

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende textliche Festsetzungen:

Rechtsgrundlagen zu den planungsrechtlichen Festsetzungen:

- § 244 (2) BauGB (Überleitungsvorschrift) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05.05.2004 (BGBl. I S. 718)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBL. S. 582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.05.2003 (GBL. S. 271)

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB, BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (§ 9 BauGB, § 4 BauNVO)

1.1.1 Ausschluss oder Einschränkung ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 4 (3) BauNVO)

Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach § 4 (3) BauNVO (Nr. 4 und 5) sind in den allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig.

1.2 Art der baulichen Nutzung: Dorfgebiet (§ 9 BauGB, § 5 BauNVO)

1.2.1 Ausschluss oder Einschränkung zulässiger Nutzungen (§ 5 (2) BauNVO)

Im Dorfgebiet werden von den in § 5 (2) BauNVO genannten Nutzungen die unter Punkt 8 und 9 genannten Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen.

1.2.2 Ausschluss oder Einschränkung ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 5 (3) BauNVO)

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a (3) Nr. 2 BauNVO sind im Dorfgebiet nicht zulässig.

1.3 Art der baulichen Nutzung: Mischgebiet (§ 9 BauGB, § 6 BauNVO)

1.3.1 Ausschluss oder Einschränkung zulässiger Nutzungen (§ 6 (2) BauNVO)

Im Mischgebiet werden von den in § 6 (2) BauNVO genannten Nutzungen die unter Punkt 6, 7 und 8 genannten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a (3) Nr. 2 in überwiegend gewerblich genutzten Teilen) ausgeschlossen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

1.3.2 Ausschluss oder Einschränkung ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 6 (3) BauNVO)

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a (3) Nr. 2 BauNVO in nicht überwiegend gewerblich genutzten Teilen des Gebietes sind im Mischgebiet nicht zulässig.

1.4 Stellplätze, Carports und Garagen (§ 12 BauNVO)

1.4.1 Im MI 1, WA 1 und WA 2 sind Garagen und Carports nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen und den jeweils hierfür festgesetzten Zonen bis zu einer max. Länge von 9,0 m zulässig.

1.4.2 Im WA 1 und WA 2 sind Stellplätze - gemessen von der jeweiligen Erschließungsstraße – maximal bis zur rückwärtigen Baufensterflucht zulässig. Bei Baukörpern, die von zwei Seiten her erschlossen werden, sind Stellplätze nur bis zu jeweils einer rückwärtigen Baufensterflucht zulässig.

1.4.3 Carports sind definiert als mindestens dreiseitig offene, überdachte Stellplätze.

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

In den allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO über 25 m³ Brutto-Rauminhalt nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und der Garagen- und Carportzonen zulässig. Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.6 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, §§ 16-21a BauNVO und § 22 BauNVO)

1.6.1 Im WA 1, MI 1, MI 2 und MD gelten die folgenden Trauf- und Firsthöhen:

- maximale Traufhöhe: 6,5 m
- maximale Firsthöhe: 10,5 m

1.6.2 Im WA 2 gelten die folgenden Trauf- und Firsthöhen:

- maximale Traufhöhe: 4,5 m
- maximale Firsthöhe: 10,5 m

1.6.3 Als unterer Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe gilt die Straßenoberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte) auf der Höhe der jeweiligen Baufenstermitte.

1.6.4 Die Traufhöhe bemisst sich am Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut.

1.6.5 Die Firsthöhe bemisst sich an der obersten Dachbegrenzungskante.

1.7 Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Im WA 1, WA 2, MD und MI 2 sind maximal

- 2 Wohneinheiten je Einzelhaus und je Doppelhaushälfte und
- 1 Wohneinheit je Reihenhauseinheit

zulässig.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

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

1.8.1 Die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

1.8.2 Biotopentwicklungsflächen F 1

Am nördlichen Rand des Baugebietes wird die Biotopentwicklungsfläche F 1 festgesetzt. Sie ist als Mähwiese anzulegen und mit Laubbäumen und Laubsträuchern unregelmäßig mit mindestens 1 Gehölz pro 10 qm Fläche zu bepflanzen. Die Wiese ist 2-mal jährlich zu mähen, das Mähgut ist abzutransportieren. Die Gehölzpflanzungen sind artgerecht zu pflegen und zu erhalten.

