

Li-05

Textteil zum Bebauungsplan "Pfad"

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. v. 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), geändert durch Gesetz vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902) und durch Gesetz vom 17.12.1997 (BGBl. I S. 3108), berichtigt durch Bekanntmachung vom 16.01.1998 (BGBl. I S. 137).
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) v. 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

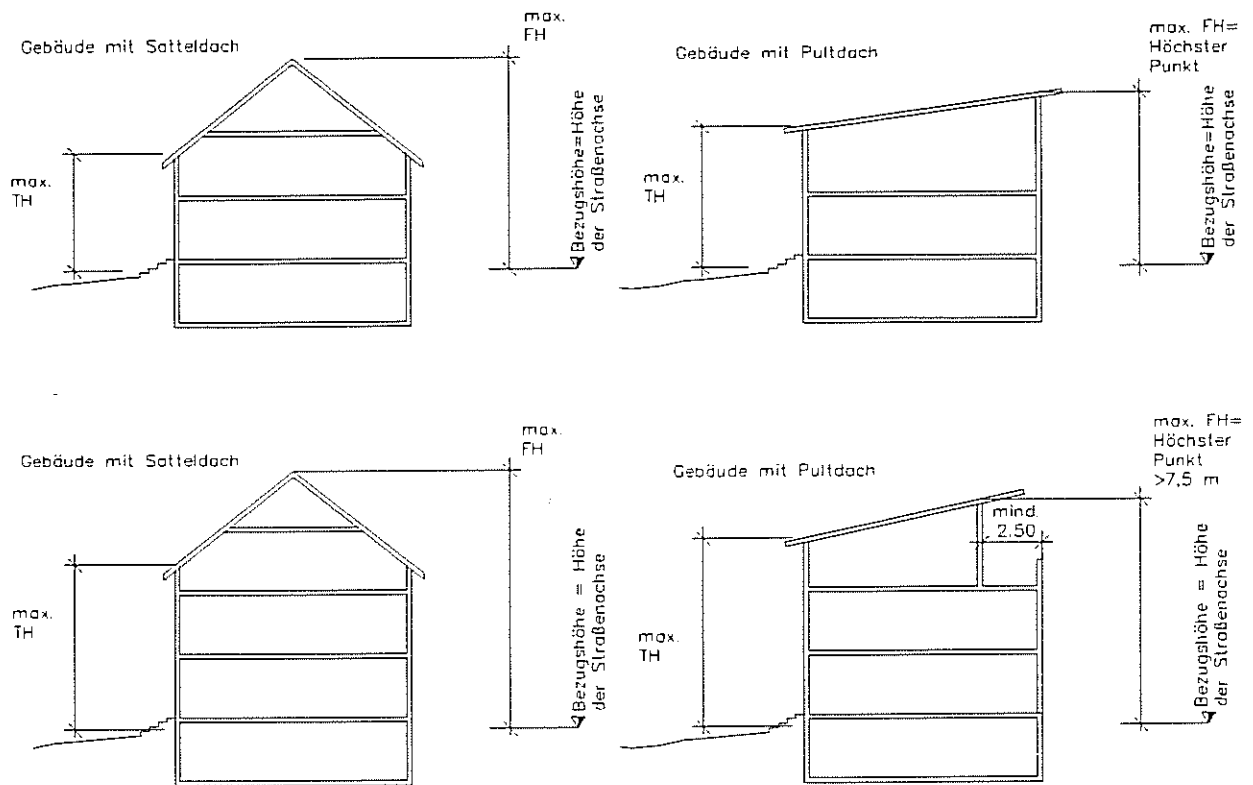
Festsetzungen zum Bebauungsplan

In Ergänzung zum Lageplan M. 1:500 wird folgendes festgesetzt:

