachten, dass durch die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln die Belastung von Baugrundstücken aus Gründen der gesundheitlichen Vorsorge so gering als möglich gehalten wird.

3.7 Grundwasser

Ein mittlerer Grundwasserstand kann für das Bebauungsplangebiet nicht angegeben werden, da keine entsprechenden Messstellen existieren. Der höchste bekannte Grundwasserstand wurde bei verschiedenen Baumaßnahmen im Bereich des Schloßweges beobachtet und schwankt zwischen 1,50 m und 2,00 m unter Geländeoberkante.

Die Höhenlage der Unterkante Kellergeschoss ist so zu wählen, dass diese über dem höchsten bekannten Grundwasserstand liegt. Muss der höchst gemessene Grundwasserstand unterschritten werden, so ist das Kellergeschoss als wasserdichte Wanne auszuführen.

Wassergefährdende Stoffe

Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt zeitweise höher als 2 m unter Geländeniveau. Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen. Grundlage hierfür ist die Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (Anlagenverordnung – VawS), sowie die technischen Regeln für brennbare Flüssigkeiten (TRbF).
(Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz)

3.8 Versorgungsleitungen

Bei vorhandenen Leitungen (Wasser, Strom, Gas, Telekom usw.) ist darauf zu achten, dass die Leitungstrassen gemäß Baumschutzverordnung frei von Baumpflanzung gehalten werden. Das gleiche gilt auch für die geplanten Leitungstrassen.

Bei Veränderungen der Höhenlage der Verkehrsflächen oder des Geländes im Trassenbereich sind die Versorgungsunternehmen rechtzeitig zu informieren.

Für die Unterbringung der Kabel ist DIN 1998 zu Grunde zu legen. Bei Anpflanzungen von Bäumen wird demnach ein seitlicher Mindestabstand von 2,5 m zum Erdkabel erforderlich. Ist dieser Abstand nicht realisierbar, werden zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis 1 m Tiefe benötigt.

Elektrizitäts-Versorgungseinrichtungen wie Kabelverteilerschränke und Masten dürfen in der erforderlichen Anzahl auch auf hierfür im Bebauungsplan nicht vorgesehenen Stellen und Flächen, also auch auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen, errichtet werden.

In Teilbereichen der neuen Umgehungsstraße müssen die bereits vorhandenen Versorgungsanlagen entsprechend erweitert bzw. angepasst werden.

3.9 Baugrund

Als Baugrund sind quartäre Talsedimente zu erwarten, die bereichsweise setzungs empfindlich sein können.
(Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Ba-Wü, Freiburg)

3.10 Hochwassergefährdetes Gebiet

Das Plangebiet ist bereichsweise als „hochwassergefährdetes Gebiet im Innenbereich" einzustufen . Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB sind in diesem Bereich bei der Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich.

In diesen hochwassergefährdeten Gebieten gelten die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAWS) in der jeweils gültigen Fassung.

(Lauf, 06.03.06 Kr/Wö/Zim/we)

Anhang 1

Pflanzenliste

zum Grünordnungsplan „Schloßackern“ in Seelbach

I. Bäume

mittel-und großkronige

Acer platanoides in Sorten	Spitzahorn
Carpinus betulus in Sorten	Hainbuche
Fraxinus excelsior in Sorten	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus robur „Fastigiata“	schlankwachsende Eiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia cordata „Erecta“	Linde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus carpinifolia	Feldulme

kleinkronige Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Crataegus laevigata „Paul’s Scarlet“	Rotdorn
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Obstbäume (ortsübliche Sorten)
(Verwendung von Sorten nur innerhalb des Gebietes – nicht im Bereich der Grünstreifen zur äußeren Eingrünung)

II. Sträucher

Heimische Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Heckenrose
Rosa pimpinellifolia	Dünenrose
Salix cinerea	Grauweide
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	gem. Schneeball

Ortstypische Sträucher

(nur innerhalb des Baugebietes vorzusehen,
nicht im Bereich der Grünstreifen zur äußeren Eingrünung)

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Buddleia davidii Hybr.	Schmetterlingsstrauch
Chaenomeles Hybr.	Scheinquitte
Deutzia x magnifica	Deutzie
Forsythia Hybr.	Forsythien
Kolkwitzia amabilis	Kolkwitzie
Philadelphus Arten	Falscher Jasmin
Ribes alpinum ‘Schmitd’	Alpenjohannisbeere
Ribes sanguineum ‘Atrorubens’	Blutjohannisbeere
Rosa rugosa	Apfelrose
Rosa rugosa ‘Alba’	Apfelrose
Syringa vulgaris Hybr.	Flieder
Spiraea x arguta	Schneespiere
Spiraea vanhouttei	Prachtspiere

III. Bäume und Sträucher am Gewässer

Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Eiche
Salix fragilis	Bruchweide

Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa canina	Heckenrose
Salix cinerea	Grauweide
Salix purpurea	Purpurweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	gem. Schneeball

IV. Kletterpflanzen / Schlingpflanzen

Clematis spec.	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie
Jasminum nudiflorum	Winterjasmin
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber
Parthenocissus spec.	Wilder Wein
Wisteria sinensis	Blauregen