



# Stadt Staufen i.Br.

## Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften „Rundacker II“

### Planungsrechtliche Festsetzungen

Stand: 25.07.2012  
Fassung: Satzung  
gem. § 10 (1) BauGB



Städtebaulicher Entwurf (Frühzeitige Beteiligung)

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

## **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Seite 2 von 22

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

### **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- 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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68)

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

##### **1.1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)**

- 1.1.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 sind Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO (Schank- und Speisewirtschaften) nicht zulässig.
- 1.1.1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nrn. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

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

##### **1.2.1 Gebäudehöhen (§ 9 (1) Nr. 1 und § 9 (2) BauGB, § 18 BauNVO)**

- 1.2.1.1 Als maximale Traufhöhe wird für Gebäude mit
  - Zelt- und Walmdach im Allgemeinen Wohngebiet WA 1  
12,50 m,
  - Zelt- und Walmdach im Allgemeinen Wohngebiet WA 2  
9,50 m,
  - Pultdach im Allgemeinen Wohngebiet WA 3  
9,50 m an der niedrigeren Dachseite und  
11,50 m an der höheren Dachseite

## **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Seite 3 von 22

- Pultdach im Allgemeinen Wohngebiet WA 4  
7,00 m an der niedrigeren Dachseite und  
9,00 m an der höheren Dachseite
- Satteldach im Allgemeinen Wohngebiet WA 4  
7,00 m festgesetzt.

Die maximale Traufhöhe wird gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte) und dem Schnittpunkt Außenwand/äußere Dachhaut an der Mitte des Gebäudes.

1.2.1.2 Als maximale Gebäudehöhe wird für Gebäude mit

- Zelt- und Walmdach im Allgemeinen Wohngebiet WA 1  
14,50 m,
- Zelt- und Walmdach im Allgemeinen Wohngebiet WA 2  
11,50 m,
- Pultdach im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 und WA 4  
entsprechend der Traufhöhenfestsetzung für die höhere Dachseite
- Satteldach und versetztes Satteldach im Allgemeinen Wohngebiet WA 4  
11,50 m festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte) und der oberen Dachbegrenzungskante an der Mitte des Gebäudes.

1.2.1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 gilt bei Gebäuden mit Flachdach als maximale Gebäudehöhe die jeweils zulässige Traufhöhe in Ziffer 1.2.1.1. Die Gebäudehöhe wird gemessen zwischen der Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Fahrbahnmitte) und der oberen Dachbegrenzungskante an der Mitte des Gebäudes.

### **1.3 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

- 1.3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Garagen nur als Tiefgaragen (TGA) zulässig.
- 1.3.2 Im Allgemeinen Wohngebieten WA 1 sind offene Stellplätze im gesamten Gebiets-  
teil zulässig.
- 1.3.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind offene Stellplätze nur in den dafür vor-  
gesehenen Zonen (ST) zulässig.
- 1.3.4 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind Stellplätze und Carports nur innerhalb der  
dafür festgesetzten Zonen (ST,CP) zulässig. Carports sind definiert als mindes-  
tens an zwei Seiten offene, überdachte Stellplätze.

## **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Seite 4 von 22

- 1.3.5 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) und/oder innerhalb der dafür festgesetzten Zonen (GA,CP) zulässig. Carports sind definiert als mindestens an zwei Seiten offene, überdachte Stellplätze.
- 1.3.6 Grenzen Carport- und Garagenzonen direkt an die öffentliche Erschließungsstraßen an, so müssen Garagen, senkrecht vor der Garagenöffnung gemessen, einen Abstand von 5,0 m und Carports einen Abstand von 0,5 m zur jeweiligen Erschließungsstraße einhalten. Garagen und Carports müssen zu allen öffentlichen Verkehrsflächen einen seitlichen Abstand von mindestens 0,5 m einhalten.
- 1.3.7 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind offene Stellplätze nur zwischen Erschließungsstraße und rückwärtiger Baufensterflucht zulässig. Bei Baugrundstücken, die an zwei Erschließungsstraßen liegen, ist die Erschließungsstraße maßgebend von der die Erschließung (Zufahrt) erfolgt.
- 1.3.8 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 sind Tiefgaragen generell zulässig.
- 1.4 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**
- 1.4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 sind Nebengebäude nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig. Nebengebäude bis 25 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.
- 1.4.2 Im gesamten Plangebiet wird die Gesamthöhe von Nebengebäuden mit Flachdächern auf 3,0 m und bei geneigten Dächern auf 4,00 m festgesetzt. Bezugshöhe ist die Oberkante des Geländes (nach Durchführung der Baumaßnahme) und der oberen Dachbegrenzungskante.
- 1.5 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**
- 1.5.1 Untergeordnete Bauteile wie Balkone und Erker dürfen die Baugrenzen auf maximal 5,00 m Länge um bis zu 1,50 m überschreiten. Dachvorsprünge dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge um bis zu 1,00 m überschreiten.
- 1.5.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 sind bei Baugrenzen nach Südosten, Süden, Südwesten und Westen Überschreitungen mit Bauteilen, deren Oberflächen zu mehr als 70% verglast sind und die eine wohnraumähnliche Nutzung aufnehmen (Wintergarten) um bis zu 2,0 m zulässig. Die Breite der Bauteile darf dabei maximal 50 % der jeweiligen Gebäudeseite betragen.
- 1.6 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 wird die Zahl der Wohnungen für Einzelhäuser auf maximal 3 Wohnungen, für Doppelhäuser auf maximal 2 Wohnungen pro Doppelhaushälfte und für Hausgruppen auf maximal 1 Wohnung pro Hausgruppeneinheit festgesetzt.
- 1.7 Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO)**

