



Gemeinde Steinach
Kirchstraße 4
77790 Steinach

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Bebauungsplan : „Allmend II“
mit planungsrechtlichen Festsetzungen und
örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Ausgefertigt: Lahr/Steinach,

Planer:

Bürgermeister:

Frank Edelmann

In Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen im gemeinsamen zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan und auf Grundlage der aufgeführten Rechtsvorschriften gelten nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

1. Rechtsgrundlagen

1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

1.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

1.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73)

1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

2. Bauplanungsrechtlicher Teil

2.1 Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)

2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

2.1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Anlagen nach § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 - 5 BauNVO (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

2.1.2 Maß der baulichen Nutzung (§§ 16 - 21 a BauNVO)

2.1.2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil als Höchstmaß auf 0,4 festgelegt.

Ist im zeichnerischen Teil die durch Baugrenzen ausgewiesene, überbaubare Grundstücksfläche kleiner als die Fläche, die sich aus der als Höchstgrenze festgesetzten Grundflächenzahl ergibt, so gilt die im zeichnerischen Teil ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche.

2.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil auf zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgelegt.

2.1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung der maximalen Wand- und Firsthöhe begrenzt.

Die Wandhöhe wird straßenseitig Mitte des Gebäudes an der Gebäudeaußenwand zwischen Oberkante Straßenachse (Endausbau) und dem obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

Die Firsthöhe wird straßenseitig Mitte des Gebäudes von Oberkante Straßenachse (Endausbau) bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante gemessen.

Handelt es sich um ein Eckgrundstück, ist als unterer Bezugspunkt der höher liegende Achspunkt der Planstraße heranzuziehen.

Für Gebäude, deren Mitte die Straßenachse aufgrund ihrer Lage nicht schneidet, gilt:

Als unteren Bezugspunkt ist für die Maximalhöhen die Höhenlage der Straßenbegrenzungslinie, Mitte der an die öffentliche Verkehrsfläche grenzenden Grundstücksfläche, heranzuziehen.

Diese Maße sind durch Eintrag in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil festgelegt.

2.2 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

2.2.1 Bauweise E 2

Für den Planbereich ist eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt.

Ausnahme: Doppelhäuser sind zulässig, wenn auf dem angrenzenden Grundstück eine Anbaubaulast übernommen wird.

Die Bauweise ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgelegt.

2.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

2.4 Flächen für Nebenanlagen/Stellplätze und Garagen/Carports mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

2.4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze dürfen auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden. Hiervon ausgenommen sind die im zeichnerischen Teil ausgewiesenen öffentlichen und privaten Grünflächen. Lediglich Stellplätze sind auf privaten Grünflächen zulässig.

2.4.2 Garagen und Carports, die mit ihrer Längsseite an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, müssen mindestens einen Abstand von 1,00 m einhalten, wobei der Dachüberstand maximal 0,25 m betragen darf. Bei Garagen, die mit ihrer Zufahrtsseite an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, beträgt der Mindestabstand 2,00 m, bei Carports, die mit ihrer Zufahrtsseite an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, 1,00 m, wobei auch hier der Dachüberstand maximal 0,25 m betragen darf.

2.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Pro Wohngebäude sind zulässig:

Einzelgebäude: maximal 2 Wohnungen

Doppelhaushälfte: maximal 1 Wohnung

2.6 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

2.6.1 Sichtfelder

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Sichtfelder an den Straßeneinmündungen zur Erhaltung der freien Verkehrsübersicht sind von Sichtbehinderungen jeder Art (Bauliche Anlagen, ruhender Verkehr, Bepflanzung, Einfriedigungen oder ähnliches) in einer Höhe ab 0,80 m über der Fahrbahnoberkante freizuhalten.

2.6.2 Schutzstreifen entlang der WKK-Leitung

Im Schutzstreifen der WKK-Leitung mit einer Breite von 6,00 m, der im zeichnerischen Teil ausgewiesen ist, dürfen keine Einrichtungen und Arbeiten vorgenommen werden, die die Sicherheit oder den Betrieb der Fernwasserleitung beeinträchtigen oder gefährden.

