



GEMEINDE HÜGELSHEIM

**Textliche Festsetzungen und
örtliche Bauvorschriften**

zum

Bebauungsplan

„Wohnpark am Hardtwald“ 1. Änderung

Fassung für die Offenlage

Erstellt im Auftrag der Gemeinde Hügelsheim durch:



BfL Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH

Gustav-Struve-Allee 1 68753 Waghäusel Tel. 07254-92434 Fax -92433 info@bhmp.de
Bahnhofstr. 13 64625 Bensheim Tel. 06251-64252 Fax -65229 www.bhmp.de

Bearbeiter:
Projekt 2520

Dipl.-Ing. M. Menzel, Dipl.-Ing. I. Mahn-Milla, Dipl.-Ing. J.H. Lauffer, Dipl.-Ing. J. Rausch
19. Sept. 2007

I Rechtsgrundlagen

1. Die Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch** (BauGB) vom 23.9.2004 (BGBl. I S.2414ff) in der derzeit geltenden Fassung
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke** (Baunutzungsverordnung – BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit geltenden Fassung
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung sowie über die Darstellung des Planinhaltes** (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl I S. 58) in der derzeit geltenden Fassung
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 25.3.2002 (BGBl I S. 1193) in der derzeit geltenden Fassung
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) vom 14.5.1990 (BGBl I S. 880) in der derzeit geltenden Fassung.
- **Naturschutzgesetz Baden-Württemberg** (NatSchG) vom 29.3.1999 (BGBl. I S. 385) in der derzeit geltenden Fassung.

2. Die Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg** (LBO) vom 08.08.1995 (GBl S. 617) in der derzeit geltenden Fassung.
-

II Planungsrechtliche Festsetzungen

Anmerkung: Bestandteile der textlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften, die in Bezug auf die Bebauungsplanfassung aus dem Jahr 2000 verändert wurden, sind grau hinterlegt. Diese Kennzeichnung dient nur zur Orientierung während des Bauleitplanverfahrens.

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1, 6 BauGB, i.V.m. §§ 1-11 BauNVO

Anmerkung: Die im Bebauungsplan aus dem Jahr 2000 an dieser Stelle getroffenen Festsetzungen zum Mischgebiet entfallen, da dieses in ein Allgemeines Wohngebiet umgewidmet wird.

- (1) Die Art und die Begrenzung der Ausweisung der Baugebiete erfolgt durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.
- (2) Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Nutzungen nach § 4 (2) 3 BauNVO für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht zugelassen.

Die nach § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht zulässig.

- (3) In den Gebieten WA 6, WA 7, WA 8 und WA 9 werden MI-Orientierungswerte gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zugrunde gelegt. Bei Neuerichtung oder Erweiterung von Gebäuden mit Wohn- und Schlafräumen sind daher die auf das jeweilige Vorhaben einwirkenden Lärmimmissionen zu ermitteln. Übersteigen diese die Werte nach DIN 18005 von tagsüber 60 db(A) und nachts 45 db(A), ist durch passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude sicherzustellen, dass die Innenraumpegel nach VDI-Richtlinie 2719 für Schlafräume während der Nachtzeit von 35 db(A) und für Wohnräume tagsüber von 40 db(A) nicht überschritten werden.
- (4) Die Zahl der max. zulässigen Wohneinheiten je Gebäude bzw. je Hauseinheit bei Hausgruppen und Doppelhäusern wird begrenzt auf:
 - 2 Wohneinheiten bei dem Haustyp H1
 - 6 Wohneinheiten bei dem Haustyp H2
 - 12 Wohneinheiten bei dem Haustyp H3
 - 18 Wohneinheiten bei dem Haustyp H4

Der jeweils zulässige Haustyp ergibt sich aus dem Planeinschrieb in den Baufenstern. Die Festsetzung gilt jeweils für das gesamte Baufenster.

Anmerkung: Die im Bebauungsplan aus dem Jahr 2000 an dieser Stelle getroffenen Festsetzungen zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechten wurden umformuliert und als separater Punkt an späterer Stelle in die textlichen Festsetzungen eingefügt.