## **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Seite 5 von 22

- 1.7.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 wird bei Hausgruppenmittelhäusern und Doppelhaushälften, welche die zulässige Grundflächenzahl von 0,4 nicht einhalten können, die zulässige Grundflächenzahl auf 0,5 festgesetzt.
- 1.7.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 wird bei Hausgruppenmittelhäusern und Doppelhaushälften die Geschossflächenzahl auf 1,3 festgesetzt.
- 1.7.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird die zulässige Grundflächenzahl auf 0,5 festgesetzt.
- 1.7.4 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird die zulässige Geschossflächenzahl auf 1,5 festgesetzt.
- 1.8 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)**
- 1.8.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 darf die Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, bis zu einer Grundfläche von 0,80 überschritten werden.
- 1.9 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO und § 6 (1) Nr. 1 LBO)**
- 1.9.1 Für das Allgemeine Wohngebiet WA 1 wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Als abweichende Bauweise (a) gilt die offene Bauweise (o), wobei auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind.
- 1.9.2 Für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 wird eine offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt. Maßgebend sind die Eintragungen in der Planzeichnung.
- 1.9.3 Für das Allgemeine Wohngebiet WA 3 wird eine offene Bauweise mit Hausgruppen und Doppelhäusern festgesetzt. Maßgebend sind die Eintragungen in der Planzeichnung.
- 1.9.4 Für das Allgemeine Wohngebiet WA 4 wird eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Maßgebend sind die Eintragungen in der Planzeichnung.
- 1.10 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)**
- 1.10.1 Sichtflächen müssen zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder zulässig; sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder auf nicht-motorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken. Die Baumpflanzungen sind unter Beachtung dieser Punkte an Ort und Stelle festzulegen.
- 1.10.2 Entlang von Wendeanlagen ist die 1 m breite Freihaltezone von jeglichen baulichen Anlagen, Fahrzeugen sowie Einfriedigungen und Bepflanzung mit Hecken, Sträuchern und Bäumen als Lichtraumprofil freizuhalten (siehe Planzeichnung).

## **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Seite 6 von 22

### **1.11 Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 (1) Nr. 16 und 20 BauGB)**

Innerhalb des Gewässerrandstreifens entlang des Gewässers 2. Ordnung (Graben) dürfen keine nachteiligen Veränderungen vorgenommen werden. Insbesondere sind unzulässig:

- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, soweit die Entfernung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist,
- das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die ordnungsgemäße Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln
- Ablagerung von Gegenständen und Abfällen, Errichten von Einzäunungen und Aufschütten von Gelände

### **1.12 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)**

1.12.1 In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen Aufschüttungen eine Höhe von max. 0,50 m gegenüber dem Straßenniveau nicht überschreiten.

1.12.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Aufschüttungen jeweils auf dem gesamten Grundstück –vertikal gemessen- bis mindestens auf Höhe des Straßenniveaus der jeweiligen Erschließungsstraße vorzunehmen. Dabei sind Höhensprünge zwischen privaten Grundstücksflächen und den öffentlichen Grünflächen F 4 und F 2 sowie zu den Grundstücken 1777 und 1809 dem bestehenden Gelände ggf. als Böschung anzupassen. Die Böschung darf hierbei eine maximale Breite –horizontal gemessen- von 3,0 m nicht überschreiten. Bei Grundstücken die zwischen mehreren Erschließungsstraßen liegen, ist die Höhe der Aufschüttung anzugleichen.

1.12.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 sind zur Belichtung von Räumen in Untergeschossen Abgrabungen nur bis zu 1,0 m –vertikal gemessen- unter Straßenoberkante auf einer maximalen Länge von 50 % der jeweiligen Fassadengesamtlänge und bis zu einer maximalen Tiefe von 2,0 m –horizontal gemessen- ab Hauskante (ohne Böschung) und bis zu einer maximalen Tiefe von 3,0 m (mit Böschung) zulässig.

### **1.13 Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

1.13.1 Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten, mit einem Leitungsrecht belegten Fläche, sind weder bauliche Anlagen noch tiefwurzelnde Bäume und/oder Sträucher zulässig. Das Leitungsrecht dient der Allgemeinheit.

1.13.2 Das im zeichnerischen Teil festgesetzte Gehrecht nördlich der Lärmschutzwand zugunsten der Stadt Staufen i.Br. dient zu deren Unterhaltung.

