
Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten die folgenden Textlichen Festsetzungen:

1 Planungsrechtlichen Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg – LBO in der Fassung vom 05. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501)
- § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 S. 1)

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

- 1.1.1 Das südliche Gebiet südlich des Bebauungsplans „Senioren-Zentrum Westengarten“ ist nach der besonderen Art der geplanten baulichen Nutzung gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- 1.1.2 Die nördliche Fläche, welche westlich des Bebauungsplans „Seniorenzentrum-Westengarten“ liegt, wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Soziale Zwecke“ ausgewiesen. Folgende Funktionen bzw. Einrichtungen können dort realisiert werden:
- Pflegezentrum
 - Betreutes Wohnen
 - Kiosk/Cafeteria
 - Funktions- und Nebenräume, Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Carports

1.2 Ausschluss oder Einschränkung allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 (5) BauNVO)

- 1.2.1 Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) werden die nach den gemäß § 4 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen die Nr. 2 (der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe) ausgeschlossen.

1.3 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 (6) BauNVO)

- 1.3.1 Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Nrn. 4, 5 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig.

1.4 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)

- 1.4.1 Im Bebauungsplan ist das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die Anzahl der Vollgeschosse, die Höhe baulichen Anlagen bestimmt. Die entsprechenden Angaben sind den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen.
- 1.4.2 Für das WA-Gebiet gelten eine GRZ von 0.4 und eine GFZ von 0.4 – max. 0.8.
- 1.4.3 Im WA-Gebiet sind 1 Vollgeschoss bis max. 2 Vollgeschosse zulässig.
- 1.4.4 Für die Gemeinbedarfsfläche gilt eine GRZ von 0.6 und eine GFZ von 1.2.
- 1.4.5 Im der Gemeinbedarfsfläche sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.
Die Nutzungsbereiche, in denen die zuvor genannten Regelungen angewendet werden, sind den Nutzungsschablonen der Planzeichnung zu entnehmen.

1.5 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO, § 74 LBO)

- 1.5.1 Festlegungen zu Dachformen werden nicht gemacht. Bei der Ausführung von Flachdächern sind die maximalen Wand- und Gebäudehöhen zu beachten. Bei der Ausführung von geneigten Dächern sind die max. Trauf- und Firsthöhen zu beachten.
- 1.5.2 Die Traufhöhe wird bei geneigten Dächern (Sattel-, Pult-, Zelt-, Falt-, Tonnendächer) zwischen dem Schnittpunkt der Außenseite Außenwand/Oberkante Dachhaut und der Oberkante Straße gemessen.
- 1.5.3 Die Firsthöhe wird bei geneigten Dächern (Sattel-, Pult-, Zelt-, Falt-, Tonnendächer) zwischen dem höchsten Schnittpunkt der Oberkanten bzw. höchsten Punkt der Dachflächen und der Oberkante Straße gemessen. Bei einfachen oder versetzten Pultdächern wird die Firsthöhe zwischen dem höchsten Schnittpunkt der Außenkante Außenwand/Oberkante Dachhaut und der Oberkante Straße gemessen.
- 1.5.4 Die Wandhöhe wird bei Gebäuden mit Flachdächern zwischen dem Schnittpunkt der Außenseite Außenwand/Gelände und der Außenseite Außenwand/Oberer Abschluss Außenwand gemessen. Die Wandhöhe wird bei Gebäuden mit Flachdächern im Bereich von Umwehrungen zwischen dem Schnittpunkt der Außenseite Außenwand/Gelände und der Außenseite Außenwand/Oberer Abschluss der Umwehrung (im Bereich von Umwehrungen von Attikageschossen) gemessen.
- 1.5.5 Die Gebäudehöhe wird bei Gebäuden mit Flachdächern zwischen dem höchsten Punkt der Dachfläche (Attikaabschluss) und der Oberkante Straße gemessen.
- 1.5.6 Für die Gemeinbedarfsfläche gelten eine Traufhöhe von 8.00m und eine maximale Gebäudehöhe von 10.50m. Als oberer Bezugspunkt der maximalen Gebäudehöhe (Flach-, Pult- oder Zeltdach) gilt der höchste Punkt der Dachfläche. Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante Straße.

