

Bebauungsplan

**„Mittleres Ried
-Erweiterung-„**

Inkrafttreten:

19.11.2008

ngen

Gemeinde Ihringen a. K.

Ortsteil Wasenweiler

Bebauungsplan "Mittleres Ried - Erweiterung"

gerungen

lung

Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss	11.12.2006
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	01.02. - 02.03.2007
Frühzeit. Behördenbeteiligung	07.02. - 16.03.2007
Offenlage	23.07. - 28.08.2007
Satzungsbeschluss	17.11.2008
In Kraft getreten am	<u>19.11.2008</u>

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Ihringen übereinstimmen.

Ihringen, den 20.11.2008

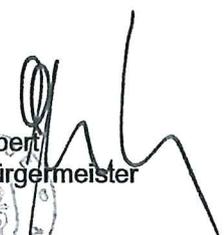

 Oberbürgermeister


t

GB)

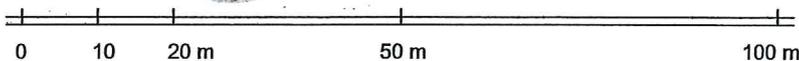
Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung nach § 10 (3) BauGB in Kraft getreten.

Ihringen, den 20.11.2008


 Oberbürgermeister


Die Planunterlage nach dem Stand vom Juli 2006 entspricht den Anforderungen des § 1 PlanZVO vom 18.12.1990

Plandaten



M. 1 / 1000

Im Originalformat (siehe unten)

Plandatum: 17.11.2008

Bearbeiter: Sam
 Projekt-Nr: S-06-095
 Planformat: 81,5 x 40



fahlestadtplaner

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

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 BauNVO)

 Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl (GRZ)
 GFZ Geschossflächenzahl (GFZ)
 II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 TH maximal zulässige Traufhöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise

 Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

 Flächen für den Gemeinbedarf

Zweckbestimmung:  Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

 Straßenverkehrsfläche

 Gehweg

 Landwirtschaftsweg

----- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

 Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Zweckbestimmung:  Elektrizität

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

→ → oberirdische 20 kV-Leitung mit beidseitig 7,0 m Schutzstreifen

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

 Private Grünfläche

 Öffentliche Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

 Vorflutgraben

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

 Grünordnerische Maßnahmen (siehe Bauvorschriften)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

 Anpflanzung Bäume

 Anpflanzung Sträucher

Sonstige Planzeichen

 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen mit Nennung der Begünstigten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Sonstige Darstellungen (keine Festsetzungen)

 bestehendes Hauptgebäude

 bestehendes Nebengebäude

 vom Planer nachgetragenes Gebäude

 bestehende Flurstücksgrenze

----- vorgeschlagene Flurstücksgrenze

-x-x- aufzuhebende Flurstücksgrenze

 Böschung

← → weiterer Geltungsbereich der Nutzungsschablone

Nutzungsschablone

Art des Baugebiets	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl
-	Bauweise
Dachneigung	GEWERBLICHE BAUKÖRPER, HALLEN WOHN- UND BÜROGEBÄUDE

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (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. 1991 I S. 58)

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende textliche Festsetzungen:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB, BAUNVO)

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

1.1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.1.1.1 Einschränkung allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 (5) BauNVO)

Im Gewerbegebiet GE und sind Einzelhandelsbetriebe nur zulässig als Läden und Verkaufsstellen in unmittelbarem Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe und Handwerksbetrieben. Weitere Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig.

1.1.1.2 Einschränkung und Ausschluss von Ausnahmen (§ 1 (6) BauNVO)

1.1.1.2.1 Im Gewerbegebiet GE sind Wohnungen als Ausnahme nach § 8 (3) Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter) nur zulässig, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Pro Gebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

1.1.1.2.2 Im Gewerbegebiet GE sind die in § 8 (3) Nr. 2 und 3 BauNVO als Ausnahmen aufgeführten Anlagen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, sowie Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

1.2 Gemeinbedarfsfläche für kulturelle Zwecke (§ 9 BauGB)

1.2.1 Zulässig ist die Errichtung einer Gemeinde- bzw. Veranstaltungshalle für die unterschiedlichsten kulturellen, sportlichen und sozialen Veranstaltungen einschließlich der erforderlichen Nebeneinrichtungen wie z.B. Küche, Abstell-, Sanitär- und Nebenräume sowie die der Gemeindehalle zu- und untergeordneten Nebenanlagen.