2.7 Verkehrsflächen/Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung/Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2.7.1 Bei den Verkehrsflächen handelt es sich um gemischt genutzte Flächen, d. h. ohne eine Trennung von Geh- und Fahrbereichen.

2.7.2 Parallel zur Landesstraße L 103 ist gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil ein kombinierter Geh- und Radweg ausgewiesen.

2.7.3 An der Einmündung der Planstraße 1 in den Allmendweg ist gemäß den Eintragungen im zeichnerischen Teil ein Müllabstellplatz ausgewiesen.

2.8 Versorgungsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im Bereich des Müllabstellplatzes ist im zeichnerischen Teil ein Standort für die Aufstellung eines oberirdischen Schaltgehäuses für die Deutsche Telekom AG ausgewiesen.

2.9 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

2.10 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung/Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser/Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Auf der öffentlichen Grünfläche ist ein offener Wassergraben als Rückhalte-/Versickerungsmulde mit einem Rückhaltevolumen von mindestens 80 m³ anzulegen. Am nördlichen Ende ist auf Sohlhöhe ein Auslauf in den Welschensteinacher Bach mit einem DN 200 Rohr mit einem Drosselabfluss von maximal 17 l/s vorzusehen.

Genauere Berechnungen und Auslegungen sind dem wasserrechtlichen Antrag beizulegen.

2.11 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Auf den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen öffentlichen und privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig. Lediglich Stellplätze sind auf privaten Grünflächen zulässig.

2.12 Wasserflächen/Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Anfallendes Hang-, Quell- und Schichtenwasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken über die Hausentwässerungsanlage (RW-Kanal Trennsystem) aufzunehmen und schadlos abzuleiten.

2.13 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.13.1 Öffentliche Grünfläche an der L 103. Die öffentliche Grünfläche ist mit gebietsheimischem Saatgut anzusäen und dauerhaft als Wiese zu pflegen. Die geplante Versickerungsmulde ist in geschwungener Form mit wechselnden, flachen Böschungsneigungen ($\leq 1:2$) anzulegen (s. Prinzipskizzen im Umweltbericht unter Ziffer 3.1.1.1).

Auf der Fläche sind zudem 5 Wildobstbäume (Wildbirne – *Pyrus pyraster*) zu pflanzen (Anordnung der Bäume siehe Eintrag im zeichnerischen Teil). Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen ist mit ca. 15-17 m zu bemessen.

Die Wiese im Bereich der Versickerungsmulde ist 2-schürig zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Entwicklungsziel ist eine artenreiche Grünlandgesellschaft.

Entlang des Grabens innerhalb der Mulde sind abschnittsweise Hochstaudenfluren zu entwickeln, die über den Winter stehen bleiben und erst mit dem 1. Wiesenchnitt gemäht werden.

Die ebenen Flächen können je nach Bedarf und Nutzung der Fläche mehrmals im Jahr gemäht werden.

Als Habitatemente für die Zauneidechse sind an geeigneten Stellen punktuell Steinhäufen anzulegen.

2.13.2 Baufeldräumung. Die Baufeldräumung ist außerhalb der Fortpflanzungszeit der Vögel durchzuführen. Sie ist daher auf den Zeitraum von Oktober bis Februar zu beschränken.

Zudem ist nach der Räumung bzw. während der Bauzeit zu gewährleisten, dass Vögel nicht getötet oder deren Gelege und Nester zerstört werden.

2.13.3 Beleuchtung. Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend und insektenverträglich zu installieren. Deshalb sind LED-Lampen, Natriumhochdrucklampen oder Natriumniederdrucklampen zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm).

2.13.4 Belagsflächen.

- a) Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster etc.).
- b) Wasserdurchlässige Beläge dürfen einen Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschreiten.

2.14 Schutzflächen, die von Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung/Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.14.1 Passive Schallschutzmaßnahmen

Für Außenbauteile in dem im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Bereich sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Raumnutzungen, die in der DIN 4109 aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten.