- (5) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.
- (6) Auf den Grundstücken Flst.Nr. 5803 – 5809, 5817, 5844 – 5851, 5891, 5901, 5918 – 5928 und bei den ersten Häuserzeilen auf dem Grundstück Flst.Nr. 4726 entlang der Toronto Straße müssen die Kamine eine Höhe von min. 1,00 m über Oberkante (O.K.) der obersten Fenster zu den Wohnräumen der östlich (in Hauptwindrichtung) gelegenen 3-geschossigen Gebäude einhalten.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB, i.V.m. §§ 16-21a BauNVO

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse. Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan (Nutzungsschablone).
- (2) Ist die Grundfläche eines Grundstücks, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§ 19 (1) BauNVO) im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes kleiner ausgewiesen als die angegebene Grundflächenzahl, so ist die Fläche maßgeblich, die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes tatsächlich als überbaubar ausgewiesen ist.
- (3) Auf die Geschossflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen im Dachraum oder Kellergeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträumen und ihrer Umfassungswände ganz anzurechnen.

3. Bauweise

§ 9 (1) 2 BauGB, i.V.m. § 22 BauNVO

- (1) Als Bauweise wird offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser und Hausgruppen (entsprechend der Nutzungsschablone) zulässig.
- (2) Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

Anmerkung: Die im Bebauungsplan aus dem Jahr 2000 an dieser Stelle getroffenen Festsetzungen zur Dachform wurden in die örtlichen Bauvorschriften verlagert.

4. Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

§ 9 (1) 24 BauGB

- (1) Die mit Immissionen aus Verkehrslärm belasteten Gebiete sind in der Planzeichnung mit LPB I-II gekennzeichnet.
Die Grundrissgestaltung muss so erfolgen, dass Wohn- und Schlafräume an der lärmabgewandten Seite angeordnet sind. Soweit dies nicht möglich ist, ist alternativ das nach DIN 4109 erforderliche Schalldämmmaß (erf $R'_{w,res}$ mindestens 30dB(A) für Außenbauteile) in passiven Schutzeinrichtungen bei Fassaden für Wohnräume in der Baugenehmigung nachzuweisen.

- (2) Für innerhalb des Nachtschutzgebietes befindliche Bereiche gelten die in Anhang 1 zur Begründung aufgeführten Festsetzungen gemäß Planfeststellungsbescheid zum Ausbau des Regionalflughafens Karlsruhe/Baden-Baden.

5. Überbaubare Grundstücksfläche, Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

§ 9 (1) 2 und 4 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO

- (1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
- (2) Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den für Garagen und Stellplätzen vorgesehenen Flächen zulässig. Im WA 7 und WA 10 sind Stellplätze zusätzlich zwischen der Verkehrsfläche und der Baugrenze zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern der Waldabstand von 30,00 m eingehalten wird, eine Zufahrt über bereits vorhanden Zufahrten gesichert ist und der Zweck der Freiflächen, insbesondere ihre gärtnerische Gestaltung, sowie die Wohnruhe und die umgebene Bebauung nicht beeinträchtigt werden.
- (3) Als Ausnahme sind Tiefgaragen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese sind mit einer mindestens 50 cm starken Substratschicht zu begrünen und dürfen max. 30 cm inkl. Substratschicht über das bestehende Gelände hinausragen.
- (4) Überdachungen von Abstellplätzen für Müllbehälter sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
- (5) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO nur im folgenden Umfang zulässig:
 - Gerätehütten und Fahrradunterstellplätze
 - Bei Einzel-, Doppel- und Reihenhausergrundstücken sind diese im rückwärtigen Grundstücksbereich bis max. 20 m³ je Hauseinheit zulässig. Ein Mindestgrenzabstand zu öffentlichen Flächen von 2,5 m ist einzuhalten.
 - Eine Einzelanlage darf eine Größe von 1,5 m² je zugehöriger Wohneinheit und eine Gesamtgröße von 25 m³ nicht überschreiten. Ein Mindestgrenzabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen von 30 m ist einzuhalten.
- (6) Anlagen für die Tierhaltung sind nicht zulässig.
- (7) Eine Überschreitung von Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen, wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Freitreppen sowie Vorbauten, um bis 1,50 m ist zulässig, wenn deren Breite nicht mehr als 5,00 m beträgt und die Grenzabstände laut LBO eingehalten werden.
- (8) Terrassen sind bis zu einer Größe von max. 25 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