### **1.14 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur**

**und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

- 1.14.1 Stellplatzflächen für PKW sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Schotterrasen, Rasenfugen-Pflaster, wassergebundene Decke) auszuführen. Zum Schutz des Grundwassers sind Grundstücksflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe gelagert werden oder mit ihnen umgegangen wird, wasserundurchlässig zu befestigen. LKW-Stellplätze und Bereiche, in denen Fahrzeuge gewaschen werden, sind ebenfalls wasserundurchlässig zu befestigen.
- 1.14.2 Zum Schutz des Grundwassers darf gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil, unterhalb der festgelegten Höhengleichen (mittlerer Grundwasserhöchststand MGWH) nicht gegründet werden. In den Boden einbindende Gebäudeteile wie Kellergeschosse oder Tiefgaragen sind wasserdicht auszuführen.
- HINWEIS: Wasserdicht bedeutet, dass ein gegen äußeren hydrostatischen Wasserdruck druckwasserdichter Baukörper in wasserundurchlässiger Bauweise zu erstellen ist.
- 1.14.3 Kupfer-, zink- oder bleigedckte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu erwarten ist.
- 1.14.4 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung (LED-Leuchten) zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt.
- 1.14.5 Die nicht überbauten Dächer von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen. Ausgenommen hiervon sind Wege-, Platzflächen und Terrassen etc.
- 1.14.6 **F1: Verlegung und Naturnaher Ausbau des Hungerbrunnengrabens**
- Es sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Anlage eines naturnahen Gewässerlaufes innerhalb des geplanten Wohngebietes (ca. 200 lfm) mit einer Gesamtbreite incl. Uferböschung von 6 m.
  - Punktuelle Bepflanzung der Uferzone mit standortgerechten und heimischen Sträuchern sowie gewässerbegleitende Hochstauden. Größe und Art der Pflanzung siehe Pflanzenliste im Anhang.
- 1.14.7 **F2: Anlage einer Streuobstwiese/Streuobstgürtel sowie Anlage einer Feldhecke**
- Es sind folgende Maßnahmen durchzuführen:
- Pflanzung von mindestens 25 heimischen Obst- oder/und Wildobstsorten. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.
  - Pflanzung einer Feldhecke am südwestlichen Gebietsrand zu Flst. Nr. 1818 mit standortgerechten Sträuchern und einer Höhe von 1,50 bis 2,0 m. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.
  - Entwicklung der Fläche als Extensivwiese. Einsaat mit Saatgut regionaler Herkunft.
  - Ein- bis zweimalige Mahd im Jahr (Anfang Juli bis September). Das Mähgut ist abzutransportieren. Eine zusätzliche Düngung ist unzulässig.

## **BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Seite 8 von 22

- Regelmäßiger Pflegeschnitt der Bäume im Rahmen der Bewirtschaftung.
- Bei Abgang eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Obstbaum nachzupflanzen.
- Zulässig ist auf dieser Fläche zusätzlich eine Wegeanlage.

### **1.14.8 F3: Anlage einer parkartigen Grünstruktur**

Es sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Pflanzung von mindestens 20 standortgerechten Bäumen in Form von Baumreihen und Baumgruppen mit Beimischung ausländischer Baumarten sowie die Pflanzung von standortgerechten Sträuchern, Ziersträuchern und Stauden. Größe und Art der Pflanzung siehe Pflanzenliste im Anhang.
- Zulässig sind in geringem Umfang grünflächentypische Wege- und Sitzplatzanlagen und kleinere Aufenthalts- und Spielbereiche.

### **1.14.9 F4: Anlage einer Streuobstwiese**

Es sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Pflanzung von mindestens 35 heimischen Obst- oder/und Wildobstsorten. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.
- Entwicklung der Fläche als Extensivwiese. Einsaat mit Saatgut regionaler Herkunft.
- Ein- bis zweimalige Mahd im Jahr (Anfang Juli bis September). Das Mähgut ist abzutransportieren. Eine zusätzliche Düngung ist unzulässig.
- Regelmäßiger Pflegeschnitt der Bäume im Rahmen der Bewirtschaftung.
- Bei Abgang eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Obstbaum nachzupflanzen.
- Zulässig ist auf dieser Fläche zusätzlich eine Wegeanlage.

## **1.15 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a BauGB)**

1.15.1 Gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil sind im Bereich der öffentlichen Straßen, Stellplätze und Plätze im Baugebiet sowie nördlich entlang der Wettelbrunner Straße, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Dazu sind standortgerechte mittelgroße Laubgehölze gemäß Pflanzenliste im Anhang zu verwenden.

1.15.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind pro angefangener 500 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche mind. 1 Obstbaum und 5 Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.

1.15.3 Gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 auf den privaten Grundstücksflächen entlang der Erschließungsstraßen, hochstämmige, mittel- bis großkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Baumpflanzungen sind auf die Festsetzung in Ziffer 1.14.2 anrechenbar. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.



