

Textteil

**Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften
„Am Ottersgraben“**

Stadt Zell am Harmersbach, Ortenaukreis

Stand 04.12.2015

Inhaltsverzeichnis

A.	Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)	3
1.0	Art der baulichen Nutzung	3
2.0	Maß der baulichen Nutzung	3
3.0	Höhe baulicher Anlagen	3
4.0	Überbaubare Grundstücksflächen.....	4
5.0	Bauweise	4
6.0	Stellung baulicher Anlagen	5
7.0	Nebenanlagen	5
8.0	Garagen, Carports und Stellplätze	5
9.0	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	5
10.0	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	5
11.0	Leistungsrechte	6
12.0	Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	7
13.0	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.....	8
14.0	Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans	8
15.0	Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -massnahmen.....	8
B.	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO	10
1.0	Äussere Gestaltung baulicher Anlagen	10
1.2	Dachform, Dachneigung.....	10
2.0	Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke	11
2.4	Erdaushub	12
3.0	Anzahl der Stellplätze für Wohnungen	12
4.0	Niederschlagswasser.....	12
5.0	Anlagen zur Nutzung von Solarenergie	12
6.0	Müllstandplätze	12
C.	Hinweise	14
D.	Pflanzenliste	15

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509) geändert worden ist,

Baunutzungsverordnung -BauNVO- vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 25.04.2007 (BGBl. I. S. 252),

Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV90- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

1.0 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Das Planungsgebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind:

- Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO),
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2.0 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sind dem Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

3.0 Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)

Die Höhe der Sockelzone (SH) in den jeweiligen Teilgebieten darf höchstens betragen:

Teilgebiete 1,2 und 3: 0,50 m

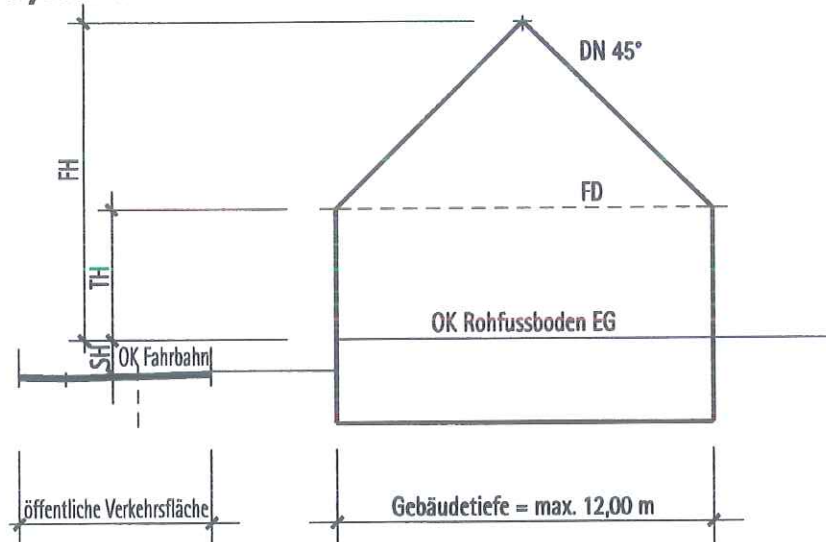
Teilgebiete 4 und 5: 1,00 m

Sie wird gemessen von OK Fahrbahn in der Mitte der zur Fahrbahn zugewandten Grundstücksseite bis OK Rohfussboden im EG.

Die Traufhöhe (TH) darf 4,20 m bei einer Gebäudetiefe von max. 12,00 m nicht überschreiten. Sie wird gemessen von OK Rohfussboden im EG bis zum Schnittpunkt Aussenkante Wand / OK Dachhaut.

Die Firsthöhe (FH) darf 10,20 m nicht überschreiten. Sie wird gemessen von OK Rohfussboden im EG bis zum Schnittpunkt Aussenkante Wand / OK Dachhaut. Bei schmälere Gebäuden als 12,00 m darf die Traufhöhe bis zum Erreichen der maximalen Firsthöhe, welche bei einem Satteldach mit 45° erreicht werden könnte überschritten werden (vgl. Systemschnitt). Ein hierbei entstehendes drittes Vollgeschoss ist zulässig.