1.8.3 Biotopentwicklungsflächen F 2

Am östlichen und nordöstlichen Rand des Baugebietes wird die Biotopentwicklungsfläche F 2 festgesetzt. Die Fläche umfasst einen Grabenabschnitt einschließlich der östlichen Grabenböschung und einschließlich des Böschungsfußes der westlichen Böschung. Die Böschungflächen sind als Hochstaudenfluren anzulegen und mit Laubbäumen und Laubsträuchern (mindestens 1 Gehölz pro 10 qm Fläche) zu bepflanzen. Die Hochstaudenflur ist 1 mal jährlich zu mähen, das Mähgut ist abzutransportieren. Die Gehölzpflanzungen sind artgerecht zu pflegen und zu erhalten.

1.8.4 Versickerungsfähige Oberflächenbeläge

Wege- und Stellplatzflächen auf den privaten Grundstücken sowie deren Zufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Material (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Schotterrassen, wassergebundene Decke) auszuführen.

1.8.5 Vermeidung von Schadstoffeintrag in das Regenwasser

Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, um einen Schadstoffeintrag in das Regenwasser zu verhindern.

1.8.6 Grundwasserschutz

Bauteile, die unterhalb der Geländeoberfläche liegen, sind als wasserdichte Wanne nach DIN 1045 auszuführen. Die Gründungstiefe der Bauwerke darf den mittleren Grundwasserhöchststand von 213,5 m +NN (wird ggf. nach Vorliegen des geotechnischen Gutachtens noch korrigiert) nicht unterschreiten.

1.9 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

1.9.1 Für alle Baumpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum gemäß den Pflanzempfehlungen des Grünordnungsplanes nachzupflanzen ist.

1.9.2 Anpflanzungen von Laubbäumen entlang der öffentlichen Straßen und öffentlichen Grünflächen

Im Bebauungsplan sind durch Planeintrag Festsetzungen für das Anpflanzen von mittel- bis großkronigen Laubbäumen getroffen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Für alle im Bereich öffentlicher Grünflächen ausgewiesenen Baumstandorte gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen etc.) zugelassen werden.

Artempfehlung: Bäume: Amberbaum, Stadtbirne, Feldahorn (*Acer campestre* 'Élsrijk'); Sträucher: Kornelkirsche, Buchs, Wolliger Schneeball, Liguster, Hundsrose.

Größe: Stammumfang mind. 18 cm

Standort: s. zeichnerische Festsetzung des Bebauungsplans

1.9.3 Anpflanzungen von Laubbäumen auf den Baugrundstücken

Auf den privaten Grundstücken muss pro angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein Laub-Kleinbaum nachfolgender Artenempfehlung gepflanzt, dauerhaft erhalten und bei Wegfall durch entsprechende Neupflanzung ersetzt werden. Statt 2 Kleinbäumen kann ersatzweise ein größerer Baum gepflanzt werden. Dabei sind die Vorschriften des Nachbarrechts zu beachten.

Pflanzbindungen für Bäume auf den privaten Grundstücken und punktuelle Pflanzgebote können an diese Regelung angerechnet werden.

Artempfehlung: Hochstammobstbaum (mittelwüchsiger Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge), Feldahorn, Zierapfel, Rotdorn, Trompetenbaum

Standort: frei wählbar

Größe: Hochstamm, Stammumfang mind. 12 cm

1.9.4 Anpflanzungen von Gehölzen auf den Biotopentwicklungsflächen F 1 und F 2 (siehe 1.8.2 und 1.8.3)

Für die unter Punkt 1.8.2 und 1.8.3 festgesetzten Pflanzgebote gelten folgende Artenempfehlungen:

Artempfehlung: Sträucher: Gemeiner Schneeball, Bluthartriegel, Schwarzer Holunder, Pfaffenhütchen; Bäume: Feldahorn, Hainbuche, Schwarzerle, Frühe Traubenkirsche

Größe: Sträucher, mind. 60 -100 cm, Bäume: Stammumfang mind. 16 cm

HINWEIS: In dem planzeichnerisch festgesetzten Schutzstreifen für die 110 kV-Leitung sind nur niederwüchsige Gehölze (Sträucher) zulässig.