Die abschließende Festlegung der Anforderung an die Schalldämmung ist im konkreten Planungsfall der einzelnen Gebäude mit Kenntnis der jeweiligen Raumsituation und Materialien abzustimmen. Dies betrifft die Fassaden, die dem Lärmpegelbereich III zugeordnet sind. Siehe hierzu Anlagen Nr. 21 und 22 des Nachtrags I zum Gutachten Nr. 5008/1095 (Anlagen 9.1 und 9.2 des Bebauungsplans). Der Nachweis ist in den Bauvorlagen zu führen.

2.15 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

2.15.1 Neu zu pflanzende Bäume und Sträucher. Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

2.15.2 Pflanzgebote WA-Fläche. Die privaten Grundstücke sind mit Hochstamm-Obstbäumen oder heimischen Laubbäumen und heimischen Sträuchern zu bepflanzen (s. Pflanzliste unter Ziffer 5).

Grundstücke < 300 m² sind mit mindestens einem heimischen Strauch zu bepflanzen.

Grundstücke mit einer Größe von 300 m² bis 500 m² sind mit mindestens einem Baum sowie mit einem heimischen Strauch zu bepflanzen.

Grundstücke > 500 m² sind mit mindestens zwei Bäumen sowie mit zwei heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

Grundstücke > 1.000 m² sind mit mindestens drei Bäumen sowie mit drei heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

Die Pflanzstandorte sind so zu wählen, dass 1 Baum pro Grundstück im Vorgarten nahe der Planstraße 1 steht.

2.15.3 Dachbegrünung. Flachdächer und Dächer mit einer Dachneigung von < 15° sind, sofern sie nicht als Terrassen genutzt werden, extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten durchzuführen.

2.15.4 Gehölzpflanzungen und Ansaaten.

- a) Im Gebiet dürfen nur laubabwerfende Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Zudem dürfen die in der Pflanzliste unter Ziffer 5 aufgeführten einheimischen immergrünen Gehölze gepflanzt werden. Andere immergrüne Baum- oder Strauchgehölze sind nicht erlaubt.
- b) Bäume sind in Baumquartiere gemäß FLL – Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzung Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ zu pflanzen.
- c) Bäume sind als Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 10/12 cm zu pflanzen.
- d) Die Pflanzung der Gehölze ist im Zuge der Erschließung des Gebiets vorzusehen, damit eine frühzeitige Einbindung gewährleistet ist.

- e) Bei Pflanzung heimischer Gehölze sind gebietsheimische Gehölze (Herkunftsgebiet 7: Süddeutsches Hügel und Bergland) zu verwenden.
- f) Für Wiesenansaat ist gebietsheimisches Saatgut der Region: „Südwestdeutsches Berg- und Hügelland mit Oberrheingraben“ zu verwenden.

2.16 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Zuge der Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden. Sie werden in einem Böschungsverhältnis von 1 : 1,5 hergestellt.

2.17 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen

(§§ 135 a-b BauGB i. V. m. § 1a BauGB, § 9 Abs. 1 a BauGB und § 21 BNatSchG)
Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen unter Ziffer 2.13, 2.15, 3.4.2 und 3.5.2 innerhalb des Geltungsbereichs sowie die Ersatzmaßnahme außerhalb des Geltungsbereichs (Ökokonto Steinach – Fläche 50) mit 62.385 LUBW-WP sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Erschließung und Bebauung der Fläche entstehen, zuzuordnen.

3. Bauordnungsrechtlicher Teil

3.1 Anforderungen an die Dachgestaltung von Hauptgebäuden

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.1.1 Dachform

Zugelassen sind alle Dachformen mit zwei- oder mehrseitig geneigten Dachflächen.

3.1.2 Dachneigung

Die Mindestdachneigung beträgt 20°.

Die Dachneigung von I-geschossigen An- und Vorbauten kann frei gewählt werden.

