



Gemeinde Fischerbach
Hauptstraße 38
77716 Fischerbach

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Bebauungsplan : „Ortsmitte Süd“
mit planungsrechtlichen Festsetzungen und
örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Ausgefertigt: Lahr/Fischerbach,

Planer:

Bürgermeister:

Armin Schwarz

In Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen im gemeinsamen zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan und auf Grundlage der aufgeführten Rechtsvorschriften gelten nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

1. Rechtsgrundlagen

1.1 Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

1.3 Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

1.4 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. S. 809)

1.5 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793)

2. Bauplanungsrechtlicher Teil

2.1 Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1.1 Art der baulichen Nutzung (§§ 1 - 15 BauNVO)

2.1.1.1 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

Anlagen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) sind in Anwendung von § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.

Anlagen nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind in Anwendung von § 1 Abs. 6 BauNVO in vollem Umfang nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig.

2.1.1.2 Sondergebiet 1 (SO 1) (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet 1 wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Schule“ festgesetzt.

Neben der Hauptnutzung sind alle erforderlichen Nebenanlagen, Freiflächen und Überdachungen zulässig.

2.1.1.3 Sondergebiet 2 (SO 2) (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet 2 wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Kleinspielfeld“ festgesetzt. Dieses darf im Rahmen des Schulbetriebs genutzt werden. Ansonsten muss es in der Nutzung für Kinder bis zu 14 Jahren beschränkt werden.

Neben der Hauptnutzung sind alle erforderlichen Nebenanlagen und Einzäunungen zulässig.

2.1.1.4 Sondergebiet 3 (SO 3) (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet 3 wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ festgesetzt.

Neben der Hauptnutzung sind alle erforderlichen Nebenanlagen, Frei- und Stellplatzflächen zulässig.

2.1.1.5 Sondergebiet 4 (SO 4) (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet 4 wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Bauhof“ festgesetzt.

Neben der Hauptnutzung sind alle erforderlichen Nebenanlagen, Frei-, Lager- und Stellplatzflächen zulässig.

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

Siehe hierzu Ziffer 2.6

2.1.2 **Maß der baulichen Nutzung** (§§ 16 - 21 a BauNVO)

2.1.2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgelegt.

Ist im zeichnerischen Teil die durch Baugrenzen ausgewiesene, überbaubare Grundstücksfläche kleiner als die Fläche, die sich aus der als Höchstgrenze festgesetzten Grundflächenzahl ergibt, so gilt die im zeichnerischen Teil ausgewiesene überbaubare Grundstücksfläche.

2.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist, sofern festgesetzt, durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgelegt:

II: maximal 2 Vollgeschosse

III: maximal 3 Vollgeschosse

2.2 **Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 3 BauGB + § 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen ist, sofern festgesetzt, durch die Festsetzung der maximalen Wand- und Firsthöhe bzw. der maximalen Firsthöhe begrenzt.

Die Wandhöhe wird, sofern nicht auf m+NN festgelegt, straßenseitig Mitte des Gebäudes an der Gebäudeaußenwand zwischen Oberkante Straßenachse (Endausbau) und dem obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen.

Die Firsthöhe wird, sofern nicht auf m+NN festgelegt, straßenseitig Mitte des Gebäudes von Oberkante Straßenachse (Endausbau) bis zur Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante (bei Flachdach die Attika) gemessen.

Für Gebäude, die mit Flachdach errichtet werden, ist bei Festsetzung einer maximalen Wand- und Firsthöhe die maximale Wandhöhe, bei Festsetzung einer maximalen Firsthöhe die maximale Firsthöhe maßgeblich. Den obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bildet jeweils die Oberkante der Attika.

Bei einhüftigen Dachformen ist für die untere Dachkante die Wandhöhe, sofern festgesetzt, und für die obere Dachkante die Firsthöhe maßgebend.

Handelt es sich um ein Eckgrundstück, ist als unterer Bezugspunkt der höher liegende Achspunkt der entsprechenden Straße heranzuziehen.

Diese Maße sind durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgelegt.

2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)

2.3.1 Offene Bauweise o

Es sind Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer maximalen Länge von 50 m zulässig.

2.3.2 Abweichende Bauweise a

Die abweichende Bauweise unterscheidet sich von der offenen Bauweise dahingehend, dass die Längenbeschränkung auf 50 m entfällt.

2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

2.5 Flächen für Nebenanlagen/Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

2.5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen, Carports und Stellplätze bzw. Überdachungen und Pergolen dürfen auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden.