§9 (1) 21 BauGB

- (1) Die im zeichnerischen Teil festgesetzten privaten Verkehrsflächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten Typ 1 dienen der Sicherung der Erschließung der
-

- angrenzenden Grundstücke. Diese Flächen sind zusätzlich mit einem Fahr- und Gehrecht zugunsten von Rettungsorganisationen belastet.
- (2) Die im zeichnerischen Teil festgesetzten privaten Verkehrsflächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten Typ 2 dienen der Sicherung der Erschließung der angrenzenden Grundstücke. Diese Flächen sind zusätzlich mit einem Fahr- und Gehrecht zugunsten von Rettungsorganisationen sowie mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet.
- (3) Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche mit Leitungsrechten dient der Sicherung der in diesem Bereich verlegten Leitungen.

7. Pflanzgebot und Pflanzbindung

§ 9 (1) 25 BauGB

- (1) Um den gebietsprägenden Charakter der gehölzbestandenen Freiflächen zu wahren, sind außerhalb der Baufenster einschließlich eines an diese direkt anschließenden Freihaltestreifens von 7,00 m Breite alle Gehölze dauerhaft zu erhalten. Falls ein Erhalt der Gehölze aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht nicht möglich ist oder zulässige Bauvorhaben dadurch unverhältnismäßig erschwert werden, kann eine Befreiung von dem Erhaltungsgebot erfolgen (vgl. hierzu auch die landesrechtlichen Vorgaben zum Waldabstand), sofern adäquate Ersatzpflanzungen in gleicher Art und in gleichem Umfang innerhalb desselben Grundstücks durchgeführt werden. Bei Baumaßnahmen sind die erforderlichen Baumschutzmaßnahmen gem. DIN 18920 zu treffen.
- (2) An den durch Erhaltungssymbol gekennzeichneten Baumstandorten sind die vorhandenen Bäume auf Dauer zu erhalten. Falls ein Erhalt der Bäume aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht nicht möglich ist oder zulässige Bauvorhaben dadurch unverhältnismäßig erschwert werden, kann eine Befreiung von dem Erhaltungsgebot erfolgen, sofern adäquate Ersatzpflanzungen in gleicher Art und in gleichem Umfang innerhalb desselben Grundstückes durchgeführt werden. Bei Baumaßnahmen sind die erforderlichen Baumschutzmaßnahmen gem. DIN 18920 zu treffen.
- (3) An den durch das Anpflanzungssymbol gekennzeichneten Baumstandorten sind neue Straßenbaumpflanzungen gemäß Pflanzliste Kapitel IV.11. vorzunehmen.
- (4) Auf öffentlichen Grundstücken und auf öffentlichen Grünflächen sind Rasen- und Wiesenflächen, soweit vorhanden, extensiv zu unterhalten. Die Flächen sind 2 mal im Jahr unter Abtransport des Mähgutes zu mähen. Es erfolgt keine Düngung oder Wässerung der Flächen. Soweit öffentliche Grundstücke oder öffentliche Grünflächen von Wald, Baumgruppen und Einzelbäumen geprägt werden, sind die Gehölze dauerhaft zu erhalten. Falls ein Erhalt der Gehölze aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht nicht möglich ist oder zulässige Bauvorhaben dadurch unverhältnismäßig erschwert werden, kann eine Befreiung von dem Erhaltungsgebot erfolgen, sofern adäquate Ersatzpflanzungen in gleicher Art und in gleichem Umfang innerhalb des selben öffentlichen Grundstücks bzw. der selben öffentlichen Grünfläche durchgeführt werden. Ausgenommen von diesen Festsetzungen ist die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“
- (5) Sämtliche unbebaute Flächen der Grundstücke sind mit Ausnahme der Zufahrten, Zugänge, Stellplätze, Terrassen und Sitzflächen zu begrünen und dauerhaft begrünt zu halten.
-

Für die Bepflanzung geeignete Arten sind in den Hinweisen aufgeführt.