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 1-15 BauNVO)**
WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 gemäß § 1 (6) BauNVO sind im WA Anlagen im Sinne von § 4 (3) BauNVO nicht zugelassen.
MI 1 + MI 2 - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
 gemäß § 1 (5) BauNVO sind MI Anlagen im Sinne von § 6 (2) Ziff. 6-8 BauNVO sowie gemäß § 1 (6) BauNVO Ausnahmen gemäß § 6 (3) BauNVO nicht zugelassen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16-21a BauNVO)**
 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und durch die Höhe der baulichen Anlagen.
Grundflächenzahl - GRZ (§§ 16 (2) 1, 17 und 19 BauNVO)
 gemäß den Einschrieben im zeichnerischen Teil.
Ausnahme gem. § 17 (2) BauNVO: Bei Hausgruppen (Reihen- oder Kettenhäuser o.ä.) ist für einzelne Grundstücke eine Überschreitung der GRZ bis max. 0,6 zulässig, wenn die überbaute Grundfläche auf dem Gesamtgrundstück 0,4 nicht überschreitet.
Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (2) 3 und § 20 (1) BauNVO)
 gemäß den Einschrieben im zeichnerischen Teil.
Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) + (2) BauGB und § 18 BauNVO)
Bezugshöhe für die Gebäudehöhen ist die Höhe der Straßenachse in Gebäudemitte. Liegt das Gebäude an mehreren Straßen (Eckgrundstück), gilt der so ermittelte höchste Punkt.
Gebäudehöhen (§ 9 (1) und (2) BauGB und § 16 (2) 4 BauNVO)
 gemäß den Einschrieben im zeichnerischen Teil.
TH = maximale Traufhöhe
 gemessen zwischen der Bezugshöhe (s. oben) und dem Schnittpunkt von Aussenwand und Dachhaut, bzw. Oberkante Brüstung/Attika.
Ausnahmen: *nach 31 I BauGB*
 - Bei Gebäuden mit Satteldächern darf die angegebene TH auf max. die Hälfte der Gebäudelänge um max. 1,25 m überschritten werden.
 - Bei den Traufhöhen für Zwerchgiebel und Winkelbauten sind Überschreitungen um 1,00 m über die Traufhöhe des Hauptgebäudes zulässig – vergl. Ziffer II.4..*Bezeichnung für TH gemischelt + max. 50 cm!*
FH = maximale Firsthöhe
 gemessen zwischen der Bezugshöhe (s. oben) und Oberkante Firstziegel bzw. höchster Dachpunkt (Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut = höhere Pultseite).
 Bei Pultdächern mit Firsthöhen über 7,50 m (höhere Pultseite) ist das oberste Geschoß auf der höheren Pultseite gegenüber der darunterliegenden Aussenwand um mind. 2,50 m zurückzusetzen. *(siehe Skizze)*
Ausnahmen:
 - technische Aufbauten, Kamine, etc.
 - bei Pultdächern außerdem Solar- und Photovoltaikanlagen

Im Bereich des Leitungsrechts Lr 2 sind die Mindestabstände zum Leiterseil nach VDE und DIN (u.a. DIN 4102 T.7) einzuhalten. Dadurch kann sich ergeben, dass die o.g. max. Trauf- und Firsthöhen nicht ausgenutzt werden können.

Bild zur Festlegung der Gebäudehöhen



Die Erdgeschoßfußbodenhöhe darf max. 1,20 m über der Bezugshöhe liegen.

3. **Bauweise** (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)
 siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil
 o = offene Bauweise

 = Die Gebäude sind im Sinne der offenen Bauweise als Einzelhaus zu errichten.