2.5.2 Im Mischgebiet müssen Garagen und Carports, die mit ihrer Längsseite an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, mindestens einen Abstand von 1,00 m einhalten, wobei der Dachüberstand maximal 0,25 m betragen darf. Bei Garagen, die mit ihrer Zufahrtsseite an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, beträgt der Mindestabstand 3,00 m, bei Carports, die mit ihrer Zufahrtsseite an die Straßenbegrenzungslinie gestellt werden, 1,00 m, wobei auch hier der Dachüberstand maximal 0,25 m betragen darf.

2.6 Flächen für den Gemeinbedarf/Sport- und Spielanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Im zeichnerischen Teil ist eine Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt. In diesem Bereich sind Anlagen für öffentliche Verwaltungen sowie für kulturelle und soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen bzw. öffentliche Freiflächen (Platz) zulässig.

Neben den Hauptnutzungen sind alle erforderlichen Nebenräume sowie Nebenanlagen, Freiflächen, Pergolen, Überdachungen, Stellplätze, Carports und Garagen einschließlich Hanggaragen zulässig.

2.7 Verkehrsflächen/Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung/Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2.7.1 Im zeichnerischen Teil sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. In diesen Bereichen ist die Anlage öffentlicher Stellplätze zulässig.

2.7.2 Die Profilgestaltung innerhalb der Straßenbegrenzungslinien ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2.8 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen, sofern keine wirtschaftlichen Aspekte dem entgegenstehen.

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

2.9.1 Beleuchtung. Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.

2.9.2 Belagsflächen.

a) Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Pflasterflächen mit Fugen oder porenoffene Pflastersteine), sofern wassergefährdende Stoffe ausgeschlossen sind.

b) Wasserdurchlässige Beläge dürfen einen Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschreiten.

2.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

2.10.1 Baumpflanzung entlang Planstraße 1. An der Planstraße 1 sind insgesamt 12 mittel- bis großkronige Laubbäume zu pflanzen. Pflanzstandort siehe Eintrag im gemeinsamen zeichnerischen Teil.

2.10.2 Baumpflanzung im Bereich der Parkflächen. Im Bereich der westlichen Parkflächen sind die Böschungen zwischen den Parkreihen mit jeweils einem mittel- bis grokronigem Laubbaum zu bepflanzen. Die Pflanzstandorte können frei gewählt werden.

2.10.3 Bepflanzung Kleinspielfeld. Im Umfeld des Kleinspielfelds sind 3 heimische Laubbäume zu pflanzen (s. Pflanzliste unter Ziffer 5). Die Pflanzstandorte können frei gewählt werden.

2.11.4 Pflanzbeete. Pflanzbeete (z.B. im Bereich der Parkflächen) sind mit mehrjährigen, blühenden Sträuchern zu begrünen.

2.10.5 Dachbegrünung. Flachdächer und flach geneigte Dächer < 15° sind extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist mit Gräsern, Kräutern oder Sedum-Arten durchzuführen.

2.10.6 Empfehlung Fassadenbegrünung. Große geschlossene Fassaden sollen mit kletternden, schlingenden oder rankenden Pflanzen begrünt werden (s. Pflanzliste unter Ziffer 5).

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

2.11.1 Gehölzpflanzungen.

- a) Im Gebiet dürfen nur laubabwerfende Bäume und Sträucher gepflanzt werden. Ausnahmsweise dürfen die in der Pflanzliste unter Ziffer 5 aufgeführten immer-

grünen Gehölze gepflanzt werden. Andere immergrüne Baum- oder Strauchgehölze sind nicht erlaubt.

- b) Bei Pflanzung heimischer Gehölze sind gebietsheimische Gehölze sowie bei der Ansaat von Grünland gebietsheimisches Saatgut (Herkunftsgebiet 7: Süddeutsches Hügel und Bergland) zu verwenden.
- c) Bäume sind als Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm zu pflanzen.
- d) Bäume sind in Baumquartiere gemäß FLL – Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzung Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ zu pflanzen.
- e) Die Pflanzung der Gehölze ist im Zuge der Erschließung des Gebiets vorzusehen, damit eine frühzeitige Einbindung gewährleistet ist.

2.11.2 Neu zu pflanzende Bäume und Sträucher. Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflegen und im Bedarfsfall zu ersetzen.

2.12 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern im Zuge der Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

2.12.1 Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden. Sie werden in einem Böschungsverhältnis von 1 : 1,5 hergestellt.