- 1.5.7 In der Gemeinbedarfsfläche dürfen technisch bedingte Aufbauten, wie Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen o.ä. die max. Gebäudehöhe um bis zu 1.50m überschreiten.
- 1.5.8 Bezugshöhe ist jeweils die Oberkante Belag in der Mitte der zugeordneten Straße, gemessen in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudefassade. Bei Gebäuden im Bereich von Straßeneinmündungen und / oder Kurven ist jeweils ein Höhenbezugspunkt als Symbol zugeordnet. Die Nutzungsbereiche, in denen die zuvor genannten Regelungen angewendet werden, sind den Nutzungsschablonen der Planzeichnung zu entnehmen.

1.6 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- 1.6.1 Es wird für die WA-Nutzungsbereiche gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO eine offene Bauweise festgelegt.
- 1.6.2 Es sind allgemein nur Einzelhäuser und Einzel- oder Doppelhäuser zulässig. Die Errichtung von Hausgruppen ist nicht zulässig.
- 1.6.3 Für die Gemeinbedarfsfläche wird allgemein gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO die offene Bauweise festgelegt. Die Nutzungsbereiche, in denen die zuvor genannten Regelungen angewendet werden, sind den Nutzungsschablonen der Planzeichnung zu entnehmen.

1.7 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- 1.7.1 Für das Plangebiet sind die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen festgesetzt. Dies gilt auch für die dargestellten Stellplätze, Garagen und Carports.
- 1.7.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind zulässig. Die zulässigen Maximalabmessungen für Nebenanlagen außerhalb der Baufenster betragen in der Grundfläche 3x3m sowie eine Höhe 2.30m.

1.8 Garagen und Stellplätze, Standort von Garagen und Stellplätzen (§§ 12, 23 BauNVO)

- 1.8.1 Im Plangebiet sind Garagen, Carports (hier: überdachte Stellplätze), Stellplätze nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig. Diese können auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Die Zufahrt ist nur über die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche zulässig.

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

- 1.9.1 Das Gelände jedes Grundstücks muss an den Höhenverlauf der angrenzenden Erschließungsstraße angepasst und angefüllt oder abgegraben werden. Bei innenliegenden Grundstücken müssen die Geländehöhen an die umlaufend angrenzenden Grundstücke angepasst werden. Als innenliegende Grundstücke gelten die Grundstücke, welche ausschließlich über eine Zufahrt an die

öffentliche Erschließungsstraße angebunden und sonst über keine weiteren Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Bereichen verfügen.

- 1.9.2 Weitere Aufschüttungen sind nur bis zur Höhe von max. 70 cm über hergestelltem Gelände (siehe vorheriger Punkt) zulässig. Bei Aufschüttungen bis an die Grundstücksgrenzen sind diese baulich einzufassen.
- 1.9.3 Bezugshöhe ist jeweils die Oberkante der Randeinfassung der zugeordneten Straße auf der dem Gebäude zugewandten Straßenseite. Bei Grundstücksgrenzen zu Nachbargrundstücken ist die Bezugshöhe die Oberkante der Randeinfassung der zugeordneten Grundstücksgrenze auf der dem Gebäude zugewandten Grundstücksseite.
- 1.9.4 Selbständige Aufschüttungen oder Abgrabungen bis zu einer Höhe von 2m, welche gemäß § 50 Abs.1, Anhang Nr. 67 LBO verfahrensfrei sind, sind im Geltungsbereich nicht zulässig.
- 1.9.5 Hinweis: Die Belange des Nachbarschaftsrechts sind zu berücksichtigen.