3.1.3 Dachaufbauten/-einschnitte und Wiederkehre

3.1.3.1 Dachgauben, Zwerchgiebel, Dacheinschnitte und dachfirstübergreifende Dachaufbauten

Dachgauben, Zwerchgiebel (Unterbrechung der Traufe ohne Versatz in der Fassade), Dacheinschnitte (Negativgauben) und dachfirstübergreifende Dachaufbauten (ein- oder zweihüftig, jeweils mit gleichem Neigungswinkel wie das Hauptdach) sind zulässig.

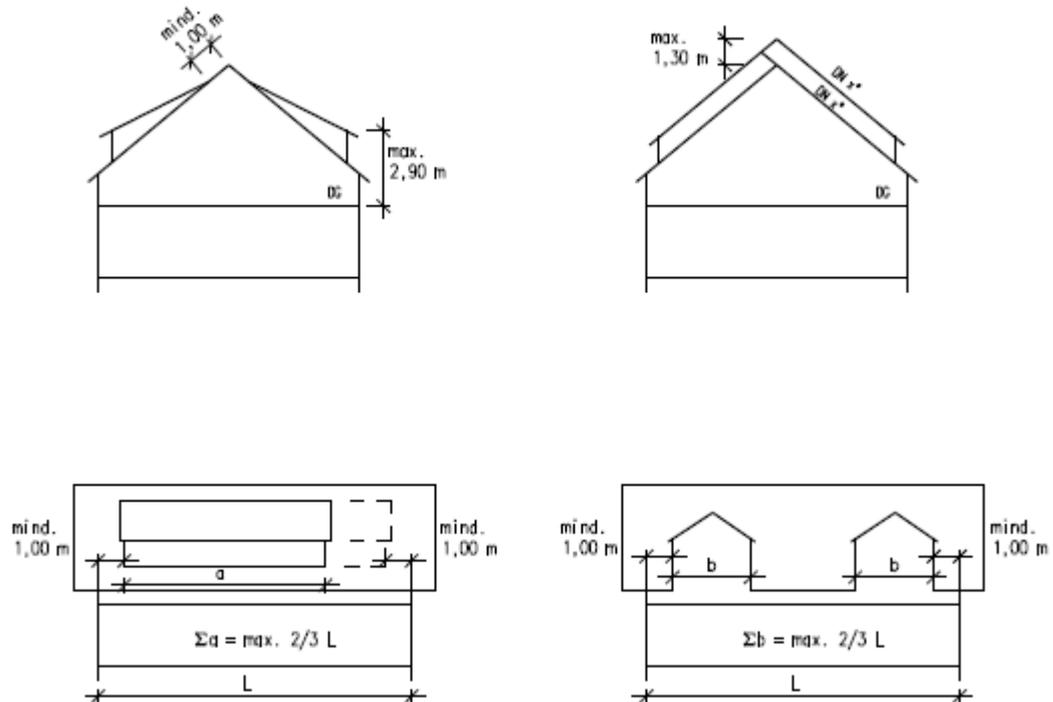
Die Länge von Dachgauben, Zwerchgiebeln, Dacheinschnitten oder dachfirstübergreifenden Dachaufbauten darf in ihrer Summe maximal zwei Drittel der Gebäudelänge betragen. Als Gebäudelänge ist die Wandlänge von Außenkante Giebelwand bis Außenkante Giebelwand zu Grunde zu legen.

Der Abstand von Dachgauben, Zwerchgiebeln, Dacheinschnitten oder dachfirstübergreifenden Dachaufbauten zur Außenkante Giebelwand muss jeweils mindestens 1,00 m betragen.

Der Abstand von Dachgauben, Zwerchgiebeln oder Dacheinschnitten zum First muss mindestens 1,00 m, in der Dachneigung gemessen, betragen.

Bei dachfirstübergreifenden Dachaufbauten darf der Versatz am First maximal 1,30 m, in der Senkrechten am First gemessen, betragen.