1.10 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Zum Schutz von mittel- und großkronigen Laubbäumen wird durch Planeintrag im Bebauungsplan eine Bindung für den Erhalt festgesetzt.

Im Traufbereich der Bäume sind Aufschüttungen oder Abgrabungen unzulässig. Die Bäume sind fach- und artgerecht zu schneiden. Bei Abgang eines Baumes ist in der nächsten Pflanzperiode für Ersatzpflanzung mit einem vergleichbaren, hochstämmigen, mittelgroßen Laubbaum Sorge zu tragen.

1.11 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 (1 a) BauGB)

1.11.1 Zuordnung für die Eingriffe auf den Baugrundstücken

Den Baugrundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, werden Ausgleichsmaßnahmen an anderer Stelle im Sinne des § 9 (1a) BauGB zugeordnet. Die zugeordneten Maßnahmen werden im Grünordnungsplan näher beschrieben. Zugeordnet werden als Sammelausgleichsfläche folgende Bereiche außerhalb des Bebauungsplanes:

Fläche F 3 Biotopentwicklungsfläche auf Flst. 1227:

Anlage und extensive Pflege einer ungedüngten Obstwiese mit Anpflanzung von Hochstämmen alter heimischer Obstsorten (1 Baum pro 120 m² = 125 Obstbäume) auf 15.000 m², Anlage eines Blocksteinwurfes auf Kies als Eidechsenbiotop auf 300 m², Anlage einer Sukzessionsfläche auf Kies im Böschungsbereich der Auffüllung auf 350 m², Anpflanzung einer Hecke aus autochtonen Feldgehölzen auf 350 m². Dauerhafte und fachgerechte Pflege der Ausgleichsfläche, Nachpflanzung eingegangener Obstbäume.

Fläche F 4 Biotopentwicklungsfläche auf Flst. 1244 und 1303/ 8:

Uferabflachung und muldenartige Vertiefung des südlichen Gewässerrandstreifens des Mühlbachs, Einleitung von Mühlbachwasser über vorhandenen Wässergraben, Entwicklung und Pflege eines Uferröhrichts/ Hochstaudenflur auf 3.300 m². Keine Abgrabung auf Flst. 1303/ 8 wegen Bodendenkmal mittelalterliche Tiefburg. Fällen nicht standortgerechter Ufergehölze (Pappel und Ahorn) auf 200 m² in Abstimmung mit dem Naturschutzbeauftragten.

Die Durchführung, Sicherung und dauerhafte Pflege der Maßnahmen sind durch Abschluss eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen der Unteren Naturschutzbehörde und der Gemeinde Vörstetten zu sichern.

1.11.2 Eingriffe durch den Bau der Erschließungsstraßen

Die durch die Erschließung hervorgerufenen Eingriffe werden durch folgende Maßnahmen ausgeglichen:

- Bepflanzung auf öffentlichen Straßen und öffentlichen Grünflächen
- Biotopentwicklungsflächen F 1 und F 2 innerhalb des Bebauungsplangebietes

1.12 Von der Bebauung freizuhalten Schutzflächen und ihre Nutzung (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Im Bereich des 2 x 15,8 m breiten Schutzstreifens entlang der 110 kV- Leitung Eichstetten-Freiburg (Vordermattenstraße, Anlage 1650, Mast Nr. 37-38) sind keine baulichen Anlagen und nur niederwüchsiges Gehölz zulässig.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen zu den örtlichen Bauvorschriften:

- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 08.08.1995 (GBL. S. 617), geändert durch Gesetz vom 29.10.2003 (GBL. S. 695).
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBL. S. 582), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.05.2003 (GBL. S. 271)

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BAUGB, § 74 LBO)