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

- 1.10.1 Durch die Grundwassersituation sind folgende Vorgaben für Bauvorhaben einzuhalten:
- 1.10.2 Gründungsbauteile (hier: Bodenplatte, Fundamente) dürfen mit ihrer Unterkante nicht unter dem mittleren Grundwasserhöchststand (MHW) zwischen 191,05 m im Nordwesten und 190,79 m im Südosten nicht liegen. Ausgenommen sind hier technisch notwendige Bauteile wie z.B. Pumpensümpfe oder Aufzugsunterfahrten.
- 1.10.3 Untergeschosse sind bis zum Grundwasserhöchststand HHW und zusätzlich einem Sicherheitszuschlag von 0.3m (Hinweis: Angabe Mindesthöhe Abdichtungsmaßnahmen auch in Planzeichnung bei Grundwassergleichen) als wasserdichtes Bauwerk auszuführen. Die Ausführung der Bodenplatten, Kellerwände und Lichtschächte ist gegen aufstauendes / drückendes Wasser nach DIN 18195-6 auszulegen.
- 1.10.4 Wegeflächen, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen zu befestigen (z.B. wassergebundene Decken, Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen) und mit einem geringen Gefälle und ohne Schwelle zu angrenzenden, unbefestigten Flächen auszubilden. Ausgenommen sind Flächen, die aus funktionalen Gründen eine andere Befestigung erfordern und Flächen im öffentlichen Straßenraum.
- 1.10.5 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, um einen Schadstoffeintrag in das gesammelte Regenwasser und – über Versickerung – in den Boden und das Grundwasser zu verhindern.
- 1.10.6 Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist auf ein notwendiges Maß zu reduzieren und so auszugestalten, dass sie nur nach unten abstrahlt, energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich erfolgt.
- 1.10.7 Auf der zeichnerisch dargestellten Fläche F 01 westlich und südlich der Wohnbebauung werden vorhandene Streuobstwiesen optimiert und neu angelegt. Dabei ist die Entwicklung von Streu-

obstwiesen mit Hoch- und Mittelstammbestand sowie von artenreichen Wiesenflächen vorzusehen. Die Entwicklung und Optimierung umfasst:

Nach- und Neupflanzung von Hochstamm-Obstbäumen in lockerem Verbund (Die Dichte der Pflanzung beträgt durchschnittlich 1 Hochstamm-Obstbaum pro 300 – 400 qm).

Zeitlich befristetes Stehenlassen abgestorbener Obstbäume (1 Jahr), sofern Gründe der Vermeidung von Schaderreger-Verbreitung nicht entgegenstehen.

Anlage von artenreichem Grünland, Extensive Nutzung des Grünlandes (zwei- bis dreischürige Mahd mit Abräumen, keine Düngung, nach Möglichkeit kein Mulchen, kein Einsatz von Bioziden), bei jedem Schnitt belassen von 5 % wechselnder Restfläche.

Auf 20 % der Fläche sind sonstige ortsrandtypische Nutzungen (Holzlagerung, Grabeland) zulässig.

1.11 Pflanzgebote und Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.11.1 Im Straßenbereich erfolgt in den zeichnerisch festgesetzten Bereichen eine Pflanzung mit Bäumen (insgesamt 22 Bäume), die dauerhaft erhalten werden. Absterbende Bäume sind zu ersetzen. Festgesetzte Einzelstandorte können in begründeten Fällen verschoben werden. Die Baumscheibe ist mit mindestens 6 qm zu konzipieren. Für ein geeignetes Baumsubstrat, einen luft- und wasserdurchlässigen Belag im Stamm- und Wurzelbereich und einen Schutz gegen Befahren ist Sorge zu tragen. Pro Straßenzug ist nur eine Art zulässig, um eine einheitliche Wirkung des Straßenraums und eine befriedigende Raumwirkung zu erzielen. Als Pflanzgut sind Bäume mit Stammumfang 16-18 cm und Drahtballierung zu verwenden.

1.11.2 Auswahlliste:

Bäume 1. Ordnung

Spitzahorn (Sorte) Acer platanoides, z.B. „Eurostar“, „Cleveland“, „Fairview“.

Winterlinde (Sorte) Tilia cordata „Greenspire“

Ulme (Hybride) resistente Ulmus Hybride, z.B. „New Horizon“

Bäume 2. Ordnung:

Spitzahorn (Sorte) Acer platanoides, „Olmsted“

Blumenesche Fraxinus ornus „Rotterdam“

Oxelbeere (Sorte) Sorbus intermedia, z.B. „Brouwers“

Hainbuche (Sorte) Carpinus betulus, z.B. „Fastigiata“

Zierkirsche Prunus x schmittii

Stadtbirne Pyrus calleryana „Chanticleer“

1.11.3 Auf den privaten Baugrundstücken ist pro angefangener 300 m² Grundstücksfläche, mindestens aber pro Grundstück, ein einheimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung oder ein hochstämmiger Obst- oder Nussbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Absterben der Bäume sind Nachpflanzungen vorzunehmen. Vorhandene Bäume, die erhalten werden können, können auf dieses Pflanzgebot angerechnet werden. Nach § 178 BauGB kann die Gemeinde Ihringen die

Grundstückseigentümer zur Umsetzung des Pflanzgebots verpflichtet.

