

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

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 6. März 2018 (GBl. S. 65, 73)

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

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

1.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die in § 4 (2) Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO genannten Nutzungen (Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig.

1.1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nrn. 3, 4 und 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Höhe der baulichen Anlagen (maximale Gebäudehöhe durch Trauf- und Firsthöhe) sowie die festgesetzte maximale Anzahl an Vollgeschossen.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

1.2.2.1 Die maximale Traufhöhe wird auf 6,5 m begrenzt.

Die Traufhöhe wird gemessen ab der Oberkante der Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte und Straßenbelagoberkante) und dem Schnittpunkt Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut senkrecht zur Gebäudemitte. Wird ein Grundstück von zwei Straßen erschlossen, ist die Straße maßgebend, von der die Erschließung erfolgt.

1.2.2.2 Die maximale Firsthöhe wird auf 11,0 m begrenzt.

Die Firsthöhe wird gemessen ab der Oberkante der Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte und Straßenbelagoberkante) und der obersten Dachbegrenzungslinie

des Gebäudes senkrecht zur Gebäudemitte. Wird ein Grundstück von zwei Straßen erschlossen, ist die Straße maßgebend, von der die Erschließung erfolgt.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die maximale zulässige Zahl an Vollgeschossen ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 12 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA gilt die offene Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern.

1.4 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen wird für Einzelhäuser auf maximal 3 WE pro Gebäude begrenzt. Die Zahl der Wohnungen wird für Doppelhäuser auf maximal 2 WE pro Doppelhaushälfte begrenzt.

1.5 Garagen, Carports und Kfz-Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

1.5.1 Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) sowie in den dafür festgesetzten Zonen für Garagen und Carports (GA/CP) zulässig.

1.5.2 Kfz-Stellplätze sind im gesamten Plangebiet zulässig.

1.6 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

1.6.1 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind ab einem Volumen von 25 m³ nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) und den festgesetzten Zonen für Garagen und Carports (GA/CP) zulässig.

1.6.2 Die max. zulässige Gesamthöhe von Nebenanlagen wird auf 3,50 m begrenzt. Bezugspunkt ist die Oberkante des natürlichen Geländes (nach Herstellung der Baumaßnahme).

Hinweis:

Für Grenzgebäude gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.

1.7 Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 und § 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Entsprechend Planeintrag ist die Fläche „LR“ mit einem Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger der Ver- und Entsorgung zu belasten.

1.8 Öffentliche Grünfläche in Verbindung mit einer Fläche für die Wasserwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 15, 16 BauGB)

1.8.1 Auf der öffentlichen Grünfläche mit überlagerter Signatur „Fläche für die Wasserwirtschaft“ ist der bestehende Entwässerungsgraben dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

1.8.2 Der Entwässerungsgraben darf im Bereich westlich der neuen Erschließungsstraße pro Grundstück maximal durch eine 4 m breite Zufahrt überbaut werden. Die Leistungsfähigkeit des Entwässerungsgrabens ist dabei sicher zu stellen.

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

- 1.9.1 Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Es sind LED-Lampen oder Natriumdampf-hochdrucklampen zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.
- 1.9.2 Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer und Dachgauben sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.
- 1.9.3 Die oberirdischen Stellplätze sowie Wege- und Platzflächen auf öffentlichen und privaten Flächen sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenfugen etc.).
- 1.9.4 Gebäude dürfen nicht tiefer als der mittlere Grundwasserhöchststand (MHW) gegründet werden (Unterkante Bodenplatte). Untergeordnete Bauteile, wie z.B. Aufzugsunterfahrten, können tiefer gegründet werden. Die Untergeschosse sind bis zur Geländeoberkante als wasserdichte Wanne auszuführen.

Hinweis:

Baumaßnahmen, die unter den mittleren Grundwasserstand (MW) eingreifen, bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis.

- HHW = 174,80 m ü. NN
- MHW = 173,70 ü. NN
- MW = 172,90 m ü. NN

1.10 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 20, 25a und b BauGB)