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

1.3.1 Geschossflächenzahl, Geschossfläche (§ 20 BauNVO)

Im Bebauungsplan wird die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,2 festgesetzt. Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände werden bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht mitgerechnet.

1.3.2 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Als abweichende Bauweise gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise (Gebäude mit seitlichem Grenzabstand), wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

1.3.3 Mindestmaße von Baugrundstücken (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 1000 m² festgesetzt.

1.3.4 Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)

1.3.4.1 Als maximale Traufhöhe gemessen zwischen Straßenoberkante der jeweiligen Erschließungsstraße und dem Schnittpunkt Außenseite Mauerwerk/Oberkante Dachhaut werden festgesetzt:

In der Gemeinbedarfsfläche max. 8,0 m

Im Gewerbegebiet für Gewerbebauten/Hallen max. 8,00 m

Im Gewerbegebiet für Wohn- und Bürogebäude max. 7,20 m

1.3.4.2 Aufgrund hoher Grundwasserstände dürfen die Gebäude nicht unterhalb der Oberkante des natürlichen Geländes gegründet werden. Unter- bzw. Keller-geschosse sind nur zulässig, wenn sie aus betrieblichen Gründen unumgänglich sind und bis zur Oberkante des natürlichen Geländes als wasserdichte Wanne ausgebildet werden.

1.4 Garagen und Nebenanlagen (§§ 12,14 BauNVO)

1.4.1 Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.

1.4.2 Die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ab-leitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind auch außerhalb der Bau-fenster zulässig.

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

1.5.1 Wegeflächen, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit einer wasserdurch-lässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengitter-steine, Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden und mit einem Gefälle zu an-grenzenden, unbefestigten Flächen zu versehen. Ausgenommen hiervon sind Flächen die aus funktionalen Gründen oder zum Grundwasserschutz eine andere Befestigung erfordern, wie z.B. Flächen mit intensivem Lieferverkehr, Abstell- und Rangierflächen für LKW sowie Flächen für die Lagerung und den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.

1.5.2 Anlagen zum Lagern, Abfüllen, Herstellen und Behandeln wassergefährdender Stoffe sowie Anlagen zum Verwenden wassergefährdender Stoffe (z.B. Schmieröle) im Bereich der gewerblichen Wirtschaft müssen so beschaffen sein und so eingebaut, aufgestellt, unterhalten, und betrieben werden, dass eine Verunreinigung der Gewässer oder eine sonstige nachteilige Veränderung ihrer Eigenschaften nicht zu besorgen ist.