Die traufseitige Wandhöhe von Dachgauben, Zwerchgiebeln oder dachfirstübergreifenden Dachaufbauten, gemessen von Oberkante Dachgeschoss-Rohfußboden bis zum obersten Schnittpunkt der Gaubenaußenwand mit der Dachhaut, darf maximal 2,90 m betragen.



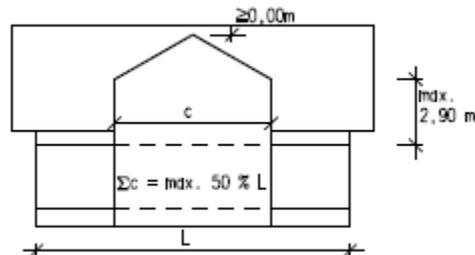
3.1.3.2 Wiederkehre

Wiederkehre (Unterbrechung der Traufe mit Versatz in der Fassade) sind zulässig. Dabei sind Dachform und -neigung, einschließlich einem Flachdach, frei wählbar.

Die Länge von Wiederkehren, parallel zur Traufseite gemessen, darf maximal 50 % der Gebäudelänge betragen. Als Gebäudelänge ist die Wandlänge von Außenkante Giebelwand bis Außenkante Giebelwand zu Grunde zu legen.

Die Firsthöhe von Wiederkehren darf die Firsthöhe des Hauptgebäudes nicht überschreiten.

Die traufseitige Wandhöhe von Wiederkehren, gemessen von Oberkante Dachgeschoss-Rohfußboden bis zum obersten Schnittpunkt der Wiederkehraußenwand mit der Dachhaut, darf maximal 2,90 m betragen.



3.1.4 Dacheindeckung

Als Dacheindeckung sind Tonziegel oder Betondachsteine zu verwenden.

Ausnahme: begrünte Dachflächen, Solaranlagen, Fotovoltaikanlagen, Dachaufbauten, Wiederkehre

3.2 Anforderungen an die Dachgestaltung von Doppelhäusern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Doppelhäuser müssen mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 40° errichtet werden. Eine Ausnahme davon ist innerhalb der nach Ziffer 3.1.1 und 3.1.2 vorgeschriebenen Dachformen und -neigungen zulässig, wenn sich beide Grundstückseigentümer einvernehmlich auf die gleiche Dachform und Gradzahl einigen und die Doppelhäuser mit einer einheitlichen Dachform und -neigung errichtet werden.

3.3 Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sind nicht zugelassen.

3.4 Geländeaufschüttungen, -abgrabungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.4.1 Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Neigungswinkel von mindestens 1 : 1,5 zu verziehen.

3.4.2 Stützmauern. Stützmauern sind als Natursteinmauern (Kantenlänge < 80 cm) mit einer maximalen Höhe von 1,50 m auszuführen.

- Einwandige unterirdische Anlagen (Tanks/Behälter, Rohrleitungen) sind unzulässig. Ausnahme: Einwandige unterirdische Saugleitungen, in denen die Flüssigkeitssäule bei Undichtheiten abreißt.
- Undichtheiten aller Anlageteile, die mit wassergefährdenden Stoffen in Berührung stehen, müssen schnell und zuverlässig erkennbar sein.
- Austretende wassergefährdende Stoffe müssen schnell und zuverlässig erkannt, zurückgehalten und verwertet oder entsorgt werden.
- Die Anlagen müssen mit einem dichten und beständigen Auffangraum ausgerüstet werden, sofern sie nicht doppelwandig und mit Leckanzeigergerät versehen sind.
- Auffangräume dürfen keinen Ablauf haben.
- Sollten in Bereichen mit hohen Grundwasserständen unterirdische Behälter zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöltanks) zum Einbau vorgesehen sein, sind diese mit mindestens 1,3-facher Sicherheit gegen Auftrieb der leeren Anlage zu sichern.
- Soweit in Anhängen zur VAWS Anforderungen für bestimmte Anlagen enthalten sind, haben diese Vorrang.