**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

- 1.15.4 Auf der im Plan gekennzeichneten privaten Grünfläche F 5 ist zur bestehenden Bebauung eine freiwachsende Hecke aus Straucharten mit mindestens 2,0 m Wuchshöhe zu pflanzen. Die Strauchpflanzungen sind auf die Festsetzung in Ziffer 1.14.2 anrechenbar. Größe und Art der Pflanzung siehe Pflanzenliste im Anhang.
- 1.15.5 Auf der im Plan gekennzeichneten privaten Grünfläche F 6 ist zur Ortsrandeingrünung eine freiwachsende Hecke zu pflanzen. Die Strauchpflanzungen sind auf die Festsetzung in Ziffer 1.14.2 anrechenbar. Größe und Art der Pflanzung siehe Pflanzenliste im Anhang.
- 1.15.6 Tiefgarageneinfahrten sind mit kletternden oder schlingenden Pflanzen dauerhaft zu begrünen (Kletterhilfen durch Gerüst).
- 1.15.7 Für alle im Bebauungsplan ausgewiesenen Baumstandorte gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen etc.) zugelassen werden können.
- 1.15.8 Für alle Baumpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum gemäß den Pflanzempfehlungen im Anhang nachzupflanzen ist.

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

**1.16 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

- 1.16.1 Im Plangebiet sind passive Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen. Diese sind im Bauantrag nachzuweisen. Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen können einerseits bautechnischer Art sein (z.B. entsprechend höhere Schalldämmwerte von Außenbauteilen, Einbau von Schallschutzfenstern) oder durch eine entsprechende Grundrissgestaltung erreicht werden, bei der die schutzwürdigen Nutzungen in den der Immission abgewandten Gebäudeteilen liegen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die entsprechenden Lärmpegelbereiche im nachfolgenden Plan in 2,50 m Höhe angegeben (vgl. Anlage 14 Lärmgutachten). Zum Schutz von Aufenthaltsräumen, müssen die für die jeweiligen Lärmpegelbereiche angegebenen resultierenden Schalldämmmaße für Außenbauteile R<sub>w</sub> res (DIN 4109) eingehalten werden.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Resultierendes Schalldämmmaß dBA)	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume und ähnliches	Bürräume und ähnliches
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

Lageplan mit flächenhafter Darstellung der Lärmpegelbereiche in 2,50 m Höhe nach DIN 4109 (siehe hierzu Ziffer 3.4.4 verkehrliche und schalltechnische Untersuchung Fichtner Water & Transportation Oktober 2011)



## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### Rechtsgrundlagen:

- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Artikel 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 73)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65, 68)

### **2.1 Dächer der Hauptgebäude (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

- 2.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die Hauptdächer als Zelt- oder Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 5° und 15° oder als Flachdächer mit einer Neigung 0° bis 5° herzustellen. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen.
- 2.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind die Hauptdächer als Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 5° und 15° oder als Flachdächer mit einer Neigung 0° bis 5° herzustellen. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen.
- 2.1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind die Hauptdächer als Satteldächer bzw. versetzte Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40° oder als Pultdächer mit einer Dachneigung zwischen 5° und 15° herzustellen.
- 2.1.4 Als Dacheindeckung der Satteldächer ist nur eine rote bis braune oder graue Ziegeleindeckung aus Ton oder Beton zulässig. Zelt- Walm- und Pultdächer sind mit beschichtetem, nichtglänzendem Metall (Zink, Alu etc.) einzudecken oder extensiv zu begrünen.
- 2.1.5 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen als Dacheindeckung sind nicht zugelassen.
- 2.1.6 Im gesamten Plangebiet sind die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Fotovoltaik) bei allen Dachneigungen gestattet. Diese dürfen die Gebäudehöhe um maximal 1,50 m überschreiten.
- 2.1.7 Dachaufbauten sind erst an einer Dachneigung von 30° zulässig. Die Breite der Dachaufbauten darf insgesamt zwei Drittel der Länge der jeweils zugehörigen Trauflänge nicht überschreiten.
- 2.1.8 Dachaufbauten müssen vom Ortgang -horizontal gemessen- mindestens 1,0 m und zum Hauptfirst -vertikal gemessen- mindestens 0,50 m Abstand einhalten. Der Ortgang wird gemessen ab Außenkante Wand.
- 2.1.9 Die Dächer von Hausgruppen und Doppelhäusern müssen die gleiche Dachform aufweisen. Die Dachneigung benachbarter Hausgruppeneinheiten bzw. Doppelhaushälften ist anzugleichen, d.h. es ist maximal eine Abweichung von 3° zulässig.
- 2.1.10 Attikageschoss (A).
- 2.1.10.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist bei einer maximal zulässigen viergeschossigen Bebauung (IV) das oberste Geschoss zwingend als Attikageschoss auszubilden. Dabei ist ein Rücksprung von mindestens 1,0 m –vertikal gemessen-

auf allen vier Gebäudeseiten gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses auszuführen. Ausgenommen hiervon sind Treppenhäuser, die bis zu einer Breite –horizontal gemessen- von 6,0 m zulässig sind.