4. **Überbaubare und nicht überbaubare Flächen** (§ 9 (1) 1 und (3) BauGB und § 23 BauNVO i.V.m. § 16 (5) BauNVO)
 Baugrenzen siehe zeichnerischer Teil.
 Baugrenzen gelten nur oberhalb der Erdoberfläche. Unterirdische Bauwerke sind auf der ganzen Grundstücksfläche zugelassen, ausgenommen sind die mit Pflanzgebot belegten Flächen und die Abstandsflächen von 2,00 m zu öffentlichen Flächen.
 Gem. § 23 (3) BauNVO ist ein Vortreten von Gebäudeteilen über die Baugrenze zulässig für untergeordnete Bauteile wie Balkone, Erker, Wintergärten o. ä. bis zu einer Länge von 5,00 m und einer Tiefe von 1,50 m. Dachvorsprünge dürfen generell bis max. 1,00 m über die Baugrenzen hinausragen. Dachvorsprünge untergeordneter Bauteile, welche über die Baugrenze hinausgebaut wurden, dürfen max. 30 cm über das Bauteil hinausragen.
5. **Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 (1) 2 BauGB)
 Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind für die Hauptgebäude zwingend einzuhalten. Diese Festsetzung gilt nicht bei Garagen und Nebenanlagen. Neben dem vorgeschriebenen Hauptfirst sind rechtwinklig dazu untergeordnete Nebenfirste als Zwerchgiebel oder Winkelbau zulässig – vergl. Hierzu Ziffer II.4..
6. **Nebenanlagen** (§ 9 (1) 4 BauGB und § 14 (1) BauNVO)
 Nebenanlagen sind, soweit es sich um Gebäude handelt, in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straße und Baugrenze, auf den mit Pflanzgebot (Pg) belegten Flächen nicht zulässig. In dem für den Oberflächenwasserabfluß gekennzeichneten Bereichen sind Nebenanlagen i. S. v. § 2 Abs. 2 LBO nicht zugelassen.

Ziff. I.6. "Nebenanlagen" wird wie folgt ergänzt:

In dem Anbauverbotsstreifen von 15 m entlang der B 36 sind Nebenanlagen nicht zugelassen.

Flächen für Stellplätze, Garagen und Zufahrten (§ 9 (1) 4 BauGB) vergl. Ziff. II.5.

Garagen und überdachte Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Offene Stellplätze sind auf den mit Pflanzgebot festgelegten Flächen sowie innerhalb freizuhaltenen Sichtflächen unzulässig.

Die Zu- und Abfahrt auf die Grundstücke im Bereich der Entwässerungsmulden mit den Nummern 5, 12-24, 55, 56, 73, 74 ist nur auf den im Plan gekennzeichneten Bereichen mit einer maximalen Breite von 5,0 m zugelassen.

8. **Anzahl der Wohnungen** gem. § 9 (1) 6 BauGB wird die Zahl der Wohnungen in Einzelhäusern auf max. 3 Wohnungen und in Doppelhäusern sowie Hausgruppen auf max. 2 Wohnungen je Gebäude begrenzt.

9. **Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

9.1 **Pflanzgebote (§ 9 (1) 25a BauGB)**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Dabei sind in lockerer Form landschafts- und standortgerechte Sträucher, Heister und Bäume zu pflanzen. Vorzugsweise aus nachfolgender Pflanzenliste:

Bäume I. Ordnung (Straßenbereich)

- Spitzahorn (*Acer platanoides*)
- Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
- Winterlinde (*Tilia cordata*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Esche (*Fraxinus excelsior*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Kastanie (*Aesculus carnea*)

Bäume II. Ordnung (Bauplatzbereich)

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
- Mehlbeere (*Sorbus aria*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Apfeldorn (*Crataegus carrierei*)
- Wildapfel (*Malus silvestris*)
- Zierapfel (*Malus*- Sorten)
- Säulenbirne (*Pyrus communis* "Beech Hill")
- Obst- und Nußbäume (Hochstamm)

Heimische Sträucher

- Felsenbirne (*Amelanchier vulgaris*)
- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)

- Strauchweide (*Salix purpurea*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Wildrose (*Rosa canina*)
- Flieder (*Syringa vulgaris*)
- Holunder (*Sambucus nigra*)
- Schneeball (*Viburnum lantana*)
- Eibe (*Taxus baccata*)

In den Versickerungsmulden sind vorzugsweise Pflanzen nachfolgender Liste zu pflanzen:

Bäume II. Ordnung

- Erle (*Alnus cordata*)
- Traubenkirsche (*Prunus padus*)
- Säuleneiche (*Quercus robur* "Fastigiata")

- Säulenbirne (*Pyrus communis* "Beech Hill")
- Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Sträucher

- Ohrweide (*Salix aurita*)
- Purpurweide (*Salix purpurea*)
- Hartriegel (*Cornus alba*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare* "Atrovirens")

- Salweide (*Salix caprea*)
- Roter Holunder (*Sambucus racemosa*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)

Stauden/Bodendecker

- Heckenkirsche (*Lonicera pileata*)
- Frauenmantel (*Alchemilla mollis*)
- Blutweiderich (*Lythrum salicaria*)
- Zwergliguster (*Ligustrum lodense*)
- Storchschnabel (*Geranium sanguineum*)
- Goldfieberich (*Lysimachia punctata*)

Je Baugrundstück ist „pro angefangene 2 ar Bauplatzfläche“ mind. 1 Baum zu pflanzen.