4.1.2 Abfallbeseitigung

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung (Straßen) dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und Erdaushub ist möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder, falls dies nicht möglich ist, auf eine zugelassene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu bringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt ist auf einer zulässigen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste sind in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

4.1.3 Altlasten

Werden bei Abbruch- oder Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Hausmüll, Deponiegas, Mineralöl, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz oder das

Amt für Umweltschutz, zu unterrichten. Die Abbruch- bzw. 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.

4.1.4 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. Dies bedeutet bei baulichen Flächeninanspruchnahmen insbesondere, dass die Flächenversiegelung bei Anstreben der optimalen baulichen Verdichtung auf das unvermeidbare Maß beschränkt wird. Um diesem Grundsatz zum Schutz des Bodens ausreichend Rechnung zu tragen, sind bei den geplanten Vorhaben folgende Auflagen zu beachten:

- Das bei den Baumaßnahmen anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden schonend auszubauen und - soweit eine Wiederverwertung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist (Massenausgleich) - auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.
- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,00 m hohen, die von kultivierfähigem Unterbodenmaterial in max. 5,00 m hohen Mieten zu erfolgen. Die Mieten sind durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen. Bei Lagerungszeiten von mehr als drei Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z.B. Lupinen, Luzernen oder Gräsern) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.
- Abzufahrende Überschussmengen an humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterbodenmaterial sind möglichst sinnvoll an anderer Stelle wiederzuverwenden. Für eine Zwischenlagerung vor der Wiederverwertung gilt das Obengenannte.

- Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Erdmassenausgleichs, der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden. Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.
- Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.
- Im Rahmen eines schonenden Umgangs mit dem Boden sind durch den Maschineneinsatz bedingte Bodenverdichtungen während der Bautätigkeit auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.
- Zugangswege, PKW-Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen.
- Stoffliche Bodenverunreinigungen durch Öle, Bitumenreste, andere Chemikalien, Bauschutt, Betonschlämme, etc. im Verlauf der Baumaßnahmen sind zu vermeiden. Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden und Leitungsräben etc. verwendet werden.
- Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.

Hinweise:

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

- Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

4.2 Landwirtschaft

Von den an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit möglichen Emissionen bei der ortsüblichen Bewirtschaftung in Form von Lärm, Staub oder Gerüchen zu rechnen. Diese sind als ortsüblich einzustufen und zu tolerieren.

4.3 Denkmalschutz

Da im Plangebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de) schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u.ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

Das Regierungspräsidium ist ebenfalls hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind.

4.4 Straßengesetz

Entlang der Landesstraße L 103 muss auf einer Breite von 10 m ein Schutzstreifen von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Der Abstand wird vom Rand der befestigten Fahrbahn gemessen.

4.5 Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG, T-COM Ressort Produktion Technische Infrastruktur Offenburg (PTI 31), Postfach 1140, 77601 Offenburg, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Der Forderung nach unterirdischer Verlegung der Telekommunikationslinien wird von Seiten der Deutschen Telekom AG grundsätzlich nicht entsprochen. Da jedoch die Erschließungsmaßnahmen zur Ver- und Entsorgung koordiniert werden, müssen alle Leitungen unterirdisch verlegt werden.

Die Deutsche Telekom weist darauf hin, dass im Rahmen der Tiefbauplanung in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen sind.

4.6 Elektrizität

Das E-Werk bittet darum, die Hausanschlusskabel im Zuge der Erschließungsarbeiten auf die unbebauten Grundstücke verlegen zu dürfen.

4.7 Geotechnik

Im Plangebiet bilden Hanglehm und/oder Junge Talfüllung den oberflächennahen Baugrund, welche die Gesteine des kristallinen Grundgebirges mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit und Zusammensetzung überdecken.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrunds sowie einem zumindest bereichsweise bauwerksrelevanten Grundwasserflurabstand muss gerechnet werden.

Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 werden empfohlen.

4.8 Erd-/Gründungsarbeiten

Bei Erdarbeiten für die Baugruben ist darauf zu achten, dass durch unkontrollierte Wasseraustritte (Hangdruckwasser) Hangrutschungen entstehen können. Gegebenenfalls ist bei Erd- und Gründungsarbeiten ein Bodengutachter einzubeziehen.