1.11.4 Die zeichnerisch dargestellten Bäume in der Fläche F 01 westlich und südlich der Wohnbebauung sind dauerhaft zu erhalten und nach deren Absterben zu ersetzen. Während etwaiger Baumaßnahmen im Baumumfeld (d.h. innerhalb eines Radius von 10 m um den Stamm) sind sie mit einer funktionsfähigen Absperrung vor Beschädigungen des Stammes und Befahren des Wurzelraums zu schützen. Sofern sich die Bäume dargestellten Bäume auf Privatgrundstücken befinden, sind sie auf das Pflanzgebot (1.6) anrechenbar.

1.11.5 Auf der zeichnerisch dargestellten Fläche F 02 westlich und südlich der Wohnbebauung sind Hecken zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Pflanzung ist herzustellen aus standortheimischen Sträuchern des Herkunftsgebiets 6 mit Sortierung vStr 100-150, 4-5 Tr und mit einer Pflanzdichte von 1 Pflanze/qm. Die Pflanzung erfolgt zweireihig im Halbverband.

Artenliste:

Wolliger-Schneeball	Viburnum lantana
Pfaffenhütchen	Eunonymus europaeus
Hartriegel	Cornus sanguinea
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Heckenrose	Rosa canina
Weinrose	Rosa rubiginosa
Liguster	Ligustrum vulgare

Existierende Bäume sind zu berücksichtigen und in die Pflanzung einzubinden.

1.11.6 Auf den zeichnerisch dargestellten Flächen F 03 westlich und südlich der Wohnbebauung sind Hecken zu pflanzen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Pflanzung ist herzustellen aus standortheimischen Sträuchern des Herkunftsgebiets 6 mit Sortierung vStr 100-150, 4-5 Tr (Sträucher) bzw. Hei 150-200 und mit einer Pflanzdichte von 1 Pflanze/qm. Die Pflanzung erfolgt dreireihig im Halbverband.

Artenliste:

Wolliger-Schneeball	Viburnum lantana
Pfaffenhütchen	Eunonymus europaeus
Hartriegel	Cornus sanguinea
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Heckenrose	Rosa canina
Weinrose	Rosa rubiginosa
Liguster	Ligustrum vulgare
Hasel	Corylus avellana *
Schw. Holunder	Sambucus nigra *
Hainbuche	Carpinus betulus *
Feldahorn	Acer campestre *

Existierende Bäume sind zu berücksichtigen und in die Pflanzung einzubinden. Die mit * gekennzeichneten Arten werden nur in der mittleren Reihe gepflanzt.

2 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB, § 74 LBO)

Rechtsgrundlagen Örtliche Bauvorschriften

- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung 05. März 2010 (GBl.S. 617), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 14.12.2004 (GBl.S. 895)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698)