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§9 (1) 20 BauGB

- (1) An den im Plan gem. § 9 (1) 20 BauGB gekennzeichneten Stellen sind Sandrasen und Magerwiesen dauerhaft zu sichern und durch Mahd zu pflegen. Versiegelte Flächen sind zu entsiegeln und als Sandrasen zu entwickeln.
 - (2) Für Außenbeleuchtungen (Straßen-, Hof-, Garten-, Fassadenbeleuchtungen usw.) mit Ausnahme von Reklameflächen sind nur Lampen mit UV-armen, insektenfreundlichen Lichtspektren, z.B. Natriumdampfniederdrucklampen zulässig.
 - (3) Lichtschächte, Hof- und Straßengullys, Regenfallrohre und ähnliche Bauwerke sind mit einer kleintier- und vogelsicheren Abdeckung zu versehen. Die Öffnungen der Abdeckungen dürfen maximal 10 mm betragen. Es sind ausschließlich Schlammeimer mit gelochtem Boden in die Gullys einzusetzen.
 - (4) Sofern bautechnische und verkehrstechnische Vorgaben es erlauben, darf die Höhe von Bordsteinen und anderer Wegekanten maximal 5 cm betragen.
 - (5) Für Straßen- und Hofentwässerungen sind ausschließlich Muldenrinnen vorzusehen.
 - (6) Für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sind auf Grundlage eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen dem Landratsamt Rastatt, Untere Naturschutzbehörde, und der Gemeinde Hügelsheim Flächen zu sichern und dort die im Vertrag festgelegten Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen. Die dort genannten Ausgleichsmaßnahmen werden den durch die Festsetzungen im Bebauungsplan „Wohnpark am Hardtwald“ (1. Änderung) verursachten Eingriffen als Sammelmaßnahmen zugeordnet. Grundlage für die Eingriffs-/Ausgleichsberechnung ist der Bebauungsplan mit integrierem Grünordnungsplan in der Fassung des gültigen Satzungsbeschlusses.
-

III Örtliche Bauvorschriften

1. Abstandsflächen

§ 5 LBO

Die Mindestmaße der Abstandsflächen der Gebäude von Nachbargrenzen richten sich nach der jeweils geltenden LBO.

2. Baugestalt

§ 74 (1) 1 LBO

- (1) Die Traufhöhe der Gebäude darf vom bestehenden Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand / UK Sparren höchstens betragen: siehe Nutzungsschablone.
- (2) Es sind nur Satteldächer zulässig. Dachfirste können bis zu 1,00 m versetzt von der Dachmitte angeordnet werden. Walm- und Krüppelwalmdächer sowie Mansard- und Pultdächer sind nicht zulässig.
- (3) Die Dachneigung beträgt: siehe Nutzungsschablone. Bei Reihenhäusern und Doppelhäusern sollten alle Hauseinheiten die selbe Dachneigung aufweisen, es ist die erste fertiggestellte Hauseinheit maßgebend.
- (4) Die Höhe aller Aufbauten, wie Schornstein, Parabolspiegel usw. darf das Maß von 148,92 m ü. NN nicht überschreiten.
- (5) Bei Gebäuderücksprüngen darf das zulässige Höchstmaß der Traufhöhe um max. 1,00 m überschritten werden, wenn die zurückgesetzte Gebäudewandlänge kleiner als die Hälfte der Außenwandlänge ist.
- (6) Für die Dacheindeckung ist dunkles nicht glänzendes Material zu verwenden. Die Farbe der Dacheindeckungen ist an die bestehenden Dächer anzugleichen.
- (7) Dachgauben sind nur als Spitzgauben (Dreiecksgaube) und Satteldachgaube mit 30° - 45° Dachneigung zulässig. Der Mindestabstand zwischen Firsthöhe der Gaube und dem Gebäudehauptfirst muss mindestens eine Ziegelreihe betragen.
Die Summe der Gaubenlängen pro Dachseite je Hauseinheit darf max. 50 % der gesamten Gebäudelänge der betreffenden Hauseinheiten betragen. Die Gaubenlängen werden jeweils an den äußersten Abmessungen der Gauben gemessen. Die Gauben sind so anzuordnen, dass die Traufe nicht unterbrochen wird. Die Gauben sind je Einzel-, Doppelhaus und Hausgruppe einander in Größe und Dachneigung anzugleichen. Dies richtet sich nach der erstausgeführten Gaube. Bei Reihenhäusern ist je Traufseite nur eine Gaube zulässig.
- (8) Negativgauben (Dachterrassen und Dacheinschnitte) sind nicht zugelassen.