- 2.1.10.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist bei einer maximal zulässigen Bebauung mit drei Vollgeschossen (III) das oberste Geschoss zwingend als Attikageschoss auszubilden. Dabei ist ein Rücksprung von mindestens 1,0 m –vertikal gemessen- auf allen vier Gebäudeseiten gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses auszuführen. Ausgenommen hiervon sind Treppenhäuser und Aufzugsschächte, die bis zu einer Breite –horizontal gemessen- von 6,0 m zulässig sind.
- 2.1.10.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist bei Pult- und Flachdächern das dritte Geschoss (als nicht-Vollgeschoss) zwingend als Attikageschoss (mit Rücksprung) herzustellen. Dabei muss ein Rücksprung von mindestens 2,50 m –vertikal gemessen- bei Ost-West orientierten Gebäuden nach Westen und bei Nord-Süd orientierten Gebäuden nach Süden gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses ausgeführt werden. Ausgenommen hiervon sind Treppenhäuser, die bis zu einer Breite –horizontal gemessen- von 6,0 m zulässig sind.
- 2.1.10.4 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 muss bei Pultdächern der Pultfirst nach Süden ausgeführt werden.

## **2.2 Dächer der Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

- 2.2.1 Die Dächer der Garagen, Carports und Nebengebäude sind mit einer Dachneigung von 5° bis 45° in einer roten bis braunen o der grauen Dachfarbe herzustellen oder bis zu einer Dachneigung von 20° exten siv zu begrünen. Flachdächer und flachgeneigte Dächer unter 5° sind nur mit exte nsiver Begrünung zulässig. Die Substrathöhe muss mindestens 5 cm betragen.
- 2.2.2 Tiefgaragen dürfen maximal 0,5 m –gemessen zwischen Oberkante Rohdecke und Oberkante Erschließungsstraße- hinausragen.

## **2.3 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

- 2.3.1 In den allgemeinen Wohngebieten dürfen Einfriedungen, bezogen auf die Straßenoberkante, zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 0,80 m sein. Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.
- 2.3.2 Einfriedigungen aus Stacheldraht und Nadelgehölzhecken -mit Ausnahme von Eiben- sind nicht zulässig.

## **2.4 Anforderung an die Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

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

## **2.5 Außenantennen (§74 (1) Nr. 4 LBO)**

Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne und eine Satellitenantenne zugelassen. Satellitenantennen müssen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen.

**2.6 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**

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

**2.7 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**

Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen bis 65 m<sup>2</sup> wird auf 1 Stellplatz je Wohnung und ab 65 m<sup>2</sup> auf 1,5 Stellplätze je Wohnung festgesetzt. Bruchteile einer Stellplatzzahl sind auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden.

**3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEM. § 9 (6) BAUGB**

**3.1 Denkmalschutz, Bodenfunde**

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunden zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachgebiet 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.

**4 HINWEISE**

**4.1 Landwirtschaft**

Südlich, westlich und nördlich grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an, durch deren Bewirtschaftung landwirtschaftliche Emissionen wie z.B. Lärm, Geruch und Staub hervorgerufen werden können. Diese Emissionen sind von den zukünftigen Bewohnern als ortsüblich hinzunehmen.

**4.2 Bodenschutz**

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) Baden-Württemberg vom 14.12.2004 zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. S. 809). Nach § 2 (1) dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

#### 4.2.1 **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 Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Folgende Maße sind für Oberboden-Mieten zur ausreichenden Sauerstoffversorgung einzuhalten: Höhe: max. 2,00 m Länge: unbegrenzt, Breite: max. 5,00 m Querschnitt: trapezförmig. Die Oberbodenmieten sind gem. DIN 18917 Abs. 3.3 mit einer Zwischenbegrünung aus tiefwurzelnden (aber nicht winterharten) Lupinen, Ölrettich, Senf oder Raps bzw. frosthartem Inkarnatklees oder Winterraps anzusäen. Bei sämtlichen Oberbodenarbeiten ist die jeweils gültige Fassung der DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke – zu beachten. Siehe hierzu Abb.: Schemaschnitt Oberbodenmieten M 1:200.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, 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.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt 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.

#### 4.2.2 **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 (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

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 wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

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

Bei Bautätigkeit sind Oberboden und Unterboden getrennt zu lagern.

**C.16 Schutz des belebten Oberbodens**

Bei Bautätigkeit sind Oberboden und Unterboden getrennt zu lagern. Folgende Maße sind für Oberboden-Mieten zur ausreichenden Sauerstoffversorgung einzuhalten:

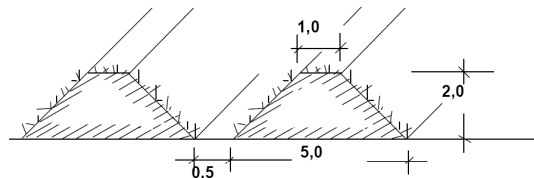


Abb.: Schemaschnitt Oberbodenmieten M 1:200

Höhe: max. 2,00 m Länge: unbegrenzt  
Breite: max. 5,00 m Querschnitt: trapezförmig

Die Oberbodenmieten sind gem. DIN 18917 Abs. 3.3 mit einer Zwischenbegrünung aus tiefwurzelnden (aber nicht winterharten) Lupinen, Ölrettich, Senf oder Raps bzw. frosthartem Inkarnatklees oder Winterraps anzusäen. Bei sämtlichen Oberbodenarbeiten ist die jeweils gültige Fassung der DIN 18915 - Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke - zu beachten.