- 1.5.3 Unbebaute und nicht oberflächenbefestigte Flächen sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche benutzt werden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Für eine ausreichende Substratmischung muss gesorgt werden. Es können folgende Gestaltungsformen gewählt und kombiniert werden: Zierrasen, Wiese, Repräsentative Staudenpflanzung, Pflanzung mit Bodendeckern, Strauchpflanzung.
- 1.5.4 Kupfer-, zink- oder bleigedckte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so daß keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.
- 1.5.5 Der Entwässerungsgraben in der Fläche F 5 ist geschwungen und mit Aufweitungen auszuführen. Die Mahd ist im Idealfall abschnittsweise, zumindest jedoch seitenweise durchzuführen. Jeder Bereich soll alle 2 Jahre gemäht werden. Aufkommendes Gehölz ist zu entfernen.
- 1.5.6 Bei Beleuchtungsanlagen im öffentlichen Raum ist Natriumdampflicht zu verwenden.
- 1.6 **Pflanzgebote** (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
- 1.6.1 Die Fläche F 1 ist mit einer Bepflanzung auf 60 % der Fläche folgendermaßen zu begrünen: Bepflanzung mit 30 % Bäumen 2. Ordnung und 70 % Sträuchern. Für eine ausreichende Substratmächtigkeit und geeignetes Substrat (ggf. Bodenaustausch) muss gesorgt werden. Es sind nur gebietsheimische Arten zu verwenden. (Pflanzempfehlungen siehe Anhang)
- 1.6.2 Die Fläche F 2 ist zu 60 % mit Sträuchern zu bepflanzen. Die Pflanzdichte beträgt 2,25 m²/Pflanze. Für eine ausreichende Substratmächtigkeit und geeignetes Substrat (ggf. Bodenaustausch) muss gesorgt werden. Es sind nur gebietsheimische Arten zu verwenden. (Pflanzempfehlungen siehe Anhang)
- 1.6.3 Die Fläche F 3 ist in regelmäßigen Abständen – durchschnittlich ein großkroniger Laubbaum pro 10 m Straßenlängsachse – zu bepflanzen. Die Pflanzung ist im Abstand von 1,5 – 2 m von der Grundstücksgrenze vorzunehmen. (Pflanzempfehlungen siehe Anhang)
- 1.6.4 Die Fläche F 4 ist auf der Böschung der Anschüttung in aufgelockerter Formation mit einem gebietsheimischen Laubbaum pro 25 m² zu bepflanzen. (Pflanzempfehlungen siehe Anhang)
- 1.7 **Sichtfelder** (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)
- Um in Knoten- und Einmündungsbereichen ausreichende Sichtverhältnisse zu gewährleisten, müssen Mindestsichtfelder zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn von ständigen Sichthindernissen freigehalten werden. Für straßenseitige Einfriedungen der Grundstücke im Bereich von Knotenpunkten ist daher eine maximale Höhe von 0,80 m zugelassen.
- 1.8 **Leitungsrechte** (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- Die mit einem Leitungsrecht zugunsten der gemeindlichen Wasserver- und entsorgung sowie Strom und Gas belegten Flächen dürfen weder überbaut noch mit Bäumen oder Sträuchern bepflanzt werden.
- Die mit einem Leitungsrecht zugunsten der 20 kV-Leitung der Fa. badenova belegte Fläche ist prinzipiell für gewerbliche Zwecke nutzbar sofern die vor-

geschriebenen Abstände zu den Leiterseilen eingehalten werden. Weitergehende Informationen enthält der Hinweis Ziffer 3.4

1.9 **Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind Lärmschutzmaßnahmen vorzunehmen, so dass in den benachbarten Allgemeinen Wohngebieten die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) eingehalten werden (55 dB(A) tags 40 dB(A) nachts).

2 **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 74 LBO)

2.1 **Dächer** (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Die Dächer der Wohn-, Verwaltungs- und der zugehörigen Nebengebäude sind als Sattel- oder Pultdach mit Dachüberstand und roter bis rotbrauner Farbe herzustellen. Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 25° - 40° für Wohn- und Verwaltungsgebäude.

2.1.2 Für sämtliche gewerblichen Baukörper und Hallenbauten wird eine Dachneigung von 0° - 32° festgesetzt. Für die Dacheindeckung sind gedeckte Farben zu verwenden. Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind nicht zulässig. Dachflächen mit einer Neigung von weniger als 10° sind fachgerecht zu begrünen und ordnungsgemäß zu unterhalten. Die Begrünung ist extensiv flächig als geschlossene Vegetationsdecke mit einer Aufbaudicke von mindestens 10 cm auszubilden und dauerhaft zu sichern. Die Speicherkapazität von begrünerten Dächern kann auf das herzustellende Retentionsvolumen nach Ziffer 2.3 angerechnet werden.

2.1.3 Dachaufbauten sind nur bei Wohn- und Bürogebäuden und insgesamt nur bis zu zwei Dritteln der Länge der zugehörigen Traufe zulässig.

2.1.4 Für Dächer von Garagen und Nebengebäuden von Wohn- und Bürogebäuden gelten die gestalterischen Vorschriften wie für die Hauptgebäude.