2.12.2 Die zur Herstellung der Straßen-, Längsparkstreifen- bzw. Fußwegefassung notwendigen Betonfundamente (für Bordsteine bzw. Stellkanten) sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden.

2.12.3 Die vom Versorgungsunternehmen aufzustellenden Kandelaber für die Straßenbeleuchtung sind in einem Abstand bis zu 0,50 m von der Straßenbegrenzungslinie auf den Baugrundstücken zu dulden.

2.13 Denkmäler (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Das Kulturdenkmal Hauptstraße 38 - Rat- und Schulhaus ist im zeichnerischen Teil durch das Planzeichen „D“ gekennzeichnet.

Hierbei ist von den Denkmalschutzbehörden zu prüfen, ob bzw. in welcher Form auf der überbaubaren Grundstücksfläche geplante Neu-, Um- oder Anbauten denkmalrechtlich genehmigungsfähig sind.

Bei allen baulichen Maßnahmen am Kulturdenkmal sind die Denkmalschutzbehörden hinzuzuziehen.

2.15 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen

(§§ 135 a-b BauGB i. V. m. § 1a BauGB, § 9 Abs. 1 a BauGB und § 21 BNatSchG)

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen unter Ziffer 2.9, 2.10, 2.11, 3.4.2 sowie 3.5.2 innerhalb des Geltungsbereichs sowie die Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs (Ökokonto-Fläche „Vogelberg“) mit einer Größe von 0,76 ha Fäq sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Erschließung und Bebauung der Fläche entstehen, zuzuordnen.

Die Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs werden im Umweltbericht unter Ziffer 3.2 definiert.

3. Bauordnungsrechtlicher Teil

3.1 Anforderungen an die Dachgestaltung von Hauptgebäuden im Sonder- und Mischgebiet

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.1.1 Dachform

3.1.1.1 Dachform DF=1

Es sind alle Dachformen zugelassen.

3.1.1.2 Dachform DF=2

Es sind alle Dachformen, ausgenommen von Flachdächern und einhüftigen Dachformen, zugelassen.

3.1.2 **Dachneigung**

Sofern in der Nutzungsschablone die Dachneigung bzw. Minstdachneigung nicht festgesetzt ist, ist sie bei Einhaltung der maximalen Wand- und Firsthöhe bzw. der maximalen Firsthöhe frei wählbar.

Die Dachneigung von untergeordneten An- und Vorbauten kann generell frei gewählt werden.

3.1.3 **Dachaufbauten/-einschnitte und Wiederkehre**

3.1.3.1 Dachaufbauten sind höchstens bis zwei Drittel der Gebäudelänge zulässig. Als Gebäudelänge ist die Wandlänge von Außenkante Giebelwand bis Außenkante Giebelwand zu Grunde zu legen. Der Abstand zur Außenkante Giebelwand muss mindestens 2 m betragen.

3.1.3.2 Dacheinschnitte sind bis maximal 3 m Länge zulässig. Der Abstand zur Außenkante Giebelwand muss mindestens 2 m betragen.

3.1.4 **Dacheindeckung**

Als Dacheindeckung sind matte, seidenmatte oder engobierte Materialien zu verwenden.

Ausnahme: Solaranlagen, Fotovoltaikanlagen

Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens ist dauerhaft auszuschließen.

3.2 Regelungen über Gebäudehöhen von Hauptgebäuden im Sonder- und Mischgebiet

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die maximal zulässige Wandhöhe der Gebäude talseitig ist durch Eintrag in die Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgelegt. Sie wird von Oberkante des geplanten Geländes bis zum obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut gemessen. Bei einem Flachdach bildet die Oberkante der Attika den obersten Bezugspunkt.

3.3 Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sind nicht zugelassen.

3.4 Geländemodellierung/Stützmauern (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.4.1 Geländemodellierungen sind so durchzuführen, dass die angrenzenden gegebenen natürlichen Geländebeziehungen so wenig wie möglich gestört werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen. Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Neigungswinkel von mindestens 1 : 1,5 zu verziehen.

3.4.2 Stützmauern. Erforderliche Stützmauern sind als Natursteinmauern (Kantenlänge < 70 cm) auszuführen und bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Stützmauern, die höher sind als 2,0 m, müssen als gestaffeltes Bauwerk mit dazwischenliegender Bepflanzung ausgebildet werden.

Die Mauern selbst sind mit standortgerechten Stauden zu begrünen.

3.5 Anforderungen an die Gestaltung von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.5.1 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis maximal 1,30 m, gemessen ab Oberkante Straßenbegrenzungslinie, zulässig.