Die in Absatz 1 und unter 9.2 genannten Bäume sind hierauf anzurechnen.

Von den eingetragenen Standorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten geringfügig abgewichen werden.

Beim Bau von Tiefgaragen sind nicht überbaute Teile der Tiefgarage auch innerhalb der überbaubaren Fläche extensiv zu begrünen.

9.2 Pflanzbindung (§ 9 (1) 25b BauGB)

Die durch den Planeintrag dargestellten vorhandenen Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch gleichartige zu ersetzen. Nach DIN 18920 sind die Bäume bei Baumaßnahmen zu schützen.

10. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßen- bzw. Wegekörpers sind auf den Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsfläche unterirdische Stützbauwerke in einer Breite von ca. 0,30 m und einer Tiefe von ca. 0,40 m erforderlich. Diese unterirdischen Stützbauwerke sowie die zur Herstellung des Straßenkörpers und des Oberflächenwasserablaufs (entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und im Bereich der Leitungsrechte) erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf den Baugrundstücken vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

Dasselbe gilt gem. § 126 (1) BauGB für Masten der Straßenbeleuchtung und die Straßenbeschilderung.

11. Höhenlage des Geländes (§ 9 (2) BauGB)

Im straßenseitigen Vorgartenbereich der Baugrundstücke ist das Gelände des jeweiligen Baugrundstücks hinsichtlich seiner Höhe der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen. Gleiches gilt für den rückwärtigen Bereich entlang der Versickerungsgräben in den Leitungsrechten.

Ansonsten sind zu den Nachbargrundstücken Aufschüttungen abzuböschten bzw. an die Höhenlage des Nachbargrundstücks anzugleichen.

Unterirdische Bauwerke müssen ganz von Erde umgeben, bzw. angebaut sein (vergl. Ziffer 4.). Von diesen Festsetzungen ausgenommen ist der Zufahrtsbereich zu Tiefgaragen.

12. Immissionsschutz (§ 9 (1) 24 BauGB)

Lärmschutzwand / -wand – Lage und Höhe siehe Eintragungen und Einschriebe im zeichnerischen Teil.

13. Oberflächenwasser (§ 9 (1) 16 BauGB)

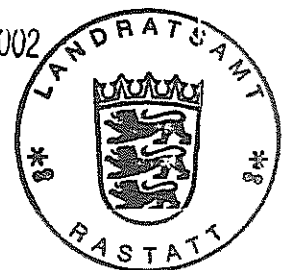
Das im WA und MI 2 auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser (u.a. Dachflächenwasser, Wasser auf den befestigten Zugängen) muß auf dem eigenen Grundstück versickert werden (zur technischen Ausgestaltung siehe II.8.). Diese Oberflächenwässer dürfen nicht unmittelbar in den Untergrund eingeleitet, sondern müssen über eine begrünte Erdmulde zur Versickerung gebracht werden.

Im MI 1 kann analog verfahren werden. Alternativ ist eine Rückhaltung und gedrosselte Ableitung in den Regenwasserkanal möglich.

Zur Ableitung von nicht versickerndem Oberflächenwasser sind Anschlüsse an die öffentlichen Mulden entlang der Erschließungsstraßen zulässig. Zum Teil erfolgt dieser Notüberlauf über die Gräben in den Leitungsrechten im rückwärtigen Bereich der Grundstücke. Diese Gräben sind in der Oberfläche so zu beschaffen (Höhe, Gefälle, Anschluß an angrenzende Flächen etc.) und zu unterhalten, daß der Wasserabfluß dauerhaft möglich ist. Die Überlaufflächen sind an die im Bebauungsplan ausgewiesenen Mulden entlang der öffentlichen Verkehrsfläche anzuschließen. Entsprechende Leitungsrechte sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes enthalten. Auf diesen mit Leitungsrecht belasteten Flächen sind die Überlaufflächen vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

Genehmigt gem. § 10 Abs. 2 BauGB
i.V.m. § 1 Abs. 1 DVO/BauGB
Rastatt, den 06. SEP. 2002
Landratsamt Rastatt
Im Auftrag


Köstel



Li-05

II. Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Pfad" gem.