2.2 **Anforderungen an die Gestaltung baulicher Anlagen** (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

2.2.1 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 – mit Kletterpflanzen oder Spalierbäumen zu begrünen. (Pflanzempfehlungen siehe Anhang)

2.3 **Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser** § 74 (3) Nr. 2 LBO)

2.3.1 Im Interesse der Entlastung der Abwasseranlagen ist jeder Bauherr verpflichtet, auf dem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Verminderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck sind Anlagen zum Sammeln des auf Dachflächen, Terrassen, Auffahrten, Wegen u.s.w. anfallende Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik (z.B. DWA A 138) herzustellen, zu unterhalten und zu betreiben und das Niederschlagswasser gedrosselt abzu-

leiten. Für den Überlastungsfall ist ein Überlauf in die öffentliche RW-Kanalisation vorzusehen.

Als Richtwerte für die Bemessung des erforderlichen Retentionsraumes werden pro 100 m² befestigte Fläche 2 m³ Fassungsvermögen vorgeschlagen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Retentionsraum um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.

Es wird darauf hingewiesen, dass sowohl eine Versickerung von Niederschlagswasser als auch dessen Einleitung in ein Oberflächengewässer einer wasserrechtlichen Erlaubnis gemäß §§ 2,3,7,16 WHG, 16 WG durch das LRA Breisgau-Hochschwarzwald bedürfen. Die Erlaubnisfähigkeit wird in einem Wasserrechtsverfahren geprüft.

2.3.2 Unzulässig sind – wegen fehlender Sorptionskräfte bzw. Abbauwirkung durch Bodenorganismen – punktuelle oder linienförmige Versickerungen wie z.B. Sickerschächte und Drainagen, bei denen die Oberbodenpassage umgangen wird.

2.4 **Werbeanlagen** (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

2.4.1 Werbeanlagen sind nur bis zu einer Fläche von 10 m² zulässig. Werbeanlagen dürfen die Traufhöhe des Gebäudes nicht überragen.

2.4.2 Selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung ist ausgeschlossen.

2.5 **Einfriedigungen** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.5.1 Einfriedigungen dürfen bezogen auf die Straßenoberkante nicht höher als 2,0 m sein. Maschendraht, Drahtzäune sowie sonstige Stahlkonstruktionen sind nur in Verbindung mit einer Vor- oder Hinterpflanzung zulässig. Sockel und Mauern dürfen eine Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.

2.5.2 Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedigungen ist nicht zugelassen.

2.6 **Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub** (§ 74 (3) Nr. 1 LBO)

Der Massenausgleich (Verwendung der Erd- und Aushubmassen an Ort und Stelle) ist innerhalb des Plangebietes durchzuführen, sofern nicht aufgrund etwaiger stofflicher Vorbelastungen andere Verfügungen getroffen werden müssen (Grenzwertüberschreitung). Dabei ist darauf zu achten, dass anfallender Oberboden nicht überschüttet wird. Das Material ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans zur Geländemodellierung zu verwenden.

3 HINWEISE

3.1 Geplantes Wasserschutzgebiet

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in Zone III des geplanten und fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets für den Tiefbrunnen Er-lenschachen in Bötzingen befindet.

3.2 Denkmalschutz

Im Ostteil des Plangebiets sind durch Luftaufnahmen Spuren einer alten Straße erkannt worden, bei denen es sich um Reste einer römischen Straße handelt, die von Wasenweiler aus nach Süden, auf die römische Siedlung „Hagen-matten“ auf Gemarkung Merdingen hinführt. Das Regierungspräsidium Frei-burg, Referat 25, Denkmalpflege ist daher bei allen Baumaßnahmen vom Beginn der Erdarbeiten zu benachrichtigen.

Gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Regierungs-präsidium Freiburg, Referat 25, Denkmalpflege, 79083 Freiburg, Tel. 0761/208-3570, unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde in diesem Gebiet zu Tage treten. Auch ist das Amt heranzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

3.3 Fernmeldeanlagen

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plan-bereich der Deutschen Telekom, Niederlassung Offenburg, Ressort BZN 64, Postfach 20, 79095 Freiburg, Telefon 0761/ 284-6610, Fax 284-6699 so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

3.4 20 kV-Freileitung

Es wird darauf hingewiesen, dass der westliche Bereich des Baugebiets von ei-ner 20kV- Freileitung der badenova AG & Co. KG tangiert wird und daher laut DIN VDE 0210 zu den ruhenden und ausgeschwungenen Leiterseilen Mindest-abstände erforderlich sind, welche von der Ausführung und Lage der Bauwerke abhängig sind. Bei Bauvorhaben, bei denen die Grundstücke von der Schutz-zone der Freileitung berührt werden ist die badenova AG & Co. KG, Tullastraße 61, 79108 Freiburg am Genehmigungsverfahren zu beteiligen. Die Bauwerks-höhen in den Schnittplänen sind in Höhen über NN anzugeben.