- 1.10.1 Am westlichen Gebietsrand ist im Bereich der Baugrundstücke (WA-Flächen) ein 3,0 m breiter Streifen (F1 in der Planzeichnung) mit heimischen Sträuchern der Pflanzliste im Anhang zu pflanzen. Es ist eine einreihige Hecke anzulegen. Der Pflanzabstand zwischen den Sträuchern ist mit 1,5 bis 2,0 m zu bemessen. Es sind verschiedene Gehölzarten zu wählen, sodass eine gemischte Hecke mit unterschiedlichen Wuchshöhen entsteht. Die Hecke ist vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 1.10.2 Die privaten Grundstücke sind mit Hochstamm-Obstbäumen und heimischen Sträuchern zu bepflanzen (s. Pflanzliste in Anhang).
- 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.
- 1.10.3 Im Gebiet dürfen nur laubabwerfende Bäume und Sträucher der Pflanzliste im Anhang gepflanzt werden. Andere Baum- oder Strauchgehölze sind nicht erlaubt.
- 1.10.4 Werden heimische Gehölze gepflanzt, sind gebietsheimische Pflanzen (Herkunftsgebiet 6 oder 7: Oberrheingraben, Süddeutsches Hügel und Bergland) zu verwenden.

- 1.10.5 Für Wiesenansaat ist gebietsheimisches Saatgut zu verwenden.
- 1.10.6 Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflegen und im Bedarfsfall zu ersetzen.

Hinweis:

Die Gemeinde kann den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 (1) Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen (§ 178 BauGB).

1.11 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

- 1.11.1 Aufschüttungen dürfen eine Höhe von maximal 0,5 m gegenüber der Straßenoberkante erreichen.
- 1.11.2 Zur Belichtung von Untergeschossen sind Abgrabungen bis zu 2,0 m - vertikal gemessen – unter der Straßenoberkante auf einer maximalen Länge von 50 % der jeweiligen Fassadengesamtlänge zulässig.

1.12 Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Versorgungsanlagen und -leitungen i.S.d. § 9 (1) Nr. 13 BauGB sind im gesamten Plangebiet unterirdisch zu führen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 6. März 2018 (GBl. S. 65, 73)

2.1 Dachform (§ 74 (1) LBO)

- 2.1.1 Die zulässigen Dachformen- und –neigungen für Hauptgebäude sind der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.
- 2.1.2 Die Dächer von Doppelhäusern müssen die gleiche Dachform und Firstrichtung aufweisen. Die Dachneigung benachbarter Doppelhaushälften ist anzugleichen, d.h. dass eine maximale Abweichung von 5° zulässig ist. Ist keine Einigung möglich, wird die Dachneigung auf 40° festgesetzt.
- 2.1.3 Die Dächer von Nebengebäuden, Carports und Garagen sind als Flach-, Pult- oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 0° bis 45° zulässig.

2.2 Dachdeckung (§ 74 (1) LBO)

- 2.2.1 Für die Dacheindeckung von Hauptgebäuden sind nur rote bis braune, sowie graue bis anthrazitfarbene, nichtglänzende Ziegel aus Ton und Beton zulässig.
- 2.2.2 Flache und flachgeneigte Dächer von Nebengebäuden sowie Carports und Garagen mit einer Dachneigung bis 15° sind extensiv mit Gräsern, Kräutern und / oder Sedum-Arten zu begrünen.
- 2.2.3 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen nicht zugelassen. Davon ausgenommen sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (z.B. Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, etc.).

2.3 Dachaufbauten (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.3.1 Dachaufbauten, Dacheinschnitte / Negativbauten sind erst ab einer Dachneigung von 30° und bis zu 1/2 der Länge der dazugehörigen Dachseite zulässig.
- 2.3.2 Der Abstand der Dachaufbauten, Dacheinschnitte / Negativbauten zu den Ortsgängen muss – horizontal gemessen - mindestens 1,0 m betragen. Der Ortgang ist definiert als Übergang der Dachfläche zur Wandfläche an der Giebelseite des Gebäudes.
- 2.3.3 Der Abstand der Dachaufbauten zum First muss – vertikal gemessen - mindestens 0,5 m betragen.
- 2.3.4 Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar-, Photovoltaikanlagen etc.) sind im Plangebiet generell zulässig.

2.4 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.4.1 Die Höhe der Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum hin darf gemessen ab der Oberkante der Erschließungsstraße maximal 0,80 m betragen, Sockel und Mauern sind bis 0,50 m zulässig.
- 2.4.2 Einfriedungen aus Blech, Kunststoff, Glasbausteinen, Mauerwerk und Beton sind nicht zugelassen.
- 2.4.3 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.
- 2.4.4 Die Verwendung von Stacheldraht ist als Einfriedigung nicht zulässig.

2.5 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

2.6 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf 1,5 Stellplätze festgelegt. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.