Systemschnitt



Mit dem Bauantrag ist ein Gebäudeschnitt einzureichen, welcher die Maße entsprechend der Darstellung des vorstehenden Systemschnittes erläutert.

4.0 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

5.0 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind für die jeweiligen Teilgebiete folgende Bauweisen festgesetzt:

Teilgebiete 1 und 5: **E** - offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Teilgebiete 2 und 4: **ED** - offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Teilgebiet 3: **a** – abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Die abweichende Bauweise besitzt Merkmale der offenen Bauweise, jedoch muss an einer der seitlichen Grundstücksgrenzen (Giebelseitig) herangebaut werden.

An der gegenüberliegenden Grundstücksseite des zu bebauenden Grundstücks können Garagen und Nebenräume entlang der Grundstücksgrenze errichtet werden; hierbei wird die Grenzbebauung mit max. 12,00 m Länge, die Wandhöhe mit max. 3,00 m und die Wandfläche mit max. 36 m² festgelegt.

6.0 Stellung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Hauptfirstrichtung der Gebäude ist parallel oder senkrecht zu Fahrbahn anzuordnen.

Beim Doppelhaus ist die Hauptfirstrichtung nur parallel zur Erschließungsstrasse zugelassen.

Untergeordnete Nebenfirste sind grundsätzlich im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung anzuordnen.

7.0 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur auf den strassenabgewandten Seiten der Grundstücksflächen zugelassen, ebenso Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme.

Ausgeschlossen werden Nebenanlagen für die Kleintierhaltung.

8.0 Garagen, Carports und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Stellplätze sind auf dem gesamten Baugrundstück zulässig. Mit Garagen und Carports ist von der öffentlichen Straße ein Abstand von 4,00 m einzuhalten; im Übrigen sind sie auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. (Siehe auch Ziffer 3.0 der Örtlichen Bauvorschriften).

9.0 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnungen im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan: Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt. Die Zufahrt zu den Grundstücken ist in diesen Bereichen unzulässig.

10.0 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind entsprechend der grünordnerischen Maßnahmen zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

10.1 Öffentliche Grünfläche A1

Im Bereich der Mulde zur Regenwasserversickerung sind die Versickerungsmulden mit unterschiedlich geneigten Böschungen (zwischen 1:1,5 und 1:5) anzulegen. Die verbleibende Fläche ist als Wiese zu entwickeln und 2- bis 3-schürig zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen.

10.2 Öffentliche Grünfläche A2

Die öffentliche Grünfläche "Kinderspielplatz" ist mit Laubbäumen (*Carpinus betulus*) und heimischen, standortsgerechten Sträuchern locker zu bepflanzen (s. Pflanzenliste in Abschnitt D). Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Mindeststammumfang von 10/12 cm haben.

10.3 Öffentliche Grünfläche "Begleitgrün"

Die Flächen zur Begleitbegrünung entlang der Nordracher Strasse sowie entlang des Wirtschaftsweges 1 sind als Wiese zu entwickeln und 2- bis 3-schürig zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen.

10.4 Beleuchtung

Die öffentliche und private Aussenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. An öffentlichen Verkehrsflächen sind Natriumdampf-Hochdrucklampen zu verwenden. Dies gilt auch für die Beleuchtung von privaten Wegen, wenn sie nach Umfang und Dauer ähnlich der Strassenbeleuchtung betrieben wird. Ansonsten sind im privaten Bereich (Aussenbeleuchtung von Häusern, Hauszugängen) Kompaktleuchtstofflampen in Warmtönen einzusetzen, deren Betriebszeit durch Zeitschaltuhren soweit wie möglich verkürzt wird.

