

Bebauungsplans „Gageneck“ – planungsrechtliche Festsetzungen in der Fassung der 3. Änderung**INHALTSVERZEICHNIS**

Rechtsgrundlagen	3
Planungsrechtliche Festsetzungen	3
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)	3
2. Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)	3
3. Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO).....	4
4. Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Grundstücksgrößen (§ 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)	4
5. Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)	5
6. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)	5
7. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	5
8. Maßnahmen zum Schutz des Bodens (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	6
9. Festsetzungen für Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25a BauGB)	7
10. Lärmschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)	7
11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	8
12. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	8
13. Festsetzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)	9
14. Flächen und Maßnahmen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (i. S. § 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 14, 20)	9
15. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)	9
16. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)	9

Rechtsgrundlagen

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der letzten Änderung.
- B. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der letzten Änderung.
- C. Plandarstellung nach Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV90) sowie die Anlage zur PlanzV90, in der Fassung der letzten Änderung.
- D. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der letzten Änderung.
- E. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung der letzten Änderung.
- F. Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft - NatSchG) in der Fassung der letzten Änderung.
- G. Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der letzten Änderung.
- H. Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung der letzten Änderung.

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

1.1. Allgemeine Wohngebiete – WA (§ 4 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt als: Allgemeine Wohngebiete – WA

Zulässig sind 1. Wohngebäude, 2. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise können zugelassen werden: Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

2.1. Das Maß der baulichen Nutzung ist in den Baunutzungsschablonen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt durch:

- die Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 BauNVO).
- die Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und § 20 BauNVO).

Zur Grundflächenzahl:

Die zulässige Grundfläche darf unter Einbeziehung der Flächen für Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird und ihren Zufahrten, bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

2.2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO)

2.2.1. Die höchst zulässigen Traufhöhen

Die maximale Traufhöhe bei Hauptgebäuden ist im Planteil festgelegt.

Die Traufhöhe darf um höchstens 2,00 m bei gleichgeneigten Dächern und bei einem Anteil von 40 % der traufseitigen Fassadenlänge überschritten werden.

Die maximale Traufhöhe wird bei Nebengebäuden wie Garagen auf 3.00 m festgelegt.

2.2.2. **Die höchstzulässige Firsthöhe**

Die maximale Firsthöhe bei Hauptgebäuden ist im Planteil festgelegt.

Sind Nebengebäude an das Hauptgebäude angebaut, so muss ihr First unterhalb des Firstes des Hauptgebäudes liegen.

2.2.3. **Bezugshöhe**

Bezugshöhe für diese Maße ist die Höhe der Gehweghinterkante, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Fassade. Gemessen wird von diesem Punkt bis zum Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut und der Außenfassade (Traufhöhe), beziehungsweise bis zum First (Firsthöhe).

Bei Eckgrundstücken ist der höher gelegene Bezugspunkt maßgeblich.

3. **Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 2 BauNVO)**

3.1. **Offene Bauweise**

Die Bauweise wird nach § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen mit einer Gesamtlänge von höchstens 50 m gemäß Planeintrag.

3.2. **Stellung baulicher Anlagen / Firstrichtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Firstrichtung: je Grundstück parallel oder senkrecht zur Straßenkante.

4. **Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, Grundstücksgrößen (§ 23 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

4.1. **Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen**

sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch Baugrenzen festgesetzt.

4.2. **Größe der Baugrundstücke, vorgeschlagene Grundstücksgrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

Zur Sicherung der angestrebten Baustruktur darf die Größe der Baugrundstücke folgende Minimalwerte nicht unterschreiten:

Einzelhäuser	340 m ²
Doppelhaushälften	260 m ²
Reihenhäuser	190 m ² , inklusive Teilgrundstück für Stellfläche und Garage

Ein Einzelhaus i. S. der Festlegung ist ein freistehendes, selbständig benutzbares Wohngebäude mit separatem eigenem Eingang.

Ein Doppelhaus i. S. der Festlegung ist der Zusammenschluss von zwei Einzelhäusern unter Wegfall eines seitlichen Grenzabstandes.

Ein Reihnhaus in einer Hausgruppe i. S. der Festlegung ist der Zusammenschluss von mehr als zwei Einzelhäusern unter Wegfall von seitlichen Grenzabständen.

