

Schriftliche Festsetzungen

zur 1. Änd. des Bebauungsplans "Brestenberg" der Stadt Oberkirch , OT Nußbach (Ortenaukreis)

Fertigung: 1.....Anlage: 2.....Blatt: 1-13.....

Hinweis: Zur besseren Übersichtlichkeit wurden die Änderungen in den Festsetzungen, die sich i.R.d. 1. Änderung des B-Plans ergeben, fett gedruckt und mit * gekennzeichnet.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet – WA

(§ 4 BauNVO)

Innerhalb der als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 aufgeführten Anlagen unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) wird für die Nutzungszonen 1 - 9 durch Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

2.2 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhen sind im Bauantrag durch einen Geländeschnitt unter Angabe von Geländehöhen in m über NN nachzuweisen.

2.2.1 Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird für alle Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet (Nutzungszone 1 – 9) für jedes Grundstück separat in m ü.NN festgesetzt. Die EFH-Höhen sind im Zeichnerischen Teil eingetragen und sind auch den Schnitten und Querprofilen, die Bestandteil des B-Plans sind, zu entnehmen.

2.2.2 Wandhöhe

Die max. zulässige Wandhöhe der Gebäude in den Nutzungszonen 1, 2, 3, 7 und 9 darf

hangseitig: 4,00 m (gemessen ab OK EG Rohfußboden bis Schnittpunkt Außenwand/OK Dachhaut)

talseitig: 6,75 m (gemessen von OK UG Rohfußboden bis Schnittpunkt Außenwand/OK Dachhaut, dabei darf die Differenz zwischen OK UG Rohfußboden und OK EG Rohfußboden max. 2,75 m)

betragen.

Die max. zulässige Wandhöhe der Gebäude in den Nutzungszonen 4, 5, 6 und 8 darf 6,00 m betragen (gemessen von OK EG Rohfußboden bis Schnittpunkt Außenwand/OK Dachhaut).

2.2.3 Firsthöhe

Die max. zulässige Firsthöhe der Gebäude im Bereich der Nutzungszonen 1, 2, 3, 7 und 9 darf

hangseitig: 10,00 m (gemessen ab OK EG Rohfußboden bis OK First).

talseitig: 12,75 m (gemessen ab OK UG Rohfußboden bis OK First)

betragen

Die max. zulässige Firsthöhe der Gebäude in den Nutzungszonen 4, 5, 6 und 8 darf 10,00 m betragen, gemessen ab OK EG Rohfußboden bis OK First.

2.3 Gebäudetiefe

Für die geplanten Wohngebäude innerhalb der Nutzungszonen 1 - 9 wird eine max. Gebäudetiefe von 12,00 m festgesetzt. Die Gebäudetiefe wird rechtwinklig zur Hauptfirstrichtung des jeweiligen Gebäudes gemessen.

3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

3.1 Im Bereich der Nutzungszonen 1 - 9 wird die "offene Bauweise" (o) nach § 22 BauNVO festgesetzt.

In den Nutzungszonen 1 - 6 sind nur Einzelhäuser zulässig.

In den Nutzungszonen 7 und 8 sind nur Doppelhäuser zulässig.

In der Nutzungszone 9 sind nur Hausgruppen zulässig.

4 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

4.1 Soweit nicht im "Zeichnerischen Teil" extra festgesetzt, sind Garagen, Carports und Stellplätze auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig. Dafür darf die Hinterkante Garage die Hinterkante Baufenster nicht überschreiten.

4.2 Im Bereich der Nutzungszonen 1 - 9 ist sowohl bei paralleler Anordnung von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Abstand von mind. 0,50 m zur Verkehrsfläche, bei senkrechter Anordnung ein Abstand von 1,00 m einzuhalten.

5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird für freistehende Einzelhäuser mit 2 Wohnungen pro Gebäude, für Doppelhäuser mit max. 2 Wohnungen pro Doppelhaushälfte und Hausgruppen mit max. 2 Wohnungen pro Hausgruppeneinheit festgesetzt.