2.1 Dächer (§ 74 LBO Abs. 1, Nr. 1)

- 2.1.1 Dachaufbauten sind maximal bis zur Hälfte der Gesamtlänge der darunterliegenden Gebäude zulässig. Gemessen wird ohne Dachüberstände (Traufe oder Ortgang) vom Schnittpunkt Außenkante Dach/Außenkante Wand bis zum Schnittpunkt Dach/ Außenkante Aufbau. Von den Giebelwänden ist beidseitig ein Abstand von mindestens 1.00 m einzuhalten.
- 2.1.2 Dachaufbauten können in Verlängerung der Außenwand über die Traufe hinaus ausgebildet werden. Die Höhe des dadurch entstehenden Raums darf nicht höher als die des darunterliegenden Raums sein.
- 2.1.3 Die maximal zulässigen Traufhöhen dürfen in dem Bereich der Dachaufbauten überschritten werden. Die Regelungen zu den Abstandsflächen sowie zur Ausbildung von Vollgeschossen sind zu beachten.
- 2.1.4 Der Ansatz von Dachaufbauten muss mindestens 0.50m unterhalb des Hauptfirstes liegen. Gemessen wird vertikal von der Oberkante First bis zum Schnittpunkt der Hauptdachfläche mit dem Dach des Aufbaus.
- 2.1.5 Der Dachüberstand incl. Regenrinne bzw. am Ortgang darf bei geneigten Dächern (Sattel-, Pult-, Zeldächer) max. 0.70m betragen. Bezugspunkt ist der Traufpunkt bzw. der Schnittpunkt zwischen Außenwand/Giebelwand und der Dachfläche im Bereich des Ortgangs. Es ist waagrecht zu messen.
- 2.1.6 Die Dächer von Doppelhäusern müssen in Trauf-, Firsthöhe und Dachneigung und Dachüberstand gleich ausgeführt werden. Abweichungen um bis zu 50cm bei Trauf-, Firsthöhe und Dachüberstand sind innerhalb der max. zulässigen Maße zulässig. Die Firstlinie muss senkrecht zur Gebäudetrennfuge angeordnet werden.
- 2.1.7 Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis maximal 20°) müssen mindestens mit einer extensiven Dachbegrünung ausgeführt werden. Vor Fenstern von Dachaufbauten kann diese in einer Tiefe von 50cm-100cm ausgespart werden. Bei Einsatz von Photovoltaik reicht eine herkömmliche Dachabdichtung.
- 2.1.8 Elemente für Photovoltaik und Solarthermie müssen umlaufend mindesten 1m von der Vorderkante der Außenwände eingerückt angeordnet werden. Gemessen wird waagrecht vom Schnittpunkt Aussenkante Dach/Aussenkante Wand bis zum Schnittpunkt Dach/ Aussenkante Photovoltaik-

bzw. Solarthermieelement.

- 2.1.9 Bei Flachdächern oder flach geneigten Dächern (bis maximal 20°) dürfen Elemente für Photovoltaik und Solarthermie bis zu einer Höhe von 1.50m aufgestellt werden. Es ist von der obersten Lage der Dachhaut aus und parallel zur Dachhaut zu messen.
- 2.1.10 Bei sonstigen Dachformen sind Elemente für Photovoltaik und Solarthermie in die Dachflächen zu integrieren. Ein Aufbau von maximal 25cm über der Dachfläche ist möglich. Es ist von der obersten Lage der Dachhaut aus und parallel zur Dachhaut zu messen.
- 2.1.11 Well-Faserzementplatten, Trapezbleche, Kunststoffdachdichtungsbahnen und Bitumendachbahnen sind als oberste, sichtbare Lage auf geneigten Dachflächen (Satteldächer) nicht zulässig.
- 2.1.12 Stark reflektierende Materialien, die zu Blendeffekten führen können (z.B. polierte Metalloberflächen, glasierte Dachziegel) sind für die Dacheindeckung unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zu regenerativen Energiegewinnung bzw. Warmwassererzeugung.

2.2 Bauformen (§ 74 LBO Abs. 1, Nr. 1)

- 2.2.1 Doppelhäuser müssen in der Gebäude-Kubatur gleich ausgeführt werden. Abweichungen um bis zu 50cm sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 2.2.2 Umwehrungen von Dachterrassen auf den Nebengebäuden bei Ausbildung eines Flachdachs sowie Umwehrungen von Attikageschossen müssen transparent sein (Stahlgeländer, Klarglasfüllungen), massive Bauteile oder lichtundurchlässige Verkleidungen (Platten, Schalungen o.ä.) sind als Umwehrungen nicht zulässig.

2.3 Gemeinschaftsanlagen, Stellplätze (§ 74 LBO Abs. 1, Nr. 1, Nr. 3)

- 2.3.1 Befestigte Flächen (Wege, Stellplätze, Hofflächen, Zufahrten) müssen mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung ausgeführt werden.
- 2.3.2 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).
- 2.3.3 Im Baugebiet sind alle unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen auf privatem Gelände, die nicht als Zugang, Arbeits- oder Lagerfläche oder als Terrasse benutzt werden, zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

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

- 2.4.1 Als Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen dürfen nur offene Einfriedungen mit Sockel bis 1,00 m Höhe, einschließlich Heckenhinterpflanzung hergestellt werden, gemessen ab Straße. Die Gesamthöhe der Einfriedungen entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen richtet sich nach dem

Nachbarrecht. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist unzulässig.