2.7 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Das unverschmutzte Niederschlagswasser von Dach-, Zufahrts- und Hofflächen der privaten Grundstücke ist auf den einzelnen Grundstücken über Retentionszisternen zu sammeln und zu speichern und muss dem öffentlichen Regenwasserkanal gedrosselt zugeführt werden (max. 0,2 l/s je 100 m² versiegelter Grundstücksfläche). Je angefangene 100 m² versiegelter Grundstücksfläche sind 2,5 m³ Retentionsvolumen vorzuhalten.

2.8 Antennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

- 2.8.1 Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne oder Satellitenantenne zulässig.
- 2.8.2 Satellitenantennen sind farblich der dahintergelegenen Gebäudefläche (Fassade oder Dach) anzupassen.

3 HINWEISE

3.1 Denkmalschutz

Bei einer vorherigen Abklärung von archäologischen Verdachtsflächen konnte für das Plangebiet „Lache“ festgestellt werden, dass sich keine archäologischen Kulturdenkmale auf der Fläche befinden.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme dennoch archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.2 Artenschutz

Die Baufeldräumung ist außerhalb der Fortpflanzungszeit der Vögel in den Monaten Oktober bis Februar durchzuführen. Sollte dies aus unveränderbaren Gründen nicht möglich sein, muss im Vorfeld kurz vor der beginnenden Baufeldräumung durch einen sachverständigen Ornithologen eine Kontrolle stattfinden.

3.3 Herkunft von Gehölzarten

Nach § 44 NatSchG darf nur noch Pflanz- und Saatgut verwendet werden, das von Mutterpflanzen aus dem gleichen regionalen Herkunftsgebiet stammt. Zwar gilt die gesetzliche Bestimmung nur für die freie Landschaft, sie sollte aber auch soweit möglich im Innenbereich angewandt werden. Bei Ausschreibungen von Landschaftsgehölzen sind folgende Herkünfte bindend vorzuschreiben: 6: Oberrheingraben oder 7: Süddeutsches Hügel und Bergland.

Soweit es sich um forstliche Hauptbaumarten handelt, gilt das Forst-Saatgutgesetz (FSaatG).

3.4 Bodenschutz/Altlasten

3.4.1 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

3.4.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

3.4.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

- 3.4.4 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- 3.4.5 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, womöglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
- 3.4.6 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 3.4.7 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- 3.4.8 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden: Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen oder wieder verwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern).
- 3.4.9 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist. Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an die wasserdurchlässige Schicht zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- 3.4.10 Die Auftragshöhe soll 20cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.
- 3.4.11 Altlasten-, Altlastenverdachtsflächen oder entsorgungsrelevante Flächen sind für das Bebauungsplangebiet nicht bekannt (Bodenschutz- und Altlastenkataster, Stand 31.12.2011). Offenkundige, bislang unbekanntes Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.
- 3.5 Abfallrecht**
- 3.5.1 Die Verwertung von Abfällen, hierzu zählt auch Bodenaushub welcher nicht wieder vor Ort eingebaut wird, hat ordnungsgemäß (also im Einklang mit allen öffentlich-rechtlichen Vorschriften) und schadlos (Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit sind nicht zu erwarten, insbesondere keine Schadstoffanreicherung im Wertstoffkreislauf) zu erfolgen.
- 3.5.2 Die Grundstücke innerhalb des Bebauungsplans unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Einrichtung Abfallentsorgung des Landkreises Emmendingen. Die anfallenden Abfälle sind deshalb der öffentlichen Abfallentsorgung zu überlassen.
- 3.5.3 Dies gilt auch für die Siedungsabfälle von Gewerbebetrieben. Diese haben ebenfalls Abfallbehälter des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers im angemessenen Umfang, mindestens aber einen Behälter, zu nutzen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 9 von 12

- 3.5.4 Bei Verwendung von qualitativ aufbereitetem Baustoffrecyclingmaterial im Rahmen der Verfüllung sind die „Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg vom 13.04.2004, Az.: 25-8982.31/37 einschließlich Anlagen und Folgeerlasse im Hinblick auf eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung zu beachten. Entscheidend sind dabei die wasser- und bodenschutzrechtlichen Vorgaben.
- 3.5.5 Sofern im Planungsgebiet Bodenmaterial von Fremdstandorten verwendet werden soll, sind die Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 zu beachten. Entscheidend sind dabei die wasser- und bodenschutzrechtlichen Vorgaben.
- 3.5.6 Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist das weitere Vorgehen mit der Abfallrechtsbehörde des Landratsamt Emmendingen (07641/451-499 o. 662, E-Mail: gja@landkreis-emmendingen.de) abzustimmen.