2.1 Dächer und Dachaufbauten (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind als Sattel- oder Walmdächer mit einer roten bis braunen Dacheindeckung (RAL 3000, 3002 - 3011, 3013, 3016, 8003, 8007, 8008, 8011, 8012, 8015-8019, 8028) herzustellen.
- 2.1.2 Im WA 1, im MI 2, MI 2 und MD sind die Dächer der Hauptgebäude mit einer Dachneigung von 35° bis 48° herzustellen.
- 2.1.3 Im WA 2 sind die Dächer der Hauptgebäude mit einer Dachneigung von 45° bis 48° herzustellen.
- 2.1.4 Dachaufbauten sind bis zur Hälfte der jeweiligen Länge der Dachfläche (einschließlich Dachüberstand) zugelassen. Der Abstand der Dachaufbauten und –einschnitte zu den Ortgängen muss mindestens 1,25 m, gemessen jeweils von der Außenkante Dach bis Außenkante Dach bzw. Dacheinschnitt, betragen. Bei Reihen- und Doppelhäusern sind pro Hauseinheit max. 2 Gauben pro Dachseite, bei frei stehenden Einzelhäusern max. 3 Dachgauben pro Dachseite zulässig. Der Abstand der Dachgauben untereinander soll das Maß von 1,0 m nicht unterschreiten. Die Dachfläche bis zur Brüstung der Gauben muss erhalten bleiben. Einzelgauben dürfen max. eine Breite von 1,65 m haben. Bei Zusammenfassung von 2 Gauben darf die max. Gesamtbreite von 3,0 m nicht überschritten werden.
- 2.1.5 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind aus blendfreiem Material herzustellen.
- 2.1.6 Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen müssen die gleiche Dachform und -neigung aufweisen.
- 2.1.7 Die Dächer der Nebengebäude und der Garagen sind entweder
- als Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° bis 48° oder
 - als Pultdächer mit einer Dachneigung von 5° bis 20° herzustellen oder
 - als Flachdach herzustellen und zu begrünen.
- 2.1.8 Die Festsetzungen unter 2.1.7 gelten nicht für Garagen und Carports, die als Terrasse genutzt werden.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

2.2 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

- 2.2.1 Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antennenanlage oder Gemeinschaftsantenne zugelassen.
- 2.2.2 Satellitenantennen müssen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen. Geringfügige Abweichungen sind zulässig.

2.3 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

2.4 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.4.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- 2.4.2 Freistehende Müllbehälter 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).

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

Bezüglich der Einfriedungen, die an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, gelten folgende Vorschriften:

- Maschendrahtzäune sind nur mit einer Hinterpflanzung (Hecke) zulässig.
- Entlang der öffentlichen Straßen und Wege dürfen Mauern und Zäune nicht höher als 0,80 m sein
- Die Verwendung von Stacheldraht ist generell unzulässig.

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

Im gesamten Plangebiet sind 1,5 Stellplätze pro Wohnung herzustellen. Bruchteile einer Stellplatzzahl werden auf die nächste volle Stellplatzzahl aufgerundet.

3 HINWEISE

3.1 Fernmeldetechnische Versorgung

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie zur Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger sind Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Karlsruhe, Ressort Bezirksbüro Netze, Postfach 100365 in 79122 Freiburg, so früh wie möglich, mindestens aber 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

3.2 Bodenschutz

Die folgenden Bestimmungen sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 01.09.1991. Nach § 4 Abs. 2 dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

- 3.2.1 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 soll unterbleiben.
- 3.2.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 3.2.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- 3.2.4 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 abzuschieben.
- 3.2.5 Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässiges Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet wird.
- 3.2.6 Als Fremdanteil zur Auffüllung im Baugebiet darf nur reiner Erdaushub, der die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung (BodSchV) beziehungsweise die ZOWerte der Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) einhält, verwendet werden.