10.5 Belagsflächen

Die oberirdischen freien Stellplätze auf öffentlichen und privaten Flächen, Zufahrten und Wege auf privaten Flächen sowie die öffentlichen Fusswege sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen. Zulässig sind z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasengittersteine, Pflasterflächen mit (Rasen-) Fugen oder porenoffene Pflastersteine.

Die Bodenversiegelung ist auf den überbaubaren sowie auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf das unabdingbare Mass zu beschränken. Die Entwässerung befestigter Flächen hat dort, wo nicht die Gefahr der Verunreinigung oder des Eintrags von Schadstoffen besteht, in angrenzende Pflanzflächen auf eigenem Grundstück zu erfolgen.

11.0 Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist ein Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger eingetragen.

12.0 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a in BauGB)

12.1 Strassenbegleitgrün

Entlang der Erschließungsstraßen sind, wie im Planteil eingetragen, Laubbäume (*Fraxinus excelsior*) zu pflanzen. Die Pflanzstandorte können bis zu 3 m verschoben werden, falls Einfahrten o. ä. dies erforderlich machen. Die Baumscheiben sind mit einer Mindestgrösse von 4 m² zu bemessen, vor Überfahrt zu sichern und mit einer landschaftstypischen Rasenmischung oder mit mehrjährigen Stauden zu begrünen.

12.2 Private Grundstücke

Die privaten Grundstücke sind mit Gehölzen (s. Pflanzenliste in Abschnitt D) zu bepflanzen. Grundstücke < 300 m² sind mit zwei heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Grundstücke mit einer Grösse von 300 m² bis 499 m² sind mit mindestens einem Hochstamm-Obstbaum oder einem heimischen Laubbaum und zwei heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Grundstücke mit einer Grösse von 500 m² bis 700 m² sind mit mindestens zwei Hochstamm-Obstbäumen oder zwei heimischen Laubbäumen und drei heimischen Sträuchern zu bepflanzen.

Die Baumscheiben sind mit einer Mindestgrösse von 4 m² zu bemessen und vor Überfahrt zu sichern.

Sofern Bäume erhalten werden (vgl. Punkt 13.1) oder Bäume des Strassenbegleitgrüns (vgl. Punkt 11.1) bzw. zur Eingrünung des Wohngebiets (vgl. Punkt 11.4) auf private Grundstücksflächen gepflanzt wurden, können diese auf die geforderten Baumpflanzungen angerechnet werden.

12.3 Einfriedungen

Einfriedungen entlang der seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind als Laubgehölzhecken oder als Zäune auszuführen. Sofern Gehölze zur Einfriedung verwendet werden, dürfen nur Laubgehölze (s. Pflanzenliste in Abschnitt D) verwendet werden. Falls Zäune zur Einfriedung verwendet werden, sind diese so auszuführen, dass zwischen Boden und Zaun ein Abstand von mind. 10 cm eingehalten wird. Zäune entlang der Strasse dürfen eine Höhe von 1,10 m, gemessen von der Oberkante Strassenbegrenzungslinie (Bordstein bzw. Stellkante), nicht überschreiten. Die Zäune sind mit Laubsträuchern abzapflanzen oder mit rankenden und kletternden Pflanzen zu begrünen (s. Pflanzenliste in Abschnitt D). Einfriedungen entlang der Wirtschaftswege 1 und 2 dürfen nur als Laubgehölzhecken oder als mit Laubgehölzen abgepflanzter Maschendrahtzaun ausgeführt werden (s. Pflanzenliste in Abschnitt D).

Empfehlung: Die Zäune sollen als Holz- oder Maschendrahtzäune ausgeführt werden. Zur Abpflanzung der Zäune sollen heimische Laubgehölze oder heimische rankende und kletternde Pflanzen verwendet werden (s. Pflanzenliste in Abschnitt D).

Hinweis: Der Abstand zwischen Boden und Zaun von mind. 10 cm soll deshalb eingehalten werden, damit Kleintiere (z. B. Igel) den Zaun unterqueren können.