- § 74 LBO für Baden-Württemberg i.d.F. vom 08.08.1995 (GBL. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2000 (GBL. S. 760 u. 761)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBL. I S. 58)

1. **Fassadengestaltung** (§ 74 (1) 1 LBO)

Gebäude sind in Holzbauweise bzw. verputzt zulässig. Verschalungen aus Holz und Blech sowie untergeordnete Teilflächen in Sichtbeton sind zulässig. Grelle und reflektierende Materialien sowie Verkleidungen aus Kunststoff und Waschbeton dürfen nicht verwendet werden. Die Fassaden sind in den Farben der Erdfarbenskala (regionale Farben) mit hellen bis mittleren Sättigungsgraden zu streichen.

Die Außenwände von Doppelhäusern und Hausgruppen sind in Bezug auf Gestaltung, Fenster, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

2. **Dachform und Dachgestaltung** (§74 (1) 1 LBO)

Dachform/Dachneigung

Gemäß den Einschrieben im zeichnerischen Teil.

Als Dachform sind gemäß den Einschrieben im zeichnerischen Teil Pult- und Satteldächer mit den im zeichnerischen Teil eingetragenen Dachneigungen (DN) zulässig.



*geteiltes D. mit 20% Neigung
s. PlanzV 5/18-00
12.67/10*

Zusätzlich sind Flachdachteile bis max. 30 % der überbauten Grundstücksfläche zulässig. Flachdachteile, die nicht als Dachgarten/ -Terrasse genutzt werden, sind extensiv zu begrünen. Für Doppelhäuser und Hausgruppen ist sowohl eine einheitliche Dachform, als auch Dachneigung zwingend einzuhalten.

Bei Satteldächern müssen beide Dachseiten dieselbe Neigung haben.

Gauben als Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Im Plangebiet sind ab einer Dachneigung von mind. 25° Gauben als Dachaufbauten und Dacheinschnitte unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- je Dachseite ist nur eine Gaubenform oder ein Dacheinschnitt zulässig.
- die Länge der Aufbauten und der Dacheinschnitte darf je Hauseinheit insgesamt max. 2/3 der an der Traufe der Hauptgebäude gemessenen Dachlänge betragen.

Bei Dachaufbauten und -einschnitten muß der Abstand von der Giebelwand, vom unteren Dachrand und vom First des Hauptdaches jeweils mind. 1,00 m betragen (in der Schräge gemessen).

Dachdeckung

Zulässig sind Dachdeckungen in den Farben rot bis braun, grau oder begrünte Dächer. Glänzende Materialien sind ausgeschlossen.

Für Dachaufbauten ist dasselbe Eindeckungsmaterial wie beim Hauptdach zu verwenden.

Für Doppelhäuser und Hausgruppen ist eine einheitliche Dachdeckung zu wählen.

Wintergartenverglasungen und Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

3. **Metallische Oberflächen** (§74 (1) 1 LBO)

Dacheindeckungen, Fassadenverkleidungen und Entwässerungsleitungen (Fallrohre, Regenrinnen) aus Kupfer, Zink und Blei sowie mit diesen Metallen beschichtete mit dem Regenwasser in Berührung kommende Flächen sind nur mit einer nichtmetallischen Oberflächenbeschichtung oder ähnlich behandelt zulässig.

4. **Nebenfirste - Zwerchgiebel und Winkelbau** (vergl. Ziffer I.5.)

Rechtwinklig zum Hauptfirst sind untergeordnete Nebenfirste zulässig. Die Breite dieser Gebäudeteile wird auf max. 1/2 der angrenzenden Trauflängen begrenzt. Der Abstand zum First bzw. zum höchsten Dachpunkt hat mind. 1,00 m (gemessen in der schrägen Dachfläche) und zur Giebelwand mind. 1,50 m zu betragen. Die Traufhöhe ergibt sich aus diesen Festsetzungen und ist abweichend von Ziff. I.2 bis zu 1,00 m über Haupttraufhöhe zugelassen.