#### 4.3 Regenwassernutzungsanlagen

Das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Gesundheitsamt, Freiburg weist darauf hin, dass die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gemäß § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung der zuständigen Behörde schriftlich anzuzeigen ist. Die Anlagen sind gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (a. a. R. d. T.) zu errichten und zu betreiben. Einschlägig dafür sind die Normen DIN 1988, DIN 1989 und das DVGW-Arbeitsblatt W 555.

#### 4.4 Trinkwasserversorgung

Die Leitungen für die Infrastruktur der Trinkwasserversorgung sollten nicht als Stichleitungen geplant und ausgelegt werden, sondern ringförmig verlaufen, um eine gute Durchströmung zu gewährleisten. Sie sollten nicht als Verästelungsnetz mit nicht untereinander verbundenen Stichleitungen gebildet, sondern als vermaschtes Ringnetz angelegt werden.

Merkmal der Verästelungsnetze ist eine Zwangsdurchströmung in eine Richtung. Bei geringer Abnahme entstehen lange Verweilzeiten. Unter anderem werden die Leitungen auch danach bemessen, dass im Brandfall genügend Löschwasser zur Verfügung steht. Daher steht in den Trinkwasserleitungen, gemessen am Trinkwasserbedarf, immer zu viel Wasser. Da die Klimaerwärmung auch Auswirkungen auf die Temperaturen des geförderten und weitergeleiteten Trinkwassers hat, steht zu befürchten, dass es bei einer Stagnation des Trinkwassers in Stichleitungen durch die erhöhten Temperaturen zu Bakterienwachstum und damit zu Verkeimungen des Trinkwassers kommt, und damit auch eine Gesundheitsgefährdung der Verbraucher zu befürchten ist. Sollte sich dies nicht verwirklichen lassen, wird darauf hingewiesen, dass dann eine erhöhte Spülfrequenz des Ortnetzes in diesem Bereich notwendig sein wird, um Verkeimungen des Trinkwassers zu vermeiden.

Bevor die neue Trinkwasserleitung in Betrieb geht, sind mikrobiologische Untersuchungen durchzuführen. Die Ergebnisse sind dem Gesundheitsamt vorzulegen und die Inbetriebnahme entsprechend abzusprechen.

#### **4.5 Bodenschutz**

Das Planungsgebiet befindet sich in einem durch historische Bergbautätigkeit beeinflussten Gebiet. Untersuchungen im Umkreis ergaben Schwermetallgehalte, welche durch Überschwemmungen mit kontaminierten Schwarzwaldsedimenten entstanden. Daher ist der Erdaushub auf dem Grundstück separat zu lagern. Dieser Erdaushub kann mit Ausnahme von Nutzgarten und Kinderspielflächen zu landschaftsbaulichen und landschaftsgestalterischen Maßnahmen (z.B. Sicht- und Lärmschutzwällen, Grünflächen, Geländemodellierungen) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches verwendet werden.

Überschussmassen sind zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Entsorgung vor einer entsprechenden Verwertung bzw. Deponierung andernorts auf Schwermetalle zu untersuchen.

Für die Zuordnung zu einer bestimmten Deponie ist in diesem Fall der Schadstoffanteil zu bestimmen. Nach Beendigung der Baumaßnahme sollte der kontaminierte Erdaushub innerhalb der Baumaßnahme eingeebnet und dauerhaft eingesät werden. Im Bereich von möglichen Kinderspielflächen und Haus- bzw. Nutzgärten sollte aus vorsorgendem Gesundheitsschutz der vorhandene Oberboden ausgetauscht bzw. mit mindestens 30 cm unbelastetem Boden überdeckt werden.

#### **4.6 Grundwasserschutz**

Nach § 9 Abs. 2 Nr.1 WHG gelten das Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser durch Anlagen, die hierzu bestimmt oder hierfür geeignet sind, als wasserrechtlich relevante Benutzungen. Eine solche Benutzung bedarf gemäß § 8 Abs.1 einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Auch die Entnahme von Grundwasser für eine Wasserhaltung während der Bauzeit der Untergeschosse bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Ob diese erteilt werden können, ist im Zuge eines Wasserrechtsverfahrens zu prüfen.

#### **4.7 Tiefgaragenein- und ausfahrten**

Die Ein- und Ausfahrten der vorgesehenen Tiefgaragen sollten so breit sein, dass Begegnungsverkehr in den Rampen stattfinden kann und diese auf ca. 6 m Länge vor der Einfahrt in den öffentlichen Verkehrsraum niveaugleich mit der Fahrbahn angelegt werden. Seitliche Sichtbehinderungen durch z.B. Mauern, Büsche usw. sollten vermieden werden.