6 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 6.1 Die als Spielplatz ausgewiesene Fläche ist zu unterhalten und entsprechend zu pflegen.
- 6.2 Im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Abstandsfläche/Vorhaltefläche" ist eine extensive Wiesenpflege mit max. 2-schüriger Mahd pro Jahr (1. Schnitt ab 20. Juni) durchzuführen. Das Mähgut ist abzutransportieren und eine Düngung hat zu unterbleiben.
- 6.3 Im Bereich der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgärten" ist die derzeitige Nutzung als Hausgärten zulässig.
- 6.4 * Im Bereich der privaten Grünfläche im Süden des Planungsgebietes ist die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung zulässig. **Die unmittelbar an die Flst.Nrn. 1364/1 und 1364/2 angrenzenden Grünfläche ist künftig extensiv zu bewirtschaften. Dies ist über eine Bewirtschaftungsvereinbarung zu sichern.** Zum angrenzenden geplanten Wohngebiet wird eine Immissionsschutzhecke erforderlich (vgl. Punkt 7.6 / 8.3).

7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Anlage einer Obstbaumreihe

Entlang des geplanten Wirtschaftsweges im Süden des Planungsgebietes sind die im Zeichnerischen Teil festgesetzten Einzelbäume anzupflanzen, wobei geringe Standortabweichungen (max. 5 m) zulässig sind. Es sind Obsthochstämme (Apfel-/Birnsorten gemäß der Artenliste im Anhang) mit einem Stammumfang von 10/12 bei der Anpflanzung zu verwenden.

Durch regelmäßige Baumpflege mit Pflanz-, Erziehungs- und Pflegeschnitt sowie rechtzeitige Nachpflanzung ist für einen kontinuierlichen Fortbestand zu sorgen. Pflanzenschutzmaßnahmen haben nach den Kriterien des integrierten Pflanzenschutzes zu erfolgen. Die Ersatzdüngung darf nur im Kronenbereich erfolgen.

7.2 Anlage einer extensiv genutzten Streuobstwiese

Umwandlung der intensiv genutzten Wiese (mit einzelnen Obstbäumen) in eine extensiv genutzte Streuobstwiese.

Pflanzung von Obsthochstämmen mit einem Stammumfang von 10/12 im Abstand von 12,50 m zueinander sowie in versetzten Reihen. Dabei sind zu 90 % Apfel- und Birnensorten gemäß der Artenliste im Anhang zu verwenden (gleichmäßige Mischung aus allen Sorten). Für die verbleibenden 10 % können weitere Obstsorten oder Nussbäume verwendet werden. Soweit es sich bei den vorhandenen Obstbäumen um Hochstämmen alter Sorten handelt, sind diese zu integrieren.

Durch regelmäßige Baumpflege mit Pflanz-, Erziehungs- und Pflegeschnitt sowie rechtzeitige Nachpflanzung ist für einen kontinuierlichen Fortbestand zu sorgen. Pflanzenschutzmaßnahmen haben nach den Kriterien des integrierten Pflanzenschutzes zu erfolgen. Die Ersatzdüngung darf nur im Kronenbereich erfolgen. Förderung der biologischen Schädlingsabwehr durch Schaffung zusätzlicher Nistkästen und Unterschlupfmöglichkeiten für Nützlinge.

Extensive Wiesenpflege mit max. 2-schüriger Mahd pro Jahr (1. Schnitt ab 20. Juni). Das Mähgut ist abzutransportieren und eine Düngung hat zu unterbleiben.

7.3 Kleingarten

Innerhalb der privaten Grünfläche im Westen des Planungsgebietes ist die Anlage eines Kleingarten zulässig, der nach den Kriterien des integrierten Pflanzenschutzes zu bewirtschaften ist.

Zusätzlich sind 5 Obsthochstämmen alter Sorten auf dieser Fläche anzupflanzen, wobei die geplante Obstbaumreihe entlang des Wirtschaftsweges (Punkt 7.1) nicht anrechenbar ist.

Durch regelmäßige Baumpflege mit Pflanz-, Erziehungs- und Pflegeschnitt sowie rechtzeitige Nachpflanzung ist für einen kontinuierlichen Fortbestand zu sorgen. Die Ersatzdüngung darf nur im Kronenbereich erfolgen. Förderung der biologischen Schädlingsabwehr durch Schaffung zusätzlicher Nistkästen und Unterschlupfmöglichkeiten für Nützlinge.