Die vorgeschlagenen Grundstücksgrenzen sind im Planeintrag festgesetzt.

4.3. **Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

4.3.1. **Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen, untergeordnete Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB sowie §§ 12, 14 Abs.1 und 15 BauNVO)**

Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der Flächen gemäß Planzeichen (Ga), (Ga/St) im Planteil, innerhalb der Baugrenzen und im seitlichen Grenzabstand (Bauwich) zulässig.

Offene Stellplätze im Vorgartenbereich sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Der Mindestabstand von Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt auf der Zufahrtsseite 5 m.

Bei überdachten Stellplätzen (Carports) beträgt der Mindestabstand 2 m.

Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig auszuführen

Auf jedem Grundstück ist ein Nebengebäude mit bis zu 25 m³ umbauten Raumes oder ein Kleingewächshaus zulässig. Das Nebengebäude ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht im Vorgartenbereich. Seine max. Höhe darf 2,3m über natürlichem Gelände an der höchsten Stelle gemessen, bzw. an der Grundstücksgrenze nicht übersteigen.

Zu öffentlichen Flächen ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten, zu öffentlichen Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 5,0 m.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für die Tierhaltung, auch solche für die Kleintierhaltung,
- Fernmeldetechnische Sendeanlagen für Funktelefone und vergleichbare Produkte.

Offene Stellplatzanlagen sind seitlich durch Reihen bzw. Pflanzinseln (Mindestgröße 4 m²) mit Laubbäumen gemäß Planeintrag zu gliedern. Dabei ist die Mindestpflanzqualität Hochstamm, Stammumfang 12 / 14 cm sowie 3 x verpflanzt zu verwenden. Die Pflanzflächen müssen gegen Überfahren geschützt sein.

Zur Auswahl stehen insbesondere die in Anhang A.2 genannten Baumarten.

4.3.2. **Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebiets dienen (§ 14 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in den Baugebieten als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

Nicht zulässig sind:

- Fernmeldetechnische Sendeanlagen für Funktelefone und vergleichbare Produkte.

5. **Höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)**

5.1. Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten ist im Planeintrag festgesetzt.

6. **Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)**

6.1. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Die zur Befestigung der Abgrenzungssteine der öffentlichen Verkehrsflächen nötigen Maßnahmen ist auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

Die Masten der Straßenlampen und deren erforderliche Gründung sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

7. **Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

7.1. Grünflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

7.2. **[PFG 1]:** Die öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist als extensiv genutzte Wiese mit Einzelbäumen oder Baumgruppen anzulegen. Die Bepflanzung ist mit standortheimischen Bäumen (siehe Anhang A.1) vorzunehmen. Die Entwicklung der Wiese ist durch eine Ersteinsaat mit einer standortgerechten Saatgutmischung zu fördern. Die Wiese soll zwei- bis dreimal jährlich gemäht werden.

7.3. **[PFG 2]:** Die Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche - Zweckbestimmung „Kinderspielplatz“ ist mit standortheimischen (siehe Anhang A.1), ungiftigen Bäumen und Sträuchern vorzunehmen. Vorzugsweise sind duftende / aromatische Gehölze (wie bspw. Rosen, Johannisbeere) zu pflanzen.