3. Ausschluss der Verwendung von Außenantennen

§ 74 (1) 4 LBO

Da eine Verkabelung vorhanden ist, sind im gesamten Bebauungsplangebiet Außenantennen nicht zulässig. Parabolspiegel können in besonderen Fällen auf Auftrag zugelassen werden.

4. Stellplatzverpflichtung

§ 74 (2) 2 u. § 37 (1) LBO

Für Wohneinheiten über 50 m² Grundfläche sind 2 Stellplätze erforderlich.
Für Wohneinheiten unter 50 m² Grundfläche sind 1,5 Stellplätze erforderlich.

Stellplätze vor Garagen gelten als vollwertige Stellplätze, sofern der Eigentümer und Nutzer des Stellplatzes und der Eigentümer und Nutzer der Garage identisch sind.

5. Fassadenbegrünung

§ 74 (1) 1 LBO

Fassaden mit untergeordneten Fensteröffnungen (weniger als 25 % der Wandfläche), Carports und Garagenwände sind mit Kletter- und Rangpflanzen zu begrünen.

6. Garagen

§ 74 (1) 1 LBO

- (1) Garagen und Carports müssen einen Mindestabstand von 2,50 m ab Begrenzungslinie zu öffentlichen Strassen und Flächen bis Außenkante der Dachkonstruktion der Garage/Carport haben.
- (2) Als Dächer für Garagen und Carports sind nur begrünte Flachdächer zulässig.
- (3) Die max. zulässige Garagen- und Carporthöhe beträgt 3,00 m gemessen vom bestehenden Gelände bis O.K. Dachabschluss (O.K. Substratschicht bei Dachbegrünung).

7. Nebenanlagen

§ 74 (1) 1 LBO

- (1) Überdachungen von Abstellplätzen für Müllbehälter sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen möglich.
Die Außenwände sind als nichtgeschlossene Rankgitter auszuführen und zu begrünen. Die max. zulässige Höhe beträgt 2,30 m gemessen vom bestehenden Gelände bis O.K. Dachabschluss.
Als Dachform sind nur Flachdächer zulässig.
- (2) Gerätehütten und Fahrradunterstellplätze sind nur mit Flachdächern und bis zu einer Höhe von max. 2,5 m gemessen vom bestehenden Gelände bis O.K. Dachabschluss zulässig.

Anmerkung: Die im Bebauungsplan aus dem Jahr 2000 an dieser Stelle getroffenen Festsetzungen zur Größe der Gerätehütten und Fahrradunterstellplätze entfällt, da diese schon im Abschnitt II festgesetzt wurde.

8. Einfriedungen

§ 74 (1) 3 LBO

- (1) Es sind nur offenen Einfriedungen zulässig. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf entlang von öffentlichen Straßen und Plätzen sowie im Vorgartenbereich das Maß von 0,80 m und in allen anderen Bereichen das Maß von 1,60 m nicht überschreiten (Bezugspunkt ist die OK Gelände im Bereich des Zaunes). Der Sockel darf max. 5,0 cm über die angrenzenden Flächen herausragen.
 - (2) Stacheldraht ist nicht zulässig.
-