7.4 Hochwasserrückhaltebecken

Im Bereich des Hochwasserrückhaltebeckens ist eine extensive Wiesenpflege mit max. 2-schüriger Mahd pro Jahr (1. Schnitt ab 20. Juni) durchzuführen. Das Mähgut ist abzutransportieren und eine Düngung hat zu unterbleiben. Die Maßnahme ist dauerhaft durchzuführen.

7.5 Böschung beim Hochwasserrückhaltebecken

Auf der Böschung im Bereich des Hochwasserrückhaltebeckens (Damm) sind lockere, standortgerechte Gehölzgruppen anzulegen. Dabei sind Sträucher (Sortierung 100-150) entsprechend der Artenliste zu verwenden. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu unterhalten.

Auf den nicht mit Gehölzen bestandenen Bereichen ist eine extensive Wiesenpflege mit max. 2-schüriger Mahd pro Jahr (1. Schnitt ab. 20. Juni) durchzuführen. Das Mähgut ist abzutransportieren und eine Düngung hat zu unterbleiben.

7.6 Immissionsschutzhecke

- * Im Bereich der südlichen Planungsgebietsgrenze (**Bereich Flst.Nr. 1364/1 und 1364/2**) ist auf der privaten Grundstücksfläche (Fläche mit Pflanzgebot) eine dichte, standortgerechte Hecke als Randeingrünung anzupflanzen.

7.7 * Private Grünfläche im Süden – Streuobst

Im Bereich der privaten Grünfläche im Süden des Planungsgebietes ist die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung zulässig. Die unmittelbar an die Flst.Nrn. 1364/1 und 1364/2 angrenzende Grünfläche ist künftig extensiv zu bewirtschaften und in eine extensive Streuobstwiese umzuwandeln. Dies ist über eine Bewirtschaftungsvereinbarung zu sichern.

8 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

8.1 Straßenbepflanzungen

Innerhalb öffentlicher Verkehrs-/Verkehrsgrünflächen sind die im Zeichnerischen Teil festgesetzten Bäume (20 St.) gemäß der Artenliste im Anhang anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Baumscheiben/-gruben sind ausreichend zu dimensionieren und mit einheimischen Bodendeckern zu bepflanzen.

8.2 Pflanzung von Gehölzen

Je angefangene 400 m² Baugrundstück ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum (StU 12/14; 3xv.) oder Obstbaum (StU 10/12; 3xv.) oder 5 Sträucher (Sortierung 100-150) entsprechend der Artenliste im Anhang anzupflanzen und zu unterhalten.

8.3 Immissionsschutzhecke

- * Im Bereich der südlichen Planungsgebietsgrenze (**Bereich Flst.Nr. 1364/1 und 1364/2**) ist auf der privaten Grundstücksfläche (Fläche mit Pflanzgebot) eine dichte, standortgerechte Hecke als Randeingrünung anzupflanzen. Sie ist mind. 3-reihig auszuführen, da sie auch als Immissionsschutzhecke zur benachbarten landwirtschaftlichen Nutzfläche dienen soll. Es sind mind. 10 Arten (Sortierung 150-200) gemäß der Artenliste im Anhang zu verwenden. Die Anpflanzung der Hecke erfolgt durch die Gemeinde. Es ist durch den Grundstückseigentümer für den dauerhaften Erhalt der Heckenpflanzung zu sorgen.

8.4 * Extensive Streuobstwiese

Im Bereich der privaten Grünfläche im Süden des Planungsgebietes ist die die unmittelbar an die Flst.Nrn. 1364/1 und 1364/2 angrenzende Grünfläche künftig extensiv zu bewirtschaften und in eine extensive Streuobstwiese umzuwandeln. Dies ist über eine Bewirtschaftungsvereinbarung zu sichern.

9 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

9.1 Sichtflächen

Aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger müssen die Sichtfelder der zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen von Oberkante Fahrbahn, von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichthinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume (Hochstämme), Lichtmaste und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

10 Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

10.1 Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig.