8. Maßnahmen zum Schutz des Bodens (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 8.1. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.
- 8.2. Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens (Erdaushubbörren) angestrebt werden.
- 8.3. Als Lager sind ordnungsgemäße Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BBodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m; Schutz vor Vernässung etc.)
- 8.4. Die anfallenden Erdaushubmassen sind vorrangig im Plangebiet zu belassen (z.B. Untermaterial aus Baugrubenaushub als Aufschüttungsmaterial verwenden) oder an anderer Stelle einer geordneten Wiederverwendung zuzuführen.
- 8.5. Als Aufschüttungsmaterial darf kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden. Anfallende Baustellenabfälle (z. B. Folien, Farben, u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (siehe §§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).
- 8.6. Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen, und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen. Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchlose und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Karlsruhe unverzüglich zu verständigen.
- 8.7. Zum Schutz des Bodens sind bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen von Baumaßnahmen die technischen Regeln der LAGA - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - zu beachten. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen, deren Schadstoffgehalte die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung vorgegebenen Vorsorgewerte für Böden nach Anhang 2 der BBodSchV bzw. den LAGA Zuordnungswert Z 0 für Boden einhalten. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht (z.B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder verunreinigter Boden), ist nur in Ausnahmefällen zulässig und in jedem Fall durch das Landratsamt Karlsruhe, Umweltamt, vorab zu prüfen und freizugeben.
- 8.8. Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden. Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der zuständigen Behörde zu melden.
- 8.9. Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen - verursacht z.B. durch häufiges Befahren - auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Ggf. sollten mechanische und/oder pflanzenbauliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z. B. Lupine, Luzerne, Phacelia und Ölrettich) durchgeführt werden.
- 8.10. Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Oberflächenbefestigungen müssen dementsprechend dort, wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Offene Stellplätze, Stellplatzanlagen, Zufahrten und Gartenwege sind wasserdurchlässig mit einem Abflussbeiwert kleiner als 0,6 (zum Beispiel unter Verwendung von Rasengittersteinen oder Pflaster mit groben Fugen u.s.w.) auszuführen.
- 8.11. Auf wasserdurchlässig gestalteten Flächen ist das Waschen und Warten von Fahrzeugen nicht gestattet.

9. Festsetzungen für Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 20 in Verbindung mit Nr. 25a BauGB)

9.1. **[PFG 3]:** Die öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung „Regenrückhalteflächen“ als extensiv genutzte Vegetationsbestände vorwiegend wechselfeuchter / wechsellasser Standorte: In Abhängigkeit von der späteren Nutzung als Rückhaltefläche für Niederschlagswasser sind die entsprechend gekennzeichneten Freiflächen vorwiegend als Wiesen wechselfeuchter / wechsellasser Standortbedingungen anzulegen und extensiv zu unterhalten (Mahd in Abhängigkeit von der Vegetationsentwicklung, voraussichtlich ein- bis zweimalige Mahd/Jahr). Anzustreben ist insbesondere die Entwicklung wechselfeuchter Glatthaferwiesen, von Kriechstraußgras-Flutrasen oder Rohrglanzgras-Röhrichtchen. Die Entwicklung der Wiesen ist durch eine Ersteinsaat zu fördern. Randlich sind lückige Gehölzpflanzungen anzulegen (standortheimische Arten, siehe Anhang A.1 sowie auf wechselfeuchten / wechsellassen Standorten auch Schwarz-Erle sowie strauch- und baumförmige Weiden-Arten). Der anzupflanzende Gehölzanteil darf 20 % der Fläche nicht überschreiten. Für Einsaaten ist autochthones Saatgut zu verwenden.

9.2. **[PFG 4]:** Die öffentliche Grünfläche als extensiv genutzte Streuobstwiese sowie extensiv genutzte Wiesen bzw. offene Lößböschungen im Bereich des Hohlwegs: Die entsprechend gekennzeichnete Fläche ist als Streuobstwiese zu entwickeln. Auf der westlichen Teilfläche sind ca. 13, auf der östlichen Teilfläche sind ca. 5 (hier entlang der Straßenverkehrsfläche), größtenteils starkwüchsige Hochstamm-Obstbäume mit einer Stammlänge von mind. 1,8 m bis zum untersten Astansatz zu pflanzen. Die Pflanzabstände dürfen 12 m nicht unterschreiten. Es sind regionaltypische Obstsorten zu verwenden. Zur Auswahl stehen insbesondere die in Anhang A.4 genannten Arten und Sorten. Die Bäume sind gemäß der traditionellen Nutzung zu pflegen. Als Unterkultur ist eine Mähwiese vorzusehen. Die Entwicklung des Grünlands ist durch eine Ersteinsaat mit standortgerechten Gräsern und Kräutern zu fördern. Angestrebt wird die Entwicklung einer typischen Glatthaferwiese. Je nach Vegetationsentwicklung ist eine zwei- bis dreischürige Mahd durchzuführen. Im Bereich des Hohlwegs sind offene Lößwände anzulegen und die Entwicklung von Magerrasen zu fördern (im Zuge des Planverfahrens werden detaillierte Aussagen zu den entsprechenden Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen getroffen.)

10. Lärmschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

10.1. Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes: hier: Lärmschutzmaßnahmen gemäß Planeintrag – Orientierung der erforderlichen Schallschutzmaßnahmen .