5. **Ausgestaltung der unbebauten Flächen** (§ 74 (1) 3 LBO)

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

Das anfallende Oberflächenwasser kann nicht in die öffentliche Kanalisation geführt werden.

Die Bodenversiegelung im Planungsgebiet ist daher auf das unabdingbare Maß zu beschränken, da auch dieses Wasser auf dem Grundstück zu versickern ist. Die

Oberflächenbefestigungen auf den Baugrundstücken sind deshalb durch Verwendung von Rasengittersteinen, Schotterrasen, Pflaster mit groben Fugen usw. durchlässig zu gestalten - vergl. Ziffer I.7..

Anzahl notwendiger Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)

Abweichend von § 37 (1) LBO wird folgendes festgesetzt:

Bei der Errichtung von Wohngebäuden sind je Wohnung 2,0 Stellplätze herzustellen.

"Gefangene Stellplätze" kommen hier nicht zur Anrechnung.

7. **Niederspannungs-** sowie Telekommunikationsfreileitungen sind gem. § 74 (1) 5 LBO nicht zulässig. Sie sind erdverkabelt auszuführen.
8. **Versickerungsflächen für die Bauplätze (§ 74 (3) 2 LBO) – oberflächennahe Versickerung**
Im WA und MI 2 gilt: Oberflächenwässer von befestigten Flächen, Dächern, Balkonen, Terrassen, KFZ-Stellplätzen und Nebenanlagen dürfen nicht in den Schmutzwasserkanal eingeleitet werden, sondern müssen auf den Grundstücken versickert werden. Der dezentralen Versickerungsanlage darf ausschließlich nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser zugeführt werden. Insbesondere dürfen auf den angeschlossenen Hofflächen keine Wartungs- und Reinigungsarbeiten an Kraftfahrzeugen o.ä. vorgenommen werden. Grundstücksdrainagen werden nicht zugelassen.
Die Größe, das Volumen und die Lage der Versickerungsfläche (Mulde) ist in den Bauvorlagen darzustellen.
Im Regelfall sind 15% der versiegelten Flächen (Dächer, Balkone, Terrassen, Wege und Nebenanlagen) als Versickerungsmulde mit mind. 30 cm Tiefe auszubilden. Der Abstand zur Grundstücksgrenze muß mind. 2,00 m betragen. Im Leitungsrecht sind bzw. bei gegenseitiger privatrechtlicher Vereinbarung können die Versickerungsflächen als gemeinsame Anlage auf der Grundstücksgrenze angelegt werden.
Der Unterbau muß sickerfähig sein. Die Mulde ist im obersten Bereich mit einer mind. 30 cm dicken, bewachsenen Oberbodenschicht abzudecken (Pflanzliste siehe Ziffer I.9.1).
Die Höhenlage ist so zu wählen, daß der Notüberlauf an die Versickerungsmulden mit Gefälle angeschlossen werden kann.
Bei Notwendigkeit einer Entwässerung im Kellerbereich ist das anfallende Oberflächenwasser in einem Schacht zu sammeln und gegebenenfalls durch Pumpen der oberflächennahen Versickerung zuzuführen.
Die Versickerungsmulden in den Leitungsrechten auf privaten Grundstücken werden vom Erschließungsträger hergestellt. Sie sind auch während der Bauzeit von jeglicher Ablagerung, Befahrung usw. freizuhalten. Die Unterhaltungspflicht obliegt dem Grundstückseigentümer.
Auch beim Einbau einer Zisterne oder anderweitiger Wasserhaltung ist die Versickerungsmulde herzustellen.
Im MI 1 gilt: Oberflächenwässer von befestigten Flächen, Dächern, Balkonen, Terrassen, KFZ-Stellplätzen und Nebenanlagen sind auf dem Grundstück zu sammeln. Dieses gesammelte Wasser kann analog den Ausführungen beim WA versickert werden. Alternativ ist eine Regenwasserrückhalteeinrichtung (Zisterne) mit gedrosseltem Abfluß (max. 0,5 l/s) zum Regenwasserkanal möglich. Grundstücksdrainagen werden nicht zugelassen.
9. **Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)**
Einfriedigungen sind außerhalb der mit Leitungsrecht belegten Flächen auf der Grenze bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. Mit höheren Einfriedigungen ist um das die 0,80 m übersteigende Maß von der Grenze abzurücken. Zäune sind zu bepflanzen.
Der Abstand zu öffentlichen Flächen und zum Außenbereich muß mind. 0,50 m betragen.
Fußmauern entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind bis max. 20 cm Höhe zulässig, wobei der Abstand zur Straßenbegrenzungslinie mind. 0,50 m betragen muß.