11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

11.1 Im Planungsgebiet sind im Bereich der privaten Grundstücke bzw. der privaten Grünflächen die Leitungsrechte Nr. 1 – 5 (Entwässerung) zu Gunsten der Stadt Oberkirch ausgewiesen. Die Leitungsrechte sind von der Bebauung freizuhalten.

12 Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Östlich der Planstraße 5 wird eine Fläche zur Errichtung einer Trafostation für die SÜWAG / Stadtwerke Oberkirch GmbH ausgewiesen. Die Trafostation ist, sofern nicht als Erdstation vorgesehen, mit Satteldach zu errichten.

13 * Zuordnung landespflegerischer Maßnahmen

(§ 9 Abs. 1a, Satz 2 i.V.m. § 1a BauGB bzw. § 24 BNatSchG sowie §§ 135a-c BauGB)

Durch die geplanten baulichen Vorhaben im Bereich des Bebauungsplanes erfolgen unvermeidbare Eingriffe in den Naturhaushalt.

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Baumpflanzungen im Straßenraum, Festsetzung Ziff. 8.1, werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Anlage der Verkehrsflächen entstehen, zugeordnet.

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen Ziff. 8.2 bis 8.4 sowie 7.1 bis 7.7 **innerhalb** des Planungsgebietes werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zugeordnet.

Anhang zu den Festsetzungen:

Artenliste

Die nachfolgenden Baum- und Straucharten sowie Bäume und Sträucher vergleichbarer Arten sind bei den Anpflanzungen zu verwenden.

Große Bäume:

Acer platanoides ¹	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Fraxinus excelsior	-	Esche
Fagus sylvatica	-	Rotbuche*
Juglans regia	-	Walnuß
Populus tremula	-	Zitterpappel
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur ²	-	Stieleiche
Salix caprea	-	Salweide
Tilia cordata	-	Winterlinde

Kleine bis mittelgroße Bäume

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Castanea sativa	-	Eßkastanie
Prunus padus	-	Traubenkirsche

Heimische Sträucher:

Corylus avellana	-	Haselnuß
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen*
Ligustrum vulgare	-	Liguster*
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche*
Rhamnus catharticus	-	Kreuzdorn
Salix spec.	-	Weiden-Arten
Sambucus nigra	-	Holunder
Sambucus racemosa	-	Traubenholunder*

¹ außer Acer platanoides "Faasens Black" und Acer platanoides "Summershade"

² außer Quercus robur "Fastigiata"

Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball
Rosa rubiginosa	-	Weinrose
Rosa canina	-	Heckenrose
Rosa gallica	-	Essigrose
Rosa pimpinellifolia	-	Bibernellrose

Immissionsschutzhecke:

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Corylus avellana	-	Haselnuß
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen*
Ligustrum vulgare	-	Liguster*
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche*
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Viburnum opulus	-	Gewöhnlicher Schneeball

Die mit * gekennzeichneten Sträucher/ Bäume sind giftig.

Bei Hecken sollen mind. zehn unterschiedliche Arten gepflanzt werden.

Die nachfolgende Liste der empfehlenswerten Obstgehölze soll als Vorschlag betrachtet werden; vergleichbare Arten und Sorten können verwendet werden.

Apfelsorten wie:

Bitterfelder, Brettacher, Hauxapfel, Jakob Fischer, Ontario, Ulmer Polizeiapfel, Boskoop, Neunerschläferapfel

Birnensorten wie:

Pastorenbirne, Gelbmöstler, Grüne Jagdbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Hanauer Wertbirne

Kirschsorten wie:

Hedelfinger, Meckenheimer, Schneiders Knorpelkirsche sowie Benjaminler, Didikirsche, Dollenseppler

Pflaumen / Zwetschgensorten wie:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**§ 74 LBO****1 Dachgestaltung für den Bereich der Nutzungszonen 1 - 9**