Gebäude in Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz gegen Verkehrslärm nach DIN 4109 mit Außenwandbauteilen entsprechend deren Festlegungen.

LP1 - Z 1. Das ist Lärmpegelbereich 1 – Zone 1:

Für Wohnhäuser in der Baureihe hinter der Lärmschutzwand an der Bundesstraße B 293 gilt: Für Aufenthaltsräume sind passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 incl. ab dem 1. OG erforderlich. Bei dem hier vorliegenden Lärmpegelbereich I muss das resultierende Schalldämm-Maß ($R'_{w,res}$) gemäß DIN 4109 mindestens 30 dB betragen.

LP1 - Z 2. Das ist Lärmpegelbereich 1 – Zone 2:

Für Wohnhäuser auf den dafür gekennzeichneten Grundstücken gilt: Für Aufenthaltsräume sind passive Lärmschutzmaßnahmen entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 incl. ab dem EG erforderlich. Bei dem hier vorliegenden Lärmpegelbereich I muss das resultierende Schalldämm-Maß ($R'_{w,res}$) gemäß DIN 4109 mindestens 30 dB betragen.

Eine genauere Aussage über die im einzelnen erforderlichen baulichen Schallschutzmaßnahmen und die Festsetzung der Bauschalldämmmaße einzelner Außenbauteile und der Schallschutzklassen für Außenfenster kann jedoch zwangsläufig erst nach Kenntnis der konkreten Baumaßnahmen gemacht werden.

Es wird empfohlen die Auslegung des notwendigen Schallschutzes vor Außenlärm, sowie die bauliche Ausführung durch ein Fachbüro während der Genehmigungs- und Bau-Phase überprüfen zu lassen.

- 11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- 11.1. Entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind mittel- bis großkronige, standorttypische Laubbäume zu pflanzen oder vorhandene Bäume zu erhalten. Abweichungen vom Standort sind bei Grenzregelungen sowie zur Sicherung der Erschließungen und der Übersichtlichkeit des Straßenraums bis zu 3,00 m jeweils rechts und links, parallel zur Straße, zulässig.
- 11.2. Folgende Teile der Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen:
- Im allgemeinen Wohngebiet **WA 1** bis **WA 6** sowie **im WA 8** sind mindestens **35 %** der Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen. Im Wohngebiet **WA 7** sind mindestens **20 %** der Grundstücksfläche gärtnerisch anzulegen. Die gärtnerisch anzulegenden Freiflächen dürfen nicht bebaut, versiegelt oder befestigt werden.
- 11.3. Die gärtnerisch anzulegenden Freiflächen der Baugrundstücke sind zu mind. 20 % mit freiwachsenden, standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen (Arten siehe insbesondere Pflanzliste A.1).
- Im allgemeinen Wohngebiet **WA** ist als Bestandteil der Gehölzpflanzung mindestens ein Laubbaum, vorzugsweise ein Obstbaum, vorzusehen.
- Im Wohngebiet **WA 7** ist pro 40 m² der Gehölzpflanzung mindestens ein Laubbaum, vorzugsweise ein Obstbaum, vorzusehen. Zu erhaltende oder bestehende Bäume, die freiwillig erhalten werden, werden angerechnet.
- 11.4. An den öffentlichen Stellplätzen und im öffentlichen Raum sind Bäume gemäß Planzeichnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es ist die Mindestpflanzqualität Hochstamm oder Solitär, 3 x verpflanzt sowie Stammumfang 12 / 14 cm zu verwenden. Längsparkstreifen sind durch Pflanzinseln mit Laubbäumen zu gliedern.
- 11.5. Die Pflanzflächen für Bäume müssen eine Mindestgröße von 4 m² aufweisen und gegen Überfahren geschützt sein. Mit Park- oder Stellplätzen und Einfahrten ist ein Mindestabstand von 1 m zu den Baumstandorten einzuhalten. Die Baumscheiben sowie verbleibende Grünflächen entlang von Verkehrswegen sind mit einer standortgerechten, artenreichen Wiesensaatgutmischung einzusäen und extensiv zu pflegen.
- 11.6. Für Neupflanzungen gilt die Auswahl der Pflanzliste A.2 im Anhang.
- 11.7. Bei Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken ist zu Kabeltrassen ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Ausnahmsweise kann die Unterschreitung dieses Abstandes zugelassen werden. Sollte dieser Abstand bei der Anpflanzung unterschritten werden, so sind technische Schutzmaßnahmen in gegenseitigem Einvernehmen – spätestens im Rahmen der Pflanzarbeiten durchzuführen. Siehe dazu Ziffer 13.2.
- Abweichungen vom Standort sind bei Grenzregelungen sowie zur Sicherung der Erschließungen und der Übersichtlichkeit des Straßenraums bis zu 3,00 m jeweils rechts und links, parallel zur Straße, zulässig.
- 11.8. Die Lärmschutzwand ist dauerhaft zu begrünen. Je laufende 5 m Wandfläche ist mindestens eine Pflanze in einem Pflanzbeet von mindestens 1 m² zu setzen. Im Bereich der Lärmschutzwand sind Pflanzungen nur auf der Nordseite durchzuführen. Infrage kommen schlingende oder rankende Pflanzen sowie Weinreben und Spalier-Obstbäume (gemäß Pflanzliste A.3).
- 12. Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
- 12.1. Für die Anlage der Vegetationsflächen werden die folgenden zeitlichen Vorgaben getroffen:
- Öffentliche Grünflächen sowie Verkehrsbegleitgrün: Jeweils spätestens eine Pflanzperiode nach Beginn der Erschließung entsprechend dem Erschließungsfortschritt;
 - private gärtnerisch anzulegende Freiflächen: Jeweils spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude.