Hinweise

1. Für alle Bauvorhaben müssen Bauvorlagen zusätzlich zu Ziffer II.8 folgende Darstellungen zur Gestaltung enthalten:
Aufteilung der Freiflächen in befestigte Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege) und Pflanzflächen mit Bepflanzungsvorschlag, Mauern und Zäunen.
2. Bei der **Altlast AS 01065 (Galvanik Jungel)** handelt es sich um den Bereich der Tankstelle. Hier sind lediglich Anpassungen der Zufahrten im Zusammenhang mit dem Bau des Kreisverkehrs vorgesehen. Insgesamt rückt die B 36 in diesem Bereich jedoch von der Grundstücksgrenze ab. Ein Handlungsbedarf entsteht hierdurch nicht.
Die **Altlast AS 00048 (Zimmerei Fuchs)** wurde nach Aussage von Herrn Truhe, LRA Rastatt, untersucht mit dem Ergebnis, daß im unveränderten Zustand kein Handlungsbedarf besteht. Sollten beim Aushub in diesem Bereich Auffälligkeiten angetroffen werden, so ist ein Bodengutachter hinzuzuziehen.
Bei Altlasten und altlastverdächtigen Flächen sind Baugenehmigungsverfahren unter Behördenbeteiligung erforderlich.
3. Anlagen zum Lagern, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen sind nur zulässig, wenn diese auf der Grundlage der §§ 19 g-l des Wasserhaushaltsgesetzes dem Stand der Technik sowie den besonderen Vorschriften für Anlagen in Wasserschutzgebieten entsprechend der Anlagen VO (VawS) errichtet und betrieben werden und dadurch eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu erwarten ist.
4. Die Untergeschosse der Gebäude sind zur Verhinderung des Eindringens von Sicker- und Grundwasser des eigenen Grundstücks sowie von Nachbargrundstücken wasserundurchlässig auszuführen. Sickerschächte und Hausdrainagen sind unzulässig. In den bestehenden Schmutzwasserkanal dürfen ausschließlich häusliche Abwässer (keine Oberflächenwässer) eingeleitet werden. Aufgrund des nachgeschalteten Pumpwerks "Gewerbegebiet" sind die Kellerentwässerungen über Rückstauenebene (= Straßenhöhe) zu führen.
5. Zum Bodenschutz der unbebauten Flächen, insbesondere der vorgesehenen Versickerungsflächen, sind diese Flächen vom Baubetrieb frei zu halten. Dort notwendige Bodenarbeiten, z.B. Zwischenlager für Bodenaushub, Auftrag von Oberbodenmaterial, sind mit bodenschonenden Geräten und bei trockener Witterung auszuführen.
6. Es wird empfohlen, Regenwasser (Dachflächenwasser) in Zisternen zu sammeln und für Gartenzwecke bzw. zur Toilettenspülung oder für den Betrieb der Waschmaschine zu verwenden. Übereiche sind im WA und MI 2 zu versickern bzw. können im MI 1 gedrosselt an den Regenwasserkanal angeschlossen werden. Bei der Verwendung von Brauchwasser (Regenwasser von Dachflächen) aus Regenwasserzisternen für die Gartenbewässerung, die WC-Spülung und den Betrieb der Waschmaschine ist für das Brauchwasser ein von der Trinkwasserversorgung vollkommen getrenntes Leitungssystem zu installieren. Die Anlagen sind von einem Fachbetrieb unter Beachtung der DIN 1988 zu installieren. Eine entsprechende Meßeinrichtung für das Wasser zur Toilettenspülung und Waschmaschinennutzung ist vorzusehen.
7. Gemäß dem geologischen Gutachten des Ing. Büro Roth vom 27.03.2001 stehen über den Kiesschichten (ab ca. 2-3 m Tiefe) Schluffe bzw. Sande oder Gemische aus beiden an. Grundwasser wurde in fast allen Schürfgruben ab einer Tiefe von 2,7-4,0 m u. GOK angetroffen.
Auf die detaillierten Ausführungen zur Geologie und zum Grundwasser im o.g. Gutachten wird hingewiesen.
Sofern von neuen Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.
8. Eine Gewerbeansiedlung ist nur für Betriebe gestattet, bei denen eine dem Wohngebiet vergleichbare Verschmutzung des Regenwasserabflusses zu erwarten ist. Gegen eine Ansiedlung von z.B. Ärzten, Friseurgeschäften, Planungsbüros, Orthopädie-Werkstätten o.ä. bestehen keine Bedenken.