12.4 Eingrünung

Entlang des Wassergrabengrundstücks 1634/1 sind auf öffentlicher Grundstücksfläche, wie im Massnahmenplan dargestellt, heimische Bäume und Sträucher zu pflanzen (s. Pflanzenliste in Abschnitt D).

13.0 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

13.1 Erhaltung von Einzelgehölzen

Sofern Einzelbäume oder Gehölzgruppen erhalten werden, können diese auf die unter Punkt 12.2 geforderten Gehölzpflanzungen angerechnet werden.

13.2 Gehölzpflanzungen

Im Gebiet dürfen ausschliesslich Laubgehölze und Ziergehölze (s. Pflanzenliste in Abschnitt D) gepflanzt werden. Bäume sind als Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 10-12 cm zu pflanzen.

13.3 Zu erhaltende und neu zu pflanzende Bäume und Sträucher

Zu erhaltende und neu zu pflanzende Bäume und Sträucher sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflegen und im Bedarfsfall zu ersetzen.

14.0 Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Der Eingriff kann innerhalb des Geltungsbereichs nicht vollständig ausgeglichen werden. Es besteht ein zusätzlicher rechnerischer Ausgleichsbedarf von 7,51 ha Fläche außerhalb des Geltungsbereichs.

Die Stadt Zell am Harmersbach wird deshalb als Ersatzmassnahme Abstürze der Nordrach umbauen. Mittels einer vorgelagerten rauen Rampe mit Niedrigwasserrinne werden die Abstürze für Gewässerlebewesen durchgängig gestaltet werden. Somit ist die Durchgängigkeit auch bei Niedrigwasser gewährleistet.

15.0 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -massnahmen

(§§ 135 Buchst. a und b BauGB i. V. m. § 9 (1a) sowie § 8a (1) BNatSchG)

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen Festsetzungen 11.0 bis 14.0 sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Erschliessung und Bebauung der Fläche entstehen, zuzuordnen. Die vorgesehenen Massnahmen (entsprechend Grünordnungsplan Ziff. 6.1 und 6.2) sind insoweit Festsetzungen des Bebauungsplanes. An öffentlichen Strassen entfallen Ausgleichsmassnahmen mit 28 v. H. (siehe Anlage zum Bebauungsplan).

Aufstellung und Bearbeitung:

Aufstellung Stadt Zell am Harmersbach

Zell am Harmersbach, 20. Jan. 2016



Günter Pfundstein
Bürgermeister



Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Zell am Harmersbach, 20. Jan. 2016



Günter Pfundstein
Bürgermeister



Bearbeitung:

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Stuttgart, 04.12.2015



Margarethe Stahl

Hinweis Plangrundlage:

Offenlagentwurf vom 01.09.2004 geä. 26.04.2005
Prof. Dietrich Oertel Architekten und Stadtplaner BDA
Turmberg Strasse 24 - 76227 Karlsruhe

Überarbeitung Planentwurf für 2. Offenlage LBBW Immobilien Kommunalentwicklung

B. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO

Rechtsgrundlage:

§§ 74 und 75 Landesbauordnung – LBO – in der Fassung der Neubekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. 2010 S. 357), berichtigt am 25.05.2010 (GBl. 2010 S. 416) in Verbindung mit § 4 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698) zuletzt geändert am 04.05.2009 (GBl. S. 185).

1.0 Äussere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 11 Abs. 1,2 und 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Äußere Gestaltung

Für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gelten für alle Bauteile die Rahmenvorschriften gem. § 11 Abs. 1 LBO (Verunstaltungsgebot) und § 11 Abs. 2 LBO (Einhalten der Regel der Baukunst).

1.2 Dachform, Dachneigung

Die baulichen Anlagen sind mit einer Dachneigung von 0° bis 45° zulässig.

Bei Doppelhäusern sind 40° Dachneigung vorgeschrieben; bei Einigung über eine andere einheitliche Dachneigung und Dachform können die Bauherren nach Satz 1 wählen.

Es wird empfohlen, Flachdächer extensiv zu begrünen.

1.3 Materialien der Dacheindeckung

Geneigte Dächer sind mit nichtglänzendem Material einzudecken.