#### **4.8 Telekommunikation**

Im genannten Planbereich befinden sich auf der nördlichen Seite der Wettelbrunner Straße Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Planbereiches durch die Telekom Deutschland GmbH ist die Verlegung neuer Kabel innerhalb und außerhalb des Planbereiches erforderlich.

Im Neubaugebiet sind in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m – 0,4 m für die Unterbringung der Kabel vorzusehen. Durch Baumpflanzungen darf der Bau,



die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

Der Bauablauf ist so zu planen, dass die Arbeiten zur Kabelverlegung beim Niveau „Unterkante Bordsteinanlage“ (Randsteine sind gesetzt) erfolgen können (Verlegetiefe ca. 60-80 cm ab „Oberkante Straße“ bzw. „Oberkante Gehweg“). Die Arbeiten zur Kabelverlegung werden üblicherweise von der Deutschen Telekom und dem zuständigen Energieversorger in Koordination ausgeschrieben. Im Bauzeitenplan ist eine angemessene und kollisionsfreie Zeitspanne für die Kabelverlegearbeiten vorzusehen. Ausfallzeiten oder Mehrkosten durch das ggf. erforderliche Räumen des Baufeldes können seitens der beauftragten Straßenbaufirma gegenüber der Deutschen Telekom AG nicht geltend gemacht werden.

Für unsere 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 (Bauzeitenplan) so früh als möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Baubeginn, mitzuteilen an: Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, RS PTI 31, Postfach 100364, 79122 Freiburg.

#### **4.9 Versorgung mit Erdgas**

Bei gegebener Wirtschaftlichkeit kann das Planungsgebiet durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes, ausgehend von der Straße Im Rundacker oder aus dem Vogesenring, mit Erdgas versorgt werden.

Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der badenova Netz GmbH ausgeführt. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum (gemäß DIN 18012) zu führen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Erdgasleitungsnetzes, sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger, ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der badenova AG & Co. KG, Tullastr. 61, 79108 Freiburg i. Br., so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

#### **4.10 Elektrische Versorgung**

Für die elektrische Versorgung des Wohngebiets ist eine neue Trafostation notwendig. Hierfür sind neue Kabel im Zuge der Erschließungsmaßnahmen zu verlegen. Die Neubauten erhalten einen Kabelhausanschluss.

Sollten die Erschließungsmaßnahmen seitens der Kommune an eine bei Energiedienst nicht zugelassene bzw. gesperrte Firma vergeben werden, sieht sich der Versorgungsträger leider gezwungen, die Arbeiten an einen Jahresvertragsunternehmer zu vergeben.

Es wird daher gebeten, im Rahmen einer Ausschreibung vorsorglich auf die Einplanung eines Bauzeitenfensters für die Kabeltiefbau- und Kabelverlegemaßnahmen hinzuweisen, um ggf. späteren Forderungen wegen Bauverzögerungen entgegenzuwirken.

Detailfestlegungen und Vergabe der Bauarbeiten an qualifizierte Fachfirmen erfolgen in Koordination mit den übrigen Erschließungsträgern. Dies könnte z. B. auch

im Rahmen einer Gesamtausschreibung erfolgen. Es wird eine Vorlaufzeit von mindestens 12 Wochen benötigt.

Ansprechpartner ist der zuständige Projektbetreuer (Tel. 07626/92-6122).

#### **4.11 Landwirtschaftliche Flächen**

Südlich, westlich und nördlich des Plangebiets grenzen landwirtschaftliche Flächen an von denen landwirtschaftliche Emissionen (z.B. Lärm, Geruch, Staub) ausgehen können, die als ortsüblich hinzunehmen sind.

#### **4.12 Geotechnik**

Als Baugrund wird unter einer bindigen Deckschicht grober Schotter erwartet.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl des Gründungshorizonts u.dgl.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### **4.13 Giftige Pflanzen im Bereich von Spielflächen**

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich von Spielflächen giftige Pflanzen wie Eibe (*Taxus baccata*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Stechpalme (*Ilex aquifolium*), Seidelbast (*Daphne mezereum*) und Goldregen (*Laburnum anagyroides* bzw. *Laburnum watereri* `Vossii`) nicht gepflanzt werden dürfen.

Stadt Staufen i.Br., den

**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg

Der Bürgermeister

Der Planverfasser

**Pflanzenliste für Pflanzgebote gem. LFU Baden-Württemberg**

**Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen auf ökologischen Ausgleichs- und Privatflächen:**

- Bäume: 3 x verpflanzt, Hochstämme, Stammumfang 14 - 16 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm

**Mindestgrößen zur Festsetzung der Straßenbäume:**

- Bäume: 3 x verpflanzt, Hochstämme, Stammumfang 16 - 18 cm

**Zusammensetzung:**

Bei Verwendung von Nadelgehölzen ist maximal ein Nadelgehölz je 10 Laubgehölze zulässig.