Die Stadt Lichtenau verpflichtet sich, nach Beendigung der Erschließungsmaßnahme im Plangebiet "Pfad", die Baustellenausfahrt Gänsweg in die B 36 zurückzubauen. Der Lärmschutzwall ist durchgehend herzustellen.

- 10. Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Baden Airport Karlsruhe/Baden-Baden. Die Höhenlage des Geländes liegt z. Zt. bei ca. 127 m ü. NN. Die maßgebliche Bezugshöhe für den Bauschutzbereich liegt bei 200 m ü. NN. Es wird darauf hingewiesen, daß temporäre (z. B. Kräne) und dauerhafte Hindernisse, die die maßgebliche Bezugshöhe des Bauschutzbereichs überschreiten, luftrechtlich genehmigungs- bzw. zustimmungspflichtig (vgl. §§ 12, 15 Luftverkehrsgesetz) sind. Insoweit muß auch mit Beschränkungen gerechnet werden.
- 11. Aufgrund der Lage des Plangebiets zum Verkehrsflughafen Baden Airpark Karlsruhe/Baden-Baden ist im gesamten Bebauungsplangebiet mit Fluglärmimmissionen zu rechnen.
- 12. Gemäß schalltechnischer Untersuchung des Planungsbüros Pressl + Molnar vom 25.04.2001 sind entlang der B 36 aktive Schallschutzmaßnahmen notwendig und dargestellt (siehe Lageplan und Ziffer I.12 des Textteils). Zur Einhaltung der Richtwerte in den Obergeschossen müssen folgende Maßnahmen getroffen werden:
 - Anordnung von nicht schützenswerten Räumen (z. B. Treppenhäuser, Bäder) an der Straßenseite.
 - Passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster mit Schallschutzklasse II, z.B. derzeit standardmäßig gemäß Wärmeschutzverordnung verwendetes Isolierglasfenster 2 x 4 mm Glas mit 12 mm Zwischenraum und umlaufende Rahmendichtung). Auf die VDI 2719 wird verwiesen. An schützenswerten Räumen mit Nutzung "tags" (z. B. Wohnräume, Küchen), an den Räumen mit Nutzung "nachts" (z. B. Schlafräume, Kinderzimmer) sind zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen bei zu öffnenden Fenstern vorzusehen.
- 13. Bei Bauanträgen im Bereich des Leitungsrechts Lr 2 sind die Bauanträge zur Überprüfung der Einhaltung der Abstandsvorschriften dem Überlandwerk Achern (AfE), Kapellenstraße 37, 77855 Achern zu überlassen.

↳ Befreiung von Lr 2 möglich, da Freibildung abgelehnt wurde vgl. Schreiben d. Stadt Lichtenau vom 25.04.07

IV. Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen außer Kraft.

Anmerkung: Alle Höhenangaben beziehen sich auf das "Neue System".

Genehmigt gem. § 10 Abs. 2 BauGB
i.V.m. § 1 Abs. 1 DVO/BauGB
Rastatt, den 06. SEP. 2002
Landratsamt Rastatt
im Auftrag
[Signature]
Küstel