Die badenova und deren Rechtsnachfolger sind berechtigt, die betroffenen Grundstücke im Bereich des eingezeichneten Schutzstreifens mit einer elektri-schen Leitung zu überspannen, bei Bedarf Leitungsmasten zu errichten, zu be-festigen und nach Fertigstellung die gesamte Leitungsanlage zu betreiben und zu diesen Zwecken die betroffenen Grundstücke zu benutzen. Die Gestattung erfolgt auf die Dauer des Bestehens der Leitungsanlage.

Der jeweilige Grundstückseigentümer des belasteten Grundstücks hat sich aller Vorkehrungen und Handlungen zu enthalten, durch die der Bestand und die Benutzung der Leitungen sowie der weiteren Rechte der badenova nach Ab-schnitt (1) erschwert, vereitelt oder beeinträchtigt werden. Der jeweilige Eigen-tümer verzichtet darauf, auf der Trasse durch die die Leitungen führen, Ein-richtungen zu treffen, die die Sicherheit der Leitungen gefährden, insbesondere

durch Annäherung an Stromführende Leitungsteile auf weniger als 3 Meter (bei Dachneigungen < 15° auf weniger als 5 Meter).

Die Ausübung der Dienstbarkeit kann Dritten überlassen werden.

Bei Anpflanzungen innerhalb der Freileitungsschutzzone sollten kleinkronige Strauch- und Baumarten verwendet werden, damit später wegen des Mindestabstandes keine Rückschnitte vorgenommen werden müssen.

3.5 **Abfallwirtschaft**

3.5.1 Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung ist anzustreben, dass

- im Planungsgebiet 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, Beseitigung von Landschaftsschäden oder durch Dritte über eine Börse).

3.6 **Wasserschutz**

3.6.1 Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu Schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung Grundwasser unschädlicher Isolier-, Anstrich- und Dichtungsmaterialien, keine Teerprodukte usw.) Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

3.6.2 Grundwasser darf weder während des Bauens noch nach Fertigstellung des Bauvorhabens durch Drainagen abgeleitet werden.

3.6.3 Beim Ausheben der Baugrube sind der angetroffene Grundwasserstand und das Maß der zur Baudurchführung notwendigen Grundwasserabsenkung umgehend dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Amt für Wasser- und Bodenschutz mitzuteilen.

3.6.4 Die Baugrube und die Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus oder Bauschutt - aufzufüllen und außerhalb der befestigten Flächen mit Humus abzudecken.

3.6.5 Beim Abpumpen von Grund- und Oberflächenwasser während der Bauzeit über die Regenwasserkanalisation oder unmittelbar in Oberflächegewässer ist darauf zu achten, dass keine Gewässerverunreinigung durch Zementmilch, wassergefährdende Stoffe oder auch Erdschlamm eintritt. Das Abpumpen von Grund- und Oberflächenwasser in einen Schmutzwasser- oder Mischwasserkanal ist unzulässig.

3.6.5.1 Bei erforderlichen Untergeschossen ist mit dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald (Amt für Umweltschutz) zu klären, ob die Wasserhaltung bzw. ein Aufstauen oder Umleiten von Grundwasser einer wasserrechtliche Erlaubnis bedarf.

3.7 **Bodenschutz**

Die folgenden Bestimmungen dienen der Erhaltung des Bodens und der Sicherung der Bodenfunktionen. 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.

3.7.1 **Allgemeine Bestimmungen**

3.7.1.1 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 ist nicht zulässig.

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

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

3.7.1.4 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 abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

3.7.1.5 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen. (vgl. auch Festsetzung in Ziff. 1.5.1 der Bebauungsvorschriften)

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

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

3.7.2 **Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden**

3.7.2.1 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 zwischen zu lagern).

3.7.2.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

3.7.2.3 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.