4.9 Verkehrsflächen

Die Profilgestaltung innerhalb der Straßenbegrenzungslinien bzw. des Geh-/Radwegs ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die zur Herstellung der Straßeneinfassung notwendigen Betonfundamente (für Bordsteine bzw. Stellkanten) sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden.

Die vom Versorgungsunternehmen aufzustellenden Kandelaber für die Straßenbeleuchtung sind in einem Abstand bis zu 0,50 m von der Straßenbegrenzungslinie auf den Baugrundstücken zu dulden.

4.10 Doppelhausbebauung

Ist eine Doppelhaushälfte ohne Unterkellerung geplant, muss gewährleistet sein, dass die andere Doppelhaushälfte ohne Mehraufwand einen Keller errichten kann.

4.11 Farbe der Dacheindeckung von Hauptgebäuden

Als Farbe der Dacheindeckung sind bevorzugt rote bis braune oder graue Farbtöne zu verwenden.

Ausnahme: begrünte Dachflächen, Solaranlagen, Fotovoltaikanlagen, Dachaufbauten, Wiederkehre

4.12 Empfehlung Fassadenbegrünung

Fassaden sollen mit kletternden, schlingenden oder rankenden Pflanzen begrünt werden (s. Pflanzliste unter Ziffer 5).

5. Pflanzliste

Heimische Laubbäume

Kleine bis mittelgroße Laubbäume (Höhe 5-15 m)

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	
<i>Salix fragilis</i>	Bruchweide	
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	giftig!

Große Laubbäume (Höhe > 20 m)

<i>Acer platanooides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Castanea sativa</i>	Edelkastanie
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Salix rubens</i>	Fahl-Weide
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme

Heimische Straucharten

Kleine bis mittelgroße Sträucher

<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	stark giftig!
<i>Rosa canina</i>	Echte Hunds-Rose	
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide	
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide	

Große Sträucher

<i>Corylus avellana</i>	Hasel	
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	giftig!
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	giftig!
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide	
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder	giftig!
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	giftig!

Obstbäume (Hochstamm)

<i>Juglans regia</i>	Walnuß
<i>Malus domestica</i>	Apfel
<i>Malus in Sorten</i>	Bittenfelder Bohnapfel Boskoop Brettacher Dundenheimer Schätzler* Jakob Fischer Rhein. Krummstiel Rote Sternrenette Schemmerberger Apfel* Spätblühender Wintertafelapfel Teuringer Rambour Ulmer Polizeiapfel*

*regionale Sorten aus dem Ortenaukreis (MELR 2002)

<i>Pyrus communis</i>	Birne
<i>Pyrus in Sorten</i>	Gelbmöstler
	Grüne Jagdtbirne
	Junkersbirne*
	Oberösterr. Weinbirne
	Schweizer Wasserbirne
	Wilde Eierbirne
	Widling von Einsiedeln

Erlaubte immergrüne Gehölze im Planungsgebiet

<i>Buxus sempervirens</i>	Buchsbaum	<i>stark giftig!</i>
<i>Hedrea helix</i>	Efeu	<i>stark giftig!</i>
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme	<i>stark giftig!</i>
<i>Taxus baccata</i>	Eibe	<i>stark giftig!</i>

Hinweis zur Herkunft der Gehölzarten

Nach § 44 NatSchG darf nur noch Pflanz- und Saatgut verwendet werden, das von Mutterpflanzen aus dem gleichen regionalen Herkunftsgebiet stammt. Für Steinach ist dies **Herkunftsgebiet 7: Süd-deutsches Hügel- und Bergland**.

Zwar gilt die gesetzliche Bestimmung nur für die freie Landschaft, sie sollte aber auch soweit möglich im Innenbereich angewandt werden.

Für forstliche Hauptbaumarten, gilt das Forst-Saatgutgesetz (FSaatG).

Aufgestellt: Lahr, 01.07.2013

KAPPIS Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern, Dipl.-Ing. Stadtplanerin