- 12.2. Die Artenauswahl für Gehölzpflanzungen soll die standörtlichen, natur- und kulturraumtypischen Gegebenheiten berücksichtigen (siehe A.1-A.4 in der Pflanzliste). Alle Bepflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Im Falle des „Eingehens“ bzw. des Abgangs von Bäumen, Sträuchern oder von sonstigen Bepflanzungen sind Ersatzpflanzungen gemäß den festgesetzten Pflanzqualitäten vorzunehmen.
- 13. Festsetzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
- 13.1. Zu erhaltende Bäume und Feldgehölze und sonstige festgesetzte Bepflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Verlust oder natürlichem Abgang artgleich zu ersetzen.
- 13.2. Bei Bauarbeiten sind diese gemäß DIN 18 920 bzw. RAS-LG-4 zu schützen. Die Traufbereiche der Bäume sind von Versiegelung sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen freizuhalten. Die mit Erhaltungsbinding dargestellten Gehölze dürfen nur in dem Umfang beseitigt werden, wie dies zur Verwirklichung der zugelassenen baulichen Nutzung unvermeidlich ist. Ausnahmen von der Erhaltungsbinding sind möglich, wenn auf dem betroffenen Grundstück Ersatzpflanzungen vorgenommen werden (Neupflanzung hochstämmiger Obstbäume mit einem Stammumfang von mind. 10/12 cm, 2 x verpflanzt; Laubbäume als Hochstämme oder Stammbüsche mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 cm 3 x verpflanzt; Sträucher: Mindestgröße 60-100 cm, 2 x verpflanzt). Bei Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken ist zu den Kabeltrassen ein Abstand von 2,50 m einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind geeignete Schutzmaßnahmen mit zum Beispiel Schutzplatten oder -ringe zum Schutz der Wurzeln vorzunehmen, die je nach Planung die Reduzierung des Schutzabstandes ermöglichen. Technische Schutzmaßnahmen müssen in gegenseitigem Einvernehmen spätestens im Rahmen der Pflanzarbeiten vorgenommen werden.
- 14. Flächen und Maßnahmen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (i. S. § 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 14, 20)**
- 14.1. Entsprechend den Eintragungen des zeichnerischen Teils sind Maßnahmen zur Rückhaltung von Regen- und Oberflächenwässern sowie Führung von Gewässern festgesetzt.
- Der Bau von Regenwasserzisternen wird in den örtlichen Bauvorschriften näher bestimmt.
- 15. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**
- 15.1. Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf den Grundstücksflächen zu dulden. Insbesondere auch die Rückenstütze von Begrenzungssteinen.
- 15.2. Bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen von Baumaßnahmen sind die technischen Regeln der LAGA - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen - zu beachten. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen, deren Schadstoffgehalte die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung vorgegebenen Vorsorgewerte für Böden nach Anhang 2 der BBodSchV bzw. den LAGA Zuordnungswert Z 0 für Boden einhalten. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht (z.B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder unreinigter Boden), ist nur in Ausnahmefällen zulässig und in jedem Fall durch das Landratsamt Karlsruhe, Umweltamt, vorab zu prüfen und freizugeben.
- 16. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
- 16.1. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Anhang A: Auswahlliste sowie Qualitätsanforderungen für Gehölze zu den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans „Gageneck I“, Gemeinde Walzbachtal - OT Jöhlingen Diese Auswahlliste dient als Empfehlung zur landschaftspflegenden und umweltgerechten Bepflanzung der privaten Grünanlagen und Gärten des Plangebiets. Für Öffentliche Pflanzungen ist diese Liste bindend."