**Bäume für landschaftliche Eingrünung und Bachgestaltung (F1)**

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Alnus glutinosa	Erle
Populus tremula	Zitterpappel
Pinus sylvestris	Kiefer
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus avium	Wildkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Ulmus minor	Feldulme
Ulmus glabra	Bergulme
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Juglans regia	Walnuss
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus aria	Mehlbeere
Populus nigra italica	Säulenpappel
Landschaftsgerechte Obsthochstammsorten	

**Sträucher für landschaftliche Eingrünung (F2,4,5,6) und Bachgestaltung (F1)**

Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus laevigata	Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Malus communis	Wildapfel
Mespilus germanica	Mispel
Pyrus communis	Wildbirne
Salix ssp.	Weidenarten
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Seite 20 von 22

Rosa canina	Hundsrose
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes alpinum	Johannisbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder

**Parkbäume (F3-Flächen):**

Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Catalpa bignonioides	Trompetenbaum
Paulownia tomentosa	Paulownie
Prunus-Sorten	Zier-Kirschen
Malus-Sorten	Zier-Äpfel
Sequiodendron giganteum	Mammutbaum
Cedrus-Arten	Zeder
Thuja plicata	Lebensbaum
Taxodium distichum	Sumpfyzypresse
Metasequoia glyptostroboides	Urwaldmammutbaum
Pinus nigra	Schwarz-Kiefer
Pinus pinea	Kiefer
Quercus robur „Fastigiata“	Säulen-Eiche
Acer sacharinum	Silber-Ahorn
Magnolia-Sorten	Magnolien
Pterocarya fraxinifolia	Flügelnuss
Quercus rubra	Rot-Eiche
Sophora japonica	Schnurbaum
Ginkgo biloba	Ginkgo
Cercis siliquastrum	Judasbaum
Aesculus-Sorten	Kastanien

**Obstbaumarten für F2, F4:**

Sorbus domestica	Speierling
Juglans regia	Nussbaum
Morus alba	Weißer Maulbeere
Prunus avium- Sorten	gebietsheimische Süßkirsche (z.B. Markgräfler Kracher, Schauenberger, Hedelfinger)
Pyrus pyraeaster- Sorten	Kulturbirne (z.B. Schweizer Wasserbirne, Geißhirtle)
Malus sylvestris- Sorten	gebietsheimische Apfelsorten (z.B. Bohnapfel, Ziegler Apfel, Boskoop)
Prunus domestica- Sorten	gebietsheimische Zwetschgen (z.B. Hauszwetschge)

**Bäume für die Parkplatz- und Straßenbepflanzung**

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Carpinus betulus	Hainbuche

Crataegus laevigata `Paulii`	Rotdorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Prunus cerasifera	Kirsch-Pflaume
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Pyrus calleryana `Chanticleer`	Stadtbirne
Prunus-Sorten	Kirsche

**Gehölze, Stauden und Gräser für sonstige Flächen: (beispielhafte Vorschlagsliste)**

**Solitiergehölze u. Ziergehölze**

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Cornus - Arten	Hartriegel
Buddleia davidii	Sommerflieder
Deutzia spec.	Deutzien
Forsythia	Forsythie
Kolkwitzia	Kolkwitzien
Magnolia spec.	Strauchmagnolien
Malus "Hillierie"	Zierapfel
Philadelphus spec.	Pfeifenstrauch
Prunus laurocerasus	Kirschlorbeer
Spiraea spec.	Spiersträucher
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum rhytidophyllum	Immergr. Schneeball
Juniperus communis	Wacholder
Juniperus chinensis/sabina	Nied. Wacholderarten
Ribes spec.	Zierjohannisbeere
Rosa spec.	Strauchrosen
Caragana arborescens	Erbsenstrauch
Prunus cerasifera „Nigra“	Zierkirsche
Prunus sargentii	Zierkirsche
Prunus serrulata „Kanzan“	Zierkirsche

**Niedrige Gehölze**

Hypericum calycinum	Johanniskraut
Hypericum patulum	Johanniskraut
Jasminum nudifloru	Winterjasmin
Lavandula angustifolia	Lavendel
Lonicera pileata	Böschungsmyrte
Mahonia aquifolium	Mahonie
Potentilla fruticosa	Fünffingerstrauch
Rosa rugosa	Apfel- Rose
Rosa "Schneewittchen"	Strauchrose
Rosa "Swany"	Rose "Swany"
Symphoricarpos "Hancock"	Schneebeere
Spiraea albifolia/japonica	Spierstrauch
Vinca minor/major	Immergrün

**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

---

Seite 22 von 22

**Stauden und Gräser**

Avena sempervirens  
Centranthus ruber  
Geranium- Arten  
Hemerocallis- Arten  
Iris- Arten  
Aruncus dioicus  
Penissetum spec.  
Salvia nemorosa  
Sedum telephium  
Symphytum grandiflorum  
Verbascum densiflorum  
Rudbeckia- Sorten

Blaustrahlhafer  
Spornblume  
Storchschnabel  
Taglilie  
Schwertlilie  
Geisbart  
Feldborstengras  
Salbei  
Große Fetthenne  
Beinwell  
Gr. Königskerze  
Sonnenhut