2.5 Antennen (§ 74 LBO Abs. 1, Nr. 4)

2.5.1 An jedem Gebäude sind nur eine sichtbare Antenne und ein Parabolspiegel zugelassen. Dies kann auch eine Gemeinschaftsantenne sein.

2.5.2 Satellitenantennen sollen die gleiche Farbe wie die dahinterliegenden Flächen aufweisen.

2.6 Abstandsflächen (§ 74 LBO Abs. 1, Nr. 7)

2.6.1 Abweichend von § 5 Abs. 7 LBO kann der seitliche Grenzabstand bei Errichtung von Dachaufbauten, welche länger als 5.00 m sind, auf bis zu 3.00m reduziert werden kann.

2.7 Niederschlagswasserversickerung (§ 74 LBO Abs. 3, Nr. 2)

2.7.1 Niederschlagswasser ist in Retentionszisternen auf dem Baugrundstück zu sammeln und mit einem gedrosselten Abfluss in die öffentliche Kanalisation abzuleiten.

2.7.2 Zur Entlastung der Abwasseranlagen, zur Vermeidung von Hochwassergefahren und zur Schonung des Wasserhaushalts ist das Niederschlagswasser von Dachflächen auf jedem Baugrundstück zu sammeln und nur gedrosselt abzuleiten. Dazu sind auf jedem Grundstück die Errichtung und der dauerhafte Erhalt einer Retentionszisterne mit Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal vorzusehen. Für das Rückhaltevolumen muss je 100 m² versiegelte Grundstücksfläche mindestens 2.0 m³ in Form von bewirtschaftbarem Zisternenvolumen zur Verfügung stehen. Der Drosselabfluss beträgt dabei max. 0,5 l/s. Das Mindestrückhaltevolumen der Retentionszisternen ist mit 3,0 m³ pro Grundstück festgelegt.

Die Auslegung der Anlage ist an die Höhe des jeweiligen Kanalabschnitts anzupassen.

2.7.3 Wege, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen auf privaten Baugrundstücken sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wasserdurchlässiges Betonpflaster, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfugen) und einem geeigneten Unterbau auszuführen. Diese Flächen sind mit Gefälle zu den anschließenden unbefestigten Flächen herzustellen.

2.8 Abstandsflächen (§ 74 LBO Abs. 1, Nr. 7)

2.8.1 Abweichend von § 5 Abs. 7 LBO kann der seitliche Grenzabstand bei Errichtung von Dachaufbauten, welche länger als 5.00 m sind, auf bis zu 3.00m reduziert werden kann.

3 Hinweise

3.1 Denkmalschutz, Bodenfunde

3.1.1 Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26 – Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist die Behörde hinzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber; Mauerreste, Brand- schichten, 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 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.1.2 Das Landesamt für Denkmalpflege ist an den einzelnen Bauvorhaben im Genehmigungs- bzw. Kennnissgabeverfahren zu beteiligen.

3.2 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist § 2 Abs. 1 des Landes- Bodenschutz- und Altlastengesetz vom 14. Dezember 2004, zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009. Nach den Vorgaben dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

3.2.1 Allgemeine Bestimmungen

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

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

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutter- und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb eines Grundstücks, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist davor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit der zuständigen Behörde abzustimmen. Bis zur Klärung der Laborbefunde sind Einrichtungen zur Sammlung des Aushubes zu schaffen, z.B. einzelne Mulden mit Abdeckplanen aufzustellen.

Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und vorrangig (eventuell zuvor aufbereitet) der Verwertung oder einer zulässigen Deponierung zuzuführen.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden. Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.

Bindiger Aushubboden, welcher wieder eingebaut werden soll, darf während der Lagerung nicht vernässen oder muss vor dem Wiedereinbau getrocknet werden. Gegebenenfalls kann das Aushubmaterial durch Kalk-Zement-Zugabe für den Wiedereinbau aufbereitet werden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken; wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.