- (3) Als Einfriedung der Grundstücke sind gestattet:
- Lebende Zäune mit einheimischen Gehölzen (siehe Abschnitt IV „Hinweise und Pflanzliste“)
 - Maschendraht mit Metallpfosten und Heckenhinterpflanzung mit einheimischen Gehölzen, wobei eine Maschengröße von 5 x 5 cm nicht unterschritten werden darf
 - Holzzäune (Lattenzäune) bis zu einer Höhe von 0,80 m (Bezugspunkt ist die OK Gelände im Bereich des Zaunes) mit Heckenhinterpflanzung mit einheimischen Gehölzen, wobei der Mindestabstand zwischen den einzelnen Latten 5 cm nicht unterschreiten darf.
- (4) Aus Gründen der Verkehrssicherheit können an Straßeneinmündungen weitergehende Einschränkungen verlangt werden (Sicht- und Freihalteflächen).
- (5) Die Stellplätze und Garagen / Carportvorplätze sind zu den Zufahrtsstraßen hin offen zu halten. Eine Absperrung mit Sicherheitsketten, Abschrankungen, Toren und dergleichen ist unzulässig.

9. Grundstücksgestaltung

§ 74 (1) 3 LBO

- (1) Aus ökologischen Gründen sind Bodenbefestigungen und -versiegelungen auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Nicht überbaute Grundstücksflächen dürfen deshalb nur in dem Ausmaß befestigt werden, wie dies für Stellplätze, Zugänge und Zufahrten, Terrassen, Sitzflächen usw. zwingend erforderlich ist. Als Befestigungsart sind nur wasserdurchlässige Beläge, wie z.B. Rasenfugenpflaster im Sandbett, Rasengittersteine, Schotterrasen usw. zulässig. Wasserundurchlässige Befestigungsarten sind nur ausnahmsweise dort zulässig, wo bautechnische bzw. rechtliche Vorschriften dies erfordern.
- (2) Im Bereich von öffentlichen Straßen und Plätzen sind Abgrabungen und Aufschüttungen nicht zugelassen. Dieses Verbot gilt nicht bei Abgrabungen für Zufahrten von zulässigen Garagen in Untergeschossen oder Tiefgaragen.
- (3) Die Eigentümer haben das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschl. des Zubehörs, sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf ihren Grundstücken zu dulden.
-

IV Hinweise und Pflanzliste

1. Sicherung des Oberbodens

Oberboden ist während Baumaßnahmen gem. DIN 18915 zu sichern und zu behandeln.

2. Sammlung von Niederschlagswasser

Zur Einsparung von Trinkwasser wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen (Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung etc.). Die Überläufe der Zisternen dürfen an das öffentliche Abwassernetz angeschlossen werden.

3. Energiesparende Bauweise

Eine energiesparende Bauweise (Niedrigenergiebauweise) wird empfohlen.

4. Schutz der Umwelt vor Eintrag von Schwermetallen

Bewitterte Teile der Gebäudehülle und Dachinstallationen (z.B. Regenrinnen) aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, aus denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sollen nach Möglichkeit keine Verwendung finden. Es sollen alternative Materialien (Edelstahl, Aluminium, Kunststoffe) verwendet werden.

5. Anpflanzung von Bäumen entlang von Versorgungsleitungen

Anpflanzungen von Bäumen in der Nähe von Kabeln haben nach DIN 1998 zu erfolgen. Es ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,5 m zu Erdkabeln erforderlich. Ist dieser Abstand nicht realisierbar, werden zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis zu 1,00 m Tiefe benötigt.

6. Bauschutzbereich gem. § 12 (3) 1a LuftVG

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bauschutzbereiches gem. § 12 (3) 1a LuftVG für den Regionalflughafen Karlsruhe/Baden-Baden (Baden-Airport). Bauwerke, Freileitungen, Masten, Antennen, Parabolspiegel, Bäume usw., welche die maßgebliche Bezugshöhe von 148,92 müNN überschreiten, bedürfen der Genehmigung der Luftfahrtbehörden.

7. Waldabstand

Der nach gesetzlichen Bestimmungen erforderliche Abstand der Gebäude zu den Waldflächen (Waldabstand) ist zu beachten.