A.1: "

Bäume (außer Obstbäume): Hochstämme oder Stammbüsche mit einem Stammumfang von mindestens 12 / 14 cm (3 x verpflanzt);

Obstbäume: Hoch- oder Halbstämme mit einem Stammumfang von mindestens 10 / 12 cm (2 x verpflanzt);

Sträucher: Mindestgröße 60-100 cm (2 x verpflanzt).

a) Arten der heutigen potentiellen natürlichen Vegetation:

Bäume:

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>

Sträucher:

Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cartharticus</i>
Kriechende Rose	<i>Rosa arvensis</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wald-Geißblatt	<i>Lonicera periclymenum</i>
Wein-Rose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Weißdorn, eingrifflich	<i>Crataegus monogyna</i>
Weißdorn, zweigrifflich	<i>Crataegus laevigata</i>
Himbeere, Brombeere	<i>Rubus</i> in Sorten

b) kulturraumtypische Arten der Gärten:

Bäume:

Obstbäume: insb. Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge
in nach Möglichkeit alten, regionaltypischen Sorten;
Walnuss (*Juglans regia*)

Sträucher:

Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>
Gartenjasmin	<i>Philadelphus coronarius</i>
Johannisbeere	<i>Ribes rubrum, R. aureum, R. sanguineum</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Schmetterlingsstrauch	<i>Buddleja davidii</i>
Sommerflieder	<i>Buddleja alternifolia</i>
Strauchrosen	<i>Rosa spec.</i>
Weißer Hartriegel	<i>Cornus alba</i>
Himbeere, Brombeere	<i>Rubus</i> in Sorten

Auf das Anpflanzen von Nadelgehölzen soll verzichtet werden.

A.2:

Großbäume bzw. mittelgroße Bäume:

Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12 / 14 cm (3 x verpflanzt)

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i> (insb. Sorte 'Greenspire')

Kleinbäume:

Solitars bzw. Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12 / 14 cm (3 x verpflanzt)

Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gefüllte Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i> 'Plena'
Holz-Apfel	<i>Malus sylvestris</i>
Kegel-Feldahorn	<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'
Kugel-Ahorn	<i>Acer platanoides</i> 'Globosum'
Kugel-Esche	<i>Fraxinus excelsior</i> 'Nana'

A.3:

Nicht auf Rankhilfe angewiesene Pflanzen, wie z. B.:

Efeu	<i>Hedera helix</i>
Wilder Wein	<i>Parthenocissus tricuspidata</i>

Pflanzen, die Rankhilfen benötigen:

Blauregen	<i>Wisteria sinensis</i>
Jelängerjelleber	<i>Lonicera caprifolium</i>
Kletter-Hortensie	<i>Hydrangea petiolaris</i>
Kletterrosen	Rosa in Sorten
Schlingknöterich	<i>Fallopia aubertii</i>
Waldrebe	<i>Clematis</i> - Wildformen
Spalierobst	
Weinreben	

A.4:

Hochstamm-Obstbäume mit einer Stammlänge von mind. 1,8 m bis zum untersten Astansatz, Stammumfang von mindestens 10 / 12 cm (2 x verpflanzt)