Stellplätze müssen grundsätzlich wasserdurchlässig ausgebildet werden.

3.2.2 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 (z.B. Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischen zu lagern.

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 Auflockerungen bis an die wasserdurchlässige Schicht zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist.

Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.3 Artenschutz

- 3.3.1 Im Plangebiet dürfen Gehölze und Gebüsche nur außerhalb der Brutzeit der Vögel entfernt werden. Eine Entfernung ist daher nur zulässig in der Zeit von Oktober bis Februar.
Auf der zeichnerisch dargestellten Fläche F 01 westlich und südlich der Wohnbebauung werden an den durch einen Fachmann näher zu bezeichnenden Bäumen Nistkästen aufgehängt (in Klammern Stückzahl):
- Wendehals (2),
 - Blaumeise (2),
 - Hausrotschwanz (2),
 - Kohlmeise (2),
 - Bachstelze (2).
- 3.3.2 Der B-Planbereich ist in dem den Baumaßnahmen vorangehenden (Früh-) Sommer durch einen Zoologen zu begehen und auf das Vorkommen von Zauneidechsen zu kontrollieren.
- Wenn keine Zauneidechsen angetroffen werden, sind keine weiteren Maßnahmen erforderlich.
 - Wenn Zauneidechsen nachgewiesen werden, ist folgendes Vorgehen erforderlich: Bei geplantem Baubeginn während des Winterhalbjahres erfolgt das Abfangen der Eidechsen Anfang September; bei geplantem Baubeginn während des Sommerhalbjahres beginnt das Abfangen 6 Wochen vor Baubeginn. Die Eidechsen sind auf Flst.-Nr. 12310 (Teilfläche) auszusetzen, nachdem dieses als Habitat für Eidechsen optimiert wurde (s. vertraglich zu sichernde Maßnahmen)

3.4 Abfallentsorgung

- 3.4.1 Im Sinne einer Abfallvermeidung und –verwertung ist anzustreben, dass im Plangebiet ein Massenausgleich erfolgt, wozu der Baugrubenaushub möglichst auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden, oder sofern ein Massenausgleich nicht möglich ist, überflüssige Erdmassen anderweitig verwertet werden (z.B. durch die Gemeinde selbst für Lärmschutzmaßnahme, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden oder durch Dritte über eine Börse).
- 3.4.2 Auf der Baustelle ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Aufstellen mehrerer Container sicher zu stellen), dass verwertbare Bestandteile von Bauschutt, Baustellenabfällen und Erdaushub separiert werden. Diese sind einer Wiederverwertung zuzuführen.
- 3.4.3 Eine Vermischung von verwertbaren Abfällen mit belasteten Abfällen ist nicht zulässig.
- 3.4.4 Die Menge der belasteten Baustellenabfälle ist so gering wie möglich zu halten. Ihre Entsorgung hat auf einer dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlage (z.B. Hausmülldeponie) zu erfolgen.

3.5 Altlasten

- 3.5.1 Sollten bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen oder Geruchsemissionen wahrgenommen werden, so ist umgehend das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald (FB 440) zu informieren. Die Erdarbeiten sind an dieser Stelle bis zu einer Entscheidung durch das Landratsamt einzustellen.

3.6 Regenwassernutzung

- 3.6.1 Es wird darauf hingewiesen, dass die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gem. § 13 Abs. 3 mit Inkrafttreten der Trinkwasserverordnung am 01.01.2003 der zuständigen Behörde (Landratsamt-Gesundheitsamt FB 320) anzuzeigen ist.
- 3.6.2 Regenwassernutzungsanlagen sind nach dem aktuellen Stand der Technik auszuführen.

3.7 Landwirtschaftliche Emissionen

- 3.7.1 Bei den an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit möglichen Emissionen in Form von Lärm, Staub oder Gerüchen zu rechnen, die als ortsüblich hinzunehmen sind.

3.8 Badenova

- 3.8.1 Die Hausanschlüsse für Strom und Wasser werden nach den technischen Anschlussbedingungen der badenova AG&Co.KG ausgeführt. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum (DIN 18 012) zu führen.
- 3.8.2 Für die rechtzeitige Planung und Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplan-gebiet der badenova AG&Co.KG, Tullastraße 61, 79108 Freiburg i.Br., so früh wie möglich mitgeteilt werden.