- 1.1 Es sind Satteldächer und gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig. Im Bereich der Nutzungszonen 4, 5, 6 und 8 sind auch andere Dachformen zulässig.
- 1.2 Die Dachneigung für Hauptgebäude wird entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt.
- 1.3 Bei Wohngebäuden sind als Dacheindeckung nur Ziegel oder Dachsteine in rot bis rotbraunen, braunen, grauen und schwarzen Farbtönen zulässig.
Bei Garagen sollte die Dacheindeckung in Material und Farbe dem der Hauptbaukörper entsprechen.
- 1.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte, insbesondere Dachgauben und ähnliche Aufbauten sind zulässig, wenn durch sie die harmonische Gesamtwirkung des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.
- 1.5 Als Dachaufbauten sind nur Schlepp-, Giebel- und Dreieckgauben zulässig. Dachaufbauten sind nur bis zu 1/2 der Länge der zugehörigen Dachseite zulässig. Der Abstand zu den Ortgängen muss mind. 1,5 m betragen. Zwischen mehreren Gauben ist dieser Abstand ebenfalls einzuhalten.
Die Mindestdachneigung für Schleppgauben beträgt 15°; der Dachansatz muß mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.
Giebelständige- und Dreieckgauben müssen mind. dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen, der Nebenfirst muss mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.
- 1.6 Dacheinschnitte sind nur bis zu 1/3 der Länge der zugehörigen Wandfläche zulässig. Der Abstand zu den Ortgängen muss mind. 1,50 m betragen. Zwischen mehreren Dacheinschnitten ist dieser Abstand ebenfalls einzuhalten.
- 1.7 Es sind Dachüberstände von mind. 0,50 m (waagrecht gemessen) an der Traufe und mind. 0,40 m am Ortgang herzustellen. Nicht zulässig sind senkrecht über die Außenwände heruntergezogene Dachflächen. Dachvorsprünge bis 0,80 m, sind generell auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

2 Stellplatzverpflichtung

- 2.1 Im Planungsgebiet sind in Anwendung von § 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO erforderlich bei Wohnungen
- | | |
|------------------------|---------------------------|
| bis 60 m ² | 1,0 Stellplätze / Garage |
| bis 90 m ² | 1,5 Stellplätze / Garagen |
| über 90 m ² | 2,0 Stellplätze /Garagen |
- 2.2 Die erforderlichen Stellplätze sind auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen und Vorgärten

Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten und Abstellplätze.

3.2 Gestaltung befestigter Flächen

Befestigte Flächen auf den Grundstücken sind auf ein Minimum zu beschränken.

Wege, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wasserdurchlässiges Betonpflaster, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfugen) und einem geeigneten Unterbau auszuführen. Ausgenommen hiervon ist nur der direkte Zugangsweg zum Hauseingang mit einer Breite von 1,50 m. Diese Flächen sind mit Gefälle zu den anschließenden unbefestigten Flächen herzustellen.

4 Regenwassernutzung

- 4.1 * Für die Entwässerungsteilgebiete 1 (Bauplätze Nrn. 1 – 4), 2 (Bauplätze Nrn. 5 – 7, 18 – 21, 29 – 34, 42 – 55), 4 (Bauplätze Nrn. 8 – 11, 13 – 17, 22 – 28, 35 – 41, 56 – 61, **64 u. 65**) und 5 (Bauplätze Nrn. 12, 62 und 63) wird eine dezentrale Rückhaltung des Regenwassers auf den einzelnen Grundstücken mit Zisternen festgesetzt. (Ein Übersichtsplan mit Einteilung der Entwässerungsteilgebiete ist Bestandteil des B-Planes). Es ist auf jedem Grundstück eine bewirtschaftete Zisterne zu errichten, die für ein 2-jähriges Regenereignis ausgelegt ist, wobei der Drosselabfluss mit $Q_{dr} = 0,5 \text{ l/s}$ festgelegt ist. In die Zisterne sind alle hochliegenden Dach- und Terrassenflächen wie auch nach Möglichkeit die tieferliegenden Hofflächen anzuschließen. Das erforderliche Mindestrückhaltevolumen in m^3 ist abhängig von der angeschlossenen Fläche in m^2 . (Eine Tabelle hierzu ist im Kapitel 7.2 "Geplantes Entwässerungssystem" der Begründung zum B-Plan zu entnehmen).
- 4.2 Die Entwässerung des Entwässerungsteilgebietes 3 (private Grünfläche) erfolgt über die natürliche Geländeneigung in den Erbbach.
- 4.3 * Die Entwässerung des Entwässerungsteilgebietes 4 (Bauplätze Nrn. 8 – 11, 13 – 17, 22 – 28, 35 – 41, 56 – 61, **64 u. 65**) erfolgt mit zentraler Rückhaltung in das geplante Hochwasserrückhaltebecken.