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

3.8 Geotechnik

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau weist darauf hin, dass im Wasenweiler Ried besonders setzungsempfindliche, schluffig-tonige Sedimente anstehen und empfiehlt daher dringend objektbezogene Baugrund- und Gründungsberatung.

3.9 Regenwassernutzungsanlagen

Das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Gesundheitsamt, Freiburg weist darauf hin, dass die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gemäß § 13 Abs. 3 mit Inkrafttreten der Trinkwasserverordnung am 01.01.2003 der zuständigen Behörde anzuzeigen ist. Regenwassernutzungsanlagen sind nach Regel der Technik auszuführen (DIN 1988, DIN 1989 und Arbeitsblatt DVGW 555).

3.10 Landschaftsplanerische Empfehlungen

- 3.10.1 Bei Beleuchtungsanlagen im öffentlichen Raum sollte Natriumdampflicht verwendet werden.
- 3.10.2 Fensterlose Gebäudefassaden sollten durch Rankgewächse begrünt und dauerhaft erhalten werden.
- 3.10.3 Stoffliche Belastungen des Riedgrabens sind auf ein vertretbares Maß zu beschränken, gegebenenfalls sind Vorrichtungen zum Rückhalt von Schadstoffen einzubauen.

Ihringen, den *18.11.2008*



[Handwritten Signature]
Der Bürgermeister

fahlestadtplaner

Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/3687540, Fax 0761/36875-17
info@fahle-freiburg.de, www.fahle-freiburg.de

Der Planverfasser

Pflanzempfehlungen

Empfehlungen für die Pflanzgebote auf den Flächen F1 und F2

Bäume:

<i>Salix fragilis</i>	<i>Bruch-Weide</i>
<i>Prunus padus</i>	<i>Traubenkirsche</i>

Sträucher:

<i>Viburnum opulus</i>	<i>Gemeiner-Schneeball</i>
<i>Salix purpurea</i>	<i>Purpurweide</i>
<i>Eunonymus europaeus</i>	<i>Pfaffenhütchen</i>
<i>Cornus sanguinea</i>	<i>Hartriegel</i>
<i>Lonicera xylosteum</i>	<i>Heckenkirsche</i>
<i>Sambucus nigra</i>	<i>Holunder</i>

Empfehlungen für die Pflanzgebote auf der Fläche F3

Acer platanoides „Eurostar“ *Spitzahorn*

Empfehlungen für die Pflanzgebote auf der Fläche F4

<i>Salix fragilis</i>	<i>Bruch-Weide</i>
<i>Prunus padus</i>	<i>Traubenkirsche</i>
<i>Fraxinus excelsior</i>	<i>Esche</i>

Empfehlungen für die Begründung von Müllbehältern und festerlosen Mauern

überwiegend sonnig, ohne Rankhilfe:

<i>Wilder Wein</i>	<i>Parthenocissus tricuspidata Veitchii</i>
<i>Wilder Wein</i>	<i>P. quinquefolia Engelmännii</i>

überwiegend sonnig, mit Rankhilfe:

<i>Blauregen</i>	<i>Wisteria sinensis und W. floribunda</i>
<i>Kletterrose</i>	<i>Rosa, z.B. Paul's Himalayan Musk</i>
<i>Klettertrompete</i>	<i>Campsis radicans</i>
<i>Klematis</i>	<i>Clematis div. spec.</i>
<i>Akebie</i>	<i>Akebia quinata und A. trifoliata</i>
<i>Weinrebe</i>	<i>Vitis vinifera. (auch Kultursorten)</i>

überwiegend schattig, ohne Rankhilfe:

<i>Efeu</i>	<i>Hedera helix</i>
-------------	---------------------

überwiegend schattig, mit Rankhilfe:

<i>Kletterhortensie</i>	<i>Hydrangea petiolaris</i>
<i>Geißblatt</i>	<i>Lonicera x heckrottii</i>
<i>Klematis</i>	<i>Clematis div. spec.</i>
<i>Pfeifenwinde</i>	<i>Aristolochia durior</i>

Aufgrund unregelmäßiger Wuchsform und raschem Verkahlen älterer Triebe sollte der Kletterknöterich (Polygonum aubertii) keine Verwendung finden.