3.9 Deutsche Telekom

- 3.9.1 Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereichs durch die Telekom Deutschland GmbH wird in Abhängigkeit des Bedarfs die Verlegung neuer Kabel innerhalb und außerhalb des Planbereichs erforderlich.
- 3.9.2 Für die rechtzeitige Planung und Bauvorbereitung (Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Ver- und Entsorger) ist es notwendig, den Beginn, Umfang und Ablauf der Baumaßnahmen (Bauzeitplan) so früh als möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Baubeginn, mitzuteilen an: Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, RS PTI 31, Postfach 103565, 79122 Freiburg.

3.10 Geologie, Bodengutachten

- 3.10.1 Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau weist auf folgende Punkte hin, dass nach vorläufiger Geologischer Karte liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich bindiger, meist humoser Abschwemmmassen (vorwiegend Schwemmlöss) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Der tiefere Untergrund wird von Niederterrassenschottern aufgebaut. Mit lokalen Auffüllungen einer vorangegangenen Nutzung, z. B. im Bereich des in Ziff. 5 der Begründung zum Bebauungsplan „Kaibengasse“ (Stand 15.07.2013) genannten „Panzergrabens“ muss gerechnet werden.
- 3.10.2 Die Abschwemmmassen können lokal setzungsempfindlich und von geringer Tragfähigkeit bzw. Standfestigkeit sein und neigen zu saisonalen Volumenänderungen (Schrumpfen bei Austrocknung, Quellen bei Wiederbefeuchtung).
- 3.10.3 Die Niederterrassenschotter bilden im Allgemeinen einen gut tragfähigen Baugrund, können aber lokal setzungsempfindliche Lagen (z. B. Sehlflutlinsen) enthalten.
Für Neubaumaßnahmen werden daher objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen
- 3.10.4 Für Neubaumaßnahmen werden daher objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Vertragliche zu sichernde Maßnahmen außerhalb des Plangebiets

4.1 Maßnahmen zur Kompensation

- 4.1.1 Auf Flst.-Nr. 12434, 12435, 12436 erfolgt die Umwandlung von Acker in extensiv genutztes Grünland mit lockerem Überhalt von Obstbäumen.
- Verwendung einer geeigneten Einsaatmischung / Heusaat / Mulchsaat aus autochthonem Saatgut, die eine Etablierung von artenreichem Grünland ermöglicht.
 - Anschließend extensive Nutzung der Wiese durch zweischürige Mahd mit Abräumen des Mähgutes, keine Düngung. Bei jedem Schnitt sollen ca. 5 % wechselnder Restfläche belassen werden.
 - Pflanzung von Hochstamm-Obstbäumen in lockerem Verbund. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, abgängige Obstbäume sind zu ersetzen. Die Dichte der Pflanzung beträgt durchschnittlich 1 Hochstamm-Obstbaum / 300 qm.

An den durch einen Fachmann näher zu bezeichnenden Bäumen werden Nistkästen aufgehängt oder auf Stangen befestigt aufgestellt (in Klammern Stückzahl):

- Wendehals (1),
- Feldsperling (2),
- Gartenrotschwanz (1),
- Star (6).
- Fledermäuse (2)

4.1.2 Flst.-Nr. 12310 (Teilfläche) ist als Habitat für die u.g. genannten Vogelarten, insbesondere Wendehals und Gartenrotschwanz, zu optimieren. Rücknahme der Beschattung durch Entfernen des Gehölzaufwuchses aus Robinien unter Belassen von älteren Gehölzen als Einzelbäumen. Regelmäßiges Schwenden der Robinien-Stockaustriebe, um eine Wiederverbuschung zu unterbinden. An den durch einen Fachmann näher zu bezeichnenden Bäumen werden Nistkästen aufgehängt (in Klammern Stückzahl):

Wendehals (1),

Gartenrotschwanz (1).

Fledermäuse (2)

Die derartig optimierte Fläche dient auch als Ausgleichsfläche für Insekten, darunter auch erdbewohnende Insekten, und als Auffangfläche für etwaige im B-Plangebiet abgefangene Zauneidechse.