3.5.2 Einfriedungen. Einfriedungen aus Blech, Kunststoff, Glasbausteinen, Mauerwerk und Beton sind nicht zugelassen.

3.6 Beschränkung der Verwendung von Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist eine Antennen-Anlage zulässig.

3.7 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 LBO)

In Anwendung von § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO sind pro Wohnung mindestens 1,5 Stellplätze auszuweisen.

4. Nachrichtlich übernommene Hinweise

4.1 Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Merkblatt „Bebauungsplan“

4.1.1 Wassergefährdende Stoffe

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dürfen nicht betrieben werden, wenn die Grundsatzanforderungen nach § 3 Anlagenverordnung (VAWS) nicht eingehalten werden. Die Grundsatzanforderungen stellen sich im Wesentlichen wie folgt dar:

- Die Anlagen müssen so beschaffen sein und betrieben werden, dass wassergefährdende Stoffe nicht austreten können (d.h. dicht, standsicher und hinreichend widerstandsfähig).
- Einwandige unterirdische Anlagen (Tanks/Behälter, Rohrleitungen) sind unzulässig. Ausnahme: Einwandige unterirdische Saugleitungen, in denen die Flüssigkeitssäule bei Undichtheiten abreißt.
- Undichtheiten aller Anlageteile, die mit wassergefährdenden Stoffen in Berührung stehen, müssen schnell und zuverlässig erkennbar sein.
- Austretende wassergefährdende Stoffe müssen schnell und zuverlässig erkannt, zurückgehalten und verwertet oder entsorgt werden.
- Die Anlagen müssen mit einem dichten und beständigen Auffangraum ausgerüstet werden, sofern sie nicht doppelwandig und mit Leckanzeigergerät versehen sind.
- Auffangräume dürfen keinen Ablauf haben.

- Sollten in Bereichen mit hohen Grundwasserständen unterirdische Behälter zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöltanks) zum Einbau vorgesehen sein, sind diese mit mindestens 1,3-facher Sicherheit gegen Auftrieb der leeren Anlage zu sichern.
- Soweit in Anhängen zur VAWS Anforderungen für bestimmte Anlagen enthalten sind, haben diese Vorrang.

4.1.2 Abfallbeseitigung

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung (Straßen) dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und Erdaushub ist möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder, falls dies nicht möglich ist, auf eine zugelassene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu bringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt ist auf einer zulässigen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste sind in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

4.1.3 Altlasten

Werden bei Abbruch- oder Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Hausmüll, Deponiegas, Mineralöl, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz oder das Amt für Umweltschutz, zu unterrichten. Die Abbruch- bzw. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

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

4.1.4 Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Dies bedeutet bei baulichen Flächeninanspruchnahmen insbesondere, dass die Flächen-

versiegelung bei Anstrengung der optimalen baulichen Verdichtung auf das unvermeidbare Maß beschränkt wird.

Um diesem Grundsatz zum Schutz des Bodens ausreichend Rechnung zu tragen, sind bei den geplanten Vorhaben folgende Auflagen zu beachten:

- Das bei den Baumaßnahmen anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden schonend auszubauen und - soweit eine Wiederverwertung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist (Massenausgleich) - auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.
- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,00 m hohen, die von kultivierfähigem Unterbodenmaterial in max. 5,00 m hohen Mieten zu erfolgen. Die Mieten sind durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen. Bei Lagerungszeiten von mehr als drei Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z.B. Lupinen, Luzernen oder Gräsern) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.
- Abzufahrende Überschussmengen an humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterbodenmaterial sind möglichst sinnvoll an anderer Stelle wiederzuverwenden. Für eine Zwischenlagerung vor der Wiederverwertung gilt das Obengenannte.
- Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Erdmassenausgleichs, der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden. Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.
- Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.
- Im Rahmen eines schonenden Umgangs mit dem Boden sind durch den Maschineneinsatz bedingte Bodenverdichtungen während der Bautätigkeit auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Damit ein ausreichender Wurzelraum

für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.

- Zugangswege, PKW-Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen. Bei gewerblichen Hofflächen ist eine wasserundurchlässige Versiegelung nur zulässig, wenn auf diesen Flächen wassergefährdende Stoffe umgeschlagen werden bzw. die Befahrung mit schweren Nutzfahrzeugen eine stabile Fahrbahn erfordern.
- Stoffliche Bodenverunreinigungen durch Öle, Bitumenreste, andere Chemikalien, Bauschutt, Betonschlämme, etc. im Verlauf der Baumaßnahmen sind zu vermeiden. Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden und Leitungsräben etc. verwendet werden.
- Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.