8. Bodenfunde und Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bodenfunde wie Mauerreste, Steinsetzungen, Bodenfärbungen, Scherben oder Skelettreste entdeckt, so ist dies gemäß § 20 DSchG unverzüglich an das Landesdenkmalamt zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu belassen und bis zur Entscheidung des Landesamtes zu schützen.

9. Altlasten

Im gesamten Plangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt. Es ist grundsätzlich jedoch nicht auszuschließen, dass sich im Untergrund des Plangebietes möglicherweise verunreinigte Auffüllmaterialien befinden können, die während der bisher erfolgten Umnutzung nicht entfernt wurden. Es ist deshalb nicht auszuschließen, dass bei Eingriffen in den Untergrund verunreinigtes Material angetroffen wird. Falls im Zuge der Bauarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigung (ungewöhnliche Färbung und/oder Geruchsemissionen, z.B. Mineralöle, Teer o.ä.) entdeckt werden oder sonstige organoleptische Auffälligkeiten bemerkt werden, so ist unverzüglich das Landratsamt, Umweltamt, zu informieren. Weitere Maßnahmen sind mit dem Umweltamt abzustimmen.

10. Kampfmittel

Eine vorsorgliche Beteiligung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vor Untergrundarbeiten wird empfohlen.

11. Pflanzliste

Zur Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und Rank- und Kletterpflanzen werden folgende Arten empfohlen:

Straßenbäume:

Als Straßenbäume werden die folgenden großkronigen, standortheimischen Laubbaumarten verwendet:

Spitzahorn	(<i>Acer platanoides</i>)
Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i>)
Resista®-Ulmen	(<i>Ulmus spec.</i>)
Holländische Linde	(<i>Tilia intermedia</i>)
Stieleiche	(<i>Quercus robur</i>)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

Beim Bau der Baumquartiere sind zur Sicherung der bilanzierten Entwicklung der Baumpflanzungen geeignete Maßnahmen z.B. gem. den „Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen“ (FFL 2004) anzuwenden.

Mittlere und kleine Bäume:

Hochstamm-Obstbäume, v.a. Äpfel, Zwetschgen, Mirabellen

Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Birke	(<i>Betula pendula</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Eberesche = Vogelbeere	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Mehlbeere	(<i>Sorbus aria</i>)

Sträucher:

Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)	
Roter Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)	
Kornellkirsche	(<i>Cornus mas</i>)	eßbare Früchte

Haselnuß	(<i>Corylus avellana</i>)	eßbare Früchte
Eingrifflicher Weißdorn	(<i>Crataegus monogyna</i>)	eßbare Früchte
Sanddorn	(<i>Hippophae rhamnoides</i>)	eßbare Früchte
Strauchrosen	(<i>Rosa versch. Sorten</i>)	
Brombeere	(<i>Rubus fruticosus</i>)	eßbare Früchte
Purpurweide	(<i>Salix purpurea</i>)	
Schwarzer Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)	gekocht eßbare Früchte

Für die Begrünung von Fassaden und Carports werden folgende Arten empfohlen:

Selbstklimmer:

Efeu	(<i>Hedera helix</i>)	giftig!
Wilder Wein	(<i>Parthenocissus tricuspidata</i>)	
Kletterhortensie	(<i>Hydrangea anomala ssp. petiolaris</i>)	

Pflanzen die ein Spalier benötigen (Ranker bzw. Spreizklimmer)

Berg-Waldrebe	(<i>Clematis montana</i>)	schwach giftig!
Kletterrosen	(<i>Rosa-Arten</i>)	

Pflanzen die Spannseile, Drähte, Stäbe oder Rohre benötigen (Schlinger):

Geißblatt	(<i>Lonicera-Arten</i>)	Beeren giftig!
Blauregen	(<i>Wisteria sinensis</i>)	giftig!
Kiwi	(<i>Actinidia chinensis</i>)	wohlschmeckende Früchte
Knöterich	(<i>Fallopia aubertii</i>)	sehr starkwachsend
Pfeifenwinde	(<i>Aristolochia macrophylla</i>)	

Diese Fassung ist Bestandteil der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Wohnpark am Hardtwald“ vom

Gemeinde Hügelsheim

.....
Dehmelt
Bürgermeister