3.3 Grundwasserschutz

- 3.3.1 Im Plangebiet liegen mehrere Meter mächtige Deckschichten über den sog. Jüngeren Schottern“ (überwiegend Schwarzwaldmaterial). Die Deckschichten bestehen im nördlichen Planungsgebiet aus mächtigen Auelehm, südlich aus Löß und Lößlehm. Nach der HGK „Freiburger Bucht“ sind Grundwasserflurabstände zwischen 1 und 3 m zu erwarten. Die Grundwasserfließrichtung ist etwa nach Westen gerichtet. Das Planungsgebiet liegt ca. 500 m südlich des rechtskräftigen Wasserschutzgebietes für TB „Mauracher Berg“ (Zone IIIB). Nachdem nun auch die Gemeinden Emmendingen und Teningen Grundwasser aus der Teningen Allmend entnehmen und der Wasserversorgungsverband „Mauracher Berg“ einen weiteren Brunnenstandort bei Reute plant, wird eine Überarbeitung des Wasserschutzgebietes notwendig. Es ist nicht auszuschließen, dass das Planungsgebiet dann in der Zone III B des Wasserschutzgebietes liegen wird. Die für die Schutzzone III B geltenden Vorgaben sollen daher vorsorglich berücksichtigt werden.
- 3.3.2 Zur genauen Beurteilung der Grundwassersituation wurde ein geotechnisches Gutachten erstellt.

3.4 Abfallvermeidung und –verwertung

- 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, überschüssige Erdmassen anderweitig verwertet werden (z.B. durch die Gemeinde selbst für Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen etc.) oder in zugelassenen Auffüllungen eingebaut werden.
- 3.4.2 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen ; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgruben usw.) benutzt werden.
- 3.4.3 Auf der Baustelle ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Aufstellen mehrerer Container) sicherzustellen, dass verwertbare Bestandteile von Bauschutt, Baustellenabfällen und Erdaushub separiert werden. Diese sind einer Wiederverwertung zuzuführen.
- 3.4.4 Eine Vermischung von verwertbaren Abfällen mit belasteten Abfällen ist nicht zulässig.
- 3.4.5 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 Belange der Müllabfuhr

Das Merkblatt „Berücksichtigung der Belange der Müllabfuhr bei der Planung der Erschließungsanlagen im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen.“ vom 24.10.2003 muss beachtet werden. Darin sind im wesentlichen Vorgaben zu den Aspekten Tragfähigkeit, Längsneigung, Straßenquerschnitt und Fahrzeuggeometrie enthalten.

3.6 Schutz vor allergenen Pflanzen

Auf die Verwendung von allergenen Pflanzen wie Birken, Erlen und Haselgewächsen sollte im gesamten Plangebiet verzichtet werden.

3.7 Denkmalschutz

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Marienstraße 10a, 79098 Freiburg i.Br., Tel. 07 61/20712-0, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist das Amt heranzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

3.8 Stromversorgung

Elektrizitäts-Versorgungseinrichtungen, wie Kabelverteilerschränke und Beleuchtungsmasten dürfen in der erforderlichen Anzahl auch auf hierfür im B-Plan nicht vorgesehenen Stellen und Flächen, errichtet werden. Die Hausanschlusskabel, die im Zuge der Erschließungsarbeiten verlegt werden müssen, dürfen auch auf den unbebauten Grundstücken verlegt werden.

3.9 Emissionen

Östlich und nördlich des Bebauungsplangebietes schließen sich landwirtschaftliche Flächen an. Entstehende Emissionen (Geräusche, Stäube usw.) sind als ortsüblich hinzunehmen.

3.10 Regenwassernutzung

Zur Entwässerung der versiegelten Dachfläche wird das Anlegen von Regenwasserzisternen empfohlen. Je 100 m² zu entwässernder Dachfläche sollte vor dem Notüberlauf ein Speichervolumen von min. 2,0 m³ geschaffen werden. Die Entleerung des Speichervolumens sollte gedrosselt erfolgen (max. 0,1 l/s). Die Verwendung des gesammelten Niederschlagswassers zur Bewässerung von Grünflächen ist zulässig.

Vörstetten, den

fahlestadtplaner

Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, Fax 0761/36875-17
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

Der Bürgermeister

Der Planverfasser