Äpfel:	Berlepsch, Bittenfelder, Bohnapfel, Brettacher, Carpentin Renette, Gehrers Rambour, Hauxapfel, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Kaiser Wilhelm, Maunzenapfel, Rheinischer Krummstiel, Rheinischer Winterrambour, Roter Boskoop, Rote Sternrenette, Weißer Matapfel, Winter-Prinzenapfel, Winterstettiner-Sorten, Wollenschläger, Schwarzschildernder Kohlapfel
Birnen:	Bayerische Weinbirne, Gelbmöstler, Gellerts Butterbirne, Grüne Jagdbirne, Gute Grüne, Kirchensaller Mostbirne, Mollebusch, Oberösterreichische Weinbirne, Palmischbirne, Paulsbirne, Schweizer Wasserbirne, Sommer-Eierbirne, Sparbirne, Veldenzer, Weilersche Mostbirne, Würgelesbirne, Zierbirne
Sonstige:	Dollenseppler, Benjaminler, Teickners Schwarze Herzkirsche; Regina, Große Grüne Renek-lode, Nancy-Miralbelle, Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>

Hinweise

Archäologische Denkmalpflege

Archäologische Denkmalpflege

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger / Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem zuständigen Denkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege (Regierungspräsidium), zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Denkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG).

Die Absätze 1 und 2 entbinden den Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Amt für Denkmalpflege.

Schutz der Arten und Lebensgemeinschaften

Bei Bauarbeiten ist für ausreichenden Schutz der zu erhaltenden Vegetation Sorge zu tragen. Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) ist zu beachten. Bodenverdichtungen und Ablagerungen im Bereich der Kronentraufe von Bäumen sind zu vermeiden.

Der Strauchbewuchs auf den Grundstücken kann auch als Hecke angelegt werden, wobei ein Zurückschneiden in dem Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar vorgenommen werden soll. Eine naturnahe Wuchsform mit vielfältiger Artenzusammensetzung ist anzustreben.

Umgang mit wassergefährdenden Stoffen

Bei der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Vorschriften des Bundes (§§ 19 g - I WHG) und des Landes Baden-Württemberg (§ 25 WG u. VAwS) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Bei derartigen Anlagen ist die Zustimmung der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Wasser, das durch den gewerblichen oder sonstigen Gebrauch verunreinigt oder sonst in seinen Eigenschaften verändert ist, muss über die öffentliche Kanalisation der öffentlichen Abwasseranlage, ggf. über eine Abwasservorbehandlungsanlage (ABA), zugeführt werden.

Sofern als Brennstoff Heizöl verwendet werden soll, ist bei der Aufstellung oder Einbau und beim Betrieb von Anlagen zur Lagerung und zum Befüllen von Heizöl die Vorschriften des Bundes (§ 19 g - I WHG) und des Landes Baden-Württemberg (§ 25 WG und VAwS) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Bei derartigen Anlagen ist die Zustimmung der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

Baugrundaufbau

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der Planung oder von Bauarbeiten (z.B. zum Genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser und dergleichen) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Grundwasserstände

Der Planer oder der Architekt hat dafür zu sorgen, dass die Kellerunterkanten sicher über den maximalen bekannten Grundwasserständen liegen, bzw. gegen das Eindringen von Grund- bzw. Schichtwasser bauwerkseitig geschützt sind.

Wasserschutzgebiet – Zone III

Das Vorhaben liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes „Schmalenstein“ der Gemeinde Weingarten und „Pfalzwiesen“ der Gemeinde Walzbachtal. Die Rechtsverordnung zum Schutz des Grundwassers im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage vom 10.03.2003 sowie das ATV-DVWK-A 142 Abwasserkanäle und -leitungen in Wassergewinnungsgebieten“ sind zu beachten.

Bauliche Anlagen und Lichtreklame in der Nähe von Bahnanlagen

Die AVG weist darauf hin, dass der Planer oder der Architekt dafür zu sorgen hat, dass die Bestimmungen des Landeseseisenbahngesetzes (LEisenbG), insbesondere §§ 4, 5 (bauliche Anlagen und Lichtreklame in der Nähe von Bahnanlagen) zu beachten sind.

Flächen, die im Planeintrag mit der Farbe für Bahnanlagen (vergl. Planzeichen 5.2.1. und § 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4; betr. Flächennutzungspläne) eingetragen sind

Die Deutsche Bahn AG bestand bei Ihrer Beteiligung auf diese Kennzeichnung der Bahneigenen Flächen im Planteil des Bebauungsplans. Die Nutzung dieser Flächenteile ergibt sich aus den weiteren Planeinträgen.