Hinweise:

- Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nahe wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur in baulichem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.
- Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

4.2 Landwirtschaft

Von den an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit möglichen Emissionen bei der ortsüblichen Bewirtschaftung in Form von Lärm, Staub

oder Gerüchen zu rechnen. Diese sind als ortsüblich einzustufen und zu tolerieren. Von Seiten des Landratsamts Ortenaukreis, Amt für Landwirtschaft, wird empfohlen, außerhalb entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze eine Sichtschutzhecke mit einer Höhe von 1,80 m zu pflanzen. Somit kann ein zusätzlicher Schutz gegen Abdrift beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln für die Parkplatzflächen bzw. den Gemeindeplatz erreicht werden.

4.3 Denkmalschutz

Da im Plangebiet bisher unbekannt archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 – Denkmalpflege, Fachbereich 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.

Das Regierungspräsidium ist ebenfalls hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind.

4.4 Telekommunikation

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG, T-COM Ressort Produktion Technische Infrastruktur Offenburg (PTI 31), Postfach 1140, 77601 Offenburg, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Der Forderung nach unterirdischer Verlegung der Telekommunikationslinien wird von Seiten der Deutschen Telekom AG grundsätzlich nicht entsprochen. Da jedoch

die Erschließungsmaßnahmen zur Ver- und Entsorgung koordiniert werden, sollten alle Leitungen unterirdisch verlegt werden.

5. Pflanzliste

Heimische Laubbäume

Kleine bis mittelgroße Laubbäume (Höhe 5-15 m)

<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	
<i>Salix fragilis</i>	Bruchweide	
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere	giftig!

Große Laubbäume (Höhe > 20 m)

<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarzerle
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
<i>Castanea sativa</i>	Edelkastanie
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Salix rubens</i>	Fahl-Weide
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme

Heimische Straucharten

Kleine bis mittelgroße Sträucher

<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	stark giftig!
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	stark giftig!
<i>Rosa canina</i>	Echte Hunds-Rose	
<i>Salix aurita</i>	Ohr-Weide	
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide	

Große Sträucher

<i>Corylus avellana</i>	Hasel	
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn	giftig!
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum	giftig!
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche	
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide	
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder	
<i>Sambucus racemosa</i>	Trauben-Holunder	giftig!
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	giftig!

Obstbäume (Hochstamm)

<i>Juglans regia</i>	Walnuß	
<i>Malus domestica</i>	Apfel	
<i>Malus in Sorten</i>	Bittenfelder	
	Bohnapfel	
	Boskoop	
	Brettacher	
	Dundenheimer Schätzler*	
	Jakob Fischer	
	Rhein. Krummstiel	
	Rote Sternrenette	
	Schemmerberger Apfel*	
	Spätblühender Wintertafelapfel	
	Teuringer Rambour	
	Ulmer Polizeiapfel*	
<i>Pyrus communis</i>	Birne	
<i>Pyrus in Sorten</i>	Gelbmöstler	
	Grüne Jagdtbirne	
	Junkersbirne*	
	Oberösterr. Weinbirne	
	Schweizer Wasserbirne	
	Wilde Eierbirne	
	Widling von Einsiedeln	

*regionale Sorten aus dem Ortenaukreis (MELR 2002)

Erlaubte immergrüne Gehölze im Planungsgebiet

<i>Buxus sempervirens</i>	Buchsbaum	<i>stark giftig!</i>
<i>Hedera helix</i>	Efeu	<i>stark giftig!</i>
<i>Ilex aquifolium</i>	Stechpalme	<i>stark giftig!</i>
<i>Taxus baccata</i>	Eibe	<i>stark giftig!</i>

Hinweis zur Herkunft der Gehölzarten

Nach § 44 NatSchG darf nur noch Pflanz- und Saatgut verwendet werden, das von Mutterpflanzen aus dem gleichen regionalen Herkunftsgebiet stammt. Für Fischerbach ist dies **Herkunftsgebiet 7: Süddeutsches Hügel- und Bergland**.

Zwar gilt die gesetzliche Bestimmung nur für die freie Landschaft, sie sollte aber auch soweit möglich im Innenbereich angewandt werden.

Für forstliche Hauptbaumarten, gilt das Forst-Saatgutgesetz (FSaatG).

Aufgestellt: Lahr, 13.02.2012

KAPPIS Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern, Dipl.-Ing. Stadtplanerin