3.6 Hochwasserrisiko

- 3.6.1 Durch verschiedene Hochwasserschutzanlagen im Gewässersystem des Bleichbachs wird das Hochwasserrisiko für das überplante Gebiet reduziert. Nach den Berechnungen der Hochwassergefahrenkarten besteht für den nördlichen Teil des Gebiets dennoch eine Überflutungsgefahr beim Versagen der Schutzanlagen und bei Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit (sogenanntes HQ_{Extrem}). Die Fläche liegt somit in einem Gebiet mit signifikantem Hochwasserrisiko (§§ 73, 74 WHG).
- 3.6.2 Bei der Lagerung und bei Umgang mit wassergefährdenden Stoffen gelten hier besondere Schutzvorschriften.
- 3.6.3 Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen den Bauherren.

3.7 Gewässerrand

- 3.7.1 Der am nördlichen Rand des Bebauungsplangebiets, parallel zum Wäldeleweg verlaufende Graben ist ein Gewässer, das nicht von wasserwirtschaftlich untergeordneter Bedeutung ist. Dementsprechend gelten hier die wasserrechtlichen Regelungen gem. des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), einschließlich dem Gewässerrandstreifen mit einer Breite von 5 m. So sind beispielsweise die Neupflanzung von nicht standortgerechten Bäumen oder Sträuchern und die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen im Gewässerrandstreifen nicht zulässig.
- 3.7.2 Für die Realisierung der Zufahrten zur Erschließung der Grundstücke im Bereich des Wäldelegrabens ist im Rahmen des Bauantrags eine wasserrechtliche Erlaubnis nach § 28 WG zu beantragen.

3.8 Geologische Untergrundverhältnisse

- 3.8.1 Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

- 3.8.2 Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster verwiesen, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.
- 3.8.3 Eine objektbezogene Baugrunderkundung gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 und Gründungsberatung durch ein privates Ingenieurbüro wird empfohlen.

Stadt Herbolzheim, den

Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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

Planverfasser

ANHANG

Anhang 1: Pflanzliste für Herbolzheim

Heimische Laubbäume

Kleine bis mittelgroße Laubbäume (Höhe 5-15 m)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus domestica	Wildapfel
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Sorbus aria	Mehlbeere

Große Laubbäume (Höhe > 20 m)

Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Heimische Straucharten

Kleine bis mittelgroße Sträucher

Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	giftig!
Ligustrum vulgare	Liguster	giftig!
Rosa canina	Echte Hunds-Rose	
Salix cinerea	Grau-Weide	
Salix triandra	Mandel-Weide	
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	giftig!

Große Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel	
Crataegus laevigata	Zweiggriffeliger Weißdorn	giftig!
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	giftig!
Frangula alnus	Faulbaum	giftig!
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche	
Prunus spinosa	Schlehe	
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn	giftig!
Salix caprea	Sal-Weide	
Salix purpurea	Purpur-Weide	
Salix viminalis	Korb-Weide	
Sambucus nigra	Holunder	giftig!

Obstbäume

Juglans regia	Walnuß
---------------	--------

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 12 von 12

Malus sylvestris	Holzapfel
Mespilus germanica	Mispel
Pyrus pyraster	Wild-Birne
Prunus avium	Vogelkirsche

Sowie weitere regionaltypische Sorten von Hochstamm-Obstbäumen.

Schling- und Kletterpflanzen

<i>Aristolochia durior</i>	Pfeifenwinde		benötigt Kletterhilfe
<i>Campsis radicans</i>	Klettertrompete		benötigt Kletterhilfe
<i>Clematis spec.</i>	Clematis		Selbstklimmer
<i>Hedera helix</i>	Efeu	<i>giftig!</i>	einheimische Art, immergrün, deshalb geeignet für Nordseite-Selbstklimmer
<i>Hydrangea petiolaris</i>	Kletter-Hortensie		benötigt Kletterhilfe
<i>Parthenocissus spec.</i>	Wilder Wein		laubabwerfend für sonnenseitige Wände; 2 Arten sind Selbstklimmer
<i>Rosa-Sorten</i>	Rosen-rankende Sorten		benötigt Kletterhilfe
<i>Vitis vinifera cult.</i>	Weinreben-Sorten		benötigt Kletterhilfe
<i>Wisteria sinensis</i>	Blauregen	<i>giftig!</i>	benötigt Kletterhilfe

Erlaubte immergrüne Gehölze im Planungsgebiet

Buxus sempervirens	Buchsbaum	<i>giftig!</i>
Hedera helix	Efeu	<i>giftig!</i>
Taxus baccata	Eibe	<i>giftig!</i>