5 Einfriedigungen

- 5.1 Als Einfriedigungen dürfen nur offene Einfriedigungen mit Sockel bis 0,30 m Höhe, einschließlich Heckenhinterpflanzung hergestellt werden. Entlang der öffentlichen Straßen dürfen die Einfriedigungen max. 0,80 m betragen. Die Gesamthöhe der Einfriedigungen entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen richten sich nach dem Nachbarrecht.
- 5.2 Mauern als Einfriedigungen sind unzulässig.
- 5.3 Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist unzulässig.

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1 Hinweis des Regierungspräsidiums Freiburg - Ref. Denkmalpflege/ Archäologische Denkmalpflege

- 1.1 Sofern Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten oder Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine o.ä. von den Baumassnahmen betroffen sind, ist gemäss § 20 DSchG das RP Freiburg - Ref. Denkmalpflege/ Archäologische Denkmalpflege zu benachrichtigen.

2 Weitergehende Bestimmungen und Hinweise des Landratsamtes Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

2.1 Altlasten

- 2.1.1 Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten/Altstandorte vor.
- 2.1.2 Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das zuständige Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - zu unterrichten. Die 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 Naturschutzbehörde zu melden.

Weitere Ausführungen zum Grundwasserschutz und zum Entwässerungskonzept s. Begründung Pkt. 7 Ver- und Entsorgung.

3 Hinweis des Regierungspräsidiums Freiburg - Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

3.1 Geotechnik

Im Plangebiet steht vermutlich mehrere Meter mächtiger Loss über pleistozänen Schichten (Kies, Sand, Ton). Ein geotechnischer Bericht liegt offensichtlich bereits vor.

3.2 Grundwasser

Aus hydrogeologischer Sicht bestehen zu der Planung keine Anregungen. Bei der Anlage von Erdwärmesonden ist zu beachten, dass ungeklärte und engräumig wechselnd, geologische Verhältnisse vorliegen, die eine separate Standortbeurteilung erfordern.

4 Hinweis der Stadt Oberkirch

4.1 Grundwasserschutz

Entsprechend den Aussagen des Geotechnischen Berichts der Ingenieurgruppe Geotechnik vom 01.03.04 sind die Untergeschosse dicht gegen drückendes Wasser auszubilden. (s. auch Pkt. 7.4 Grundwasserschutz der Begründung).

4.2 Abfallbeseitigung

Bei der Planstrasse 8 handelt es sich um eine Stichstrasse ohne Wendemöglichkeit, d.h. die Müllbehälter müssen seitens der Grundstückseigentümer bis zum Einmündungsbereich in die Planstrasse 2 gebracht und dort zur Abholung bereitgestellt werden. Die Planstrasse 5 ist bis zu einer Erweiterung des Baugebietes in nördlicher Richtung ebenfalls eine Stichstrasse ohne Wendemöglichkeit, so dass hier hinsichtlich der Müllbehälter das gleiche wie für Planstrasse 8 gilt.

5 Hinweis der SÜWAG / Stadtwerke Oberkirch

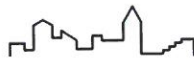
5.1 Kabeltrasse

Für die Unterbringung der Kabel wird DIN 1998 zugrunde gelegt. Bei Anpflanzung von Bäumen ist demnach ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zum Erdkabel erforderlich. Ist dies nicht möglich, sind zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in 1,00 m Tiefe erforderlich.

Freiburg, den 18.12.2006 LIF-ba

Oberkirch, den 23. Mai 2008

PLANUNGSBÜRO FISCHER



Günterstalstraße 32 ▪ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ▪ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ▪ www.planungsbuerofischer.de

Planer



Braun, Oberbürgermeister

155Sch02.doc