1.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind als Dachgauben zulässig. Ihr Abstand hat von der Außenkante Giebelwand, von der Traufe und vom First mindestens je 1,00 m zu betragen.

Die Summe der Dachaufbauten eines Gebäudes darf zwei Drittel der Gebäudelänge nicht überschreiten (Gebäudelänge ist die Wandlänge von Giebel zu Giebel).

Eine Unterbrechung der Traufkante durch Bauteile (z. B. Zwerchgiebel, Erker, Gauben o. Ä.) darf das Maß von 5,00 m nicht überschreiten.

Dachfirstübergreifende Aufbauten sind nur im Rahmen der Festlegungen des Systemschnittes zulässig (s. Ziffer 3.0 der Planungsrechtlichen Festsetzungen).

1.5 Fassadenbegrünung

Sofern Fassadenbegrünung vorgesehen ist, sind rankende oder schlingende Pflanzen entsprechend Pflanzliste in Abschnitt D zu wählen.

2.0 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 und § 9 LBO)

2.1 Unbebaute Flächen

Unbebaute Flächen dürfen nicht versiegelt werden. Sie sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

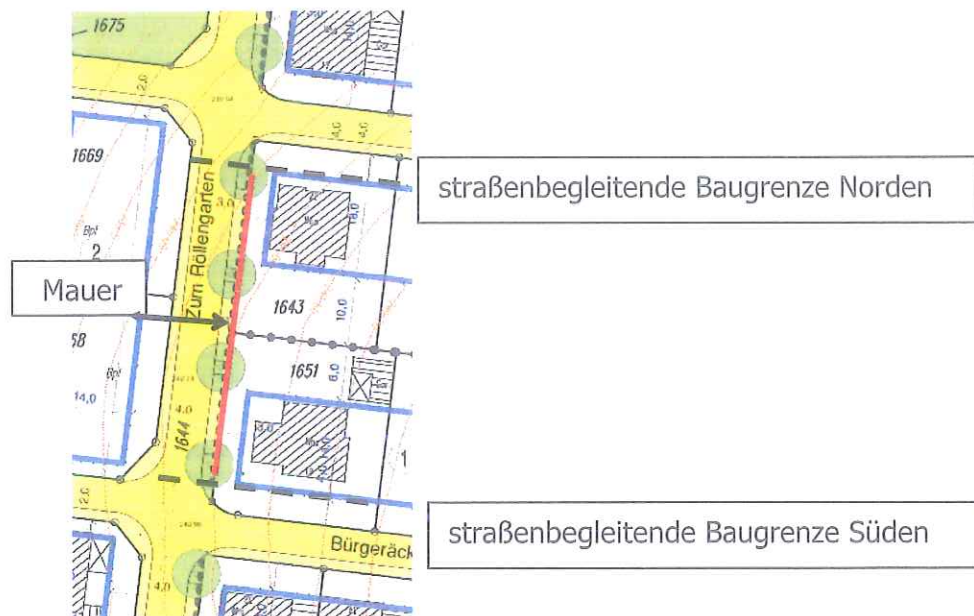
2.2 Zufahrten, Stellplätze

Zufahrten und Stellplätze sind wasserdurchlässig mit Pflaster, Rasenpflaster oder Schotterrassen herzustellen.

2.3 Einfriedungen

Sofern Einfriedungen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen vorgesehen sind, sind diese mit Hecken, Hecken mit eingelegtem Maschendraht, Holzlattenzaun in einer Höhe von max. 1,10 m oder mit niedrigen Mauern in einer Höhe von max. 0,30 m zu gestalten. Jägerzäune sind nicht zulässig. Einfriedungen, welche entlang der öffentlichen Parkierungstreifen am Eckfeldweg, Zum Röllengarten und Bannstein vorgesehen sind, dürfen zusätzlich als Mauern bis zu einer Höhe von 1,50 m errichtet werden. Diese Mauern sind straßenseitig zu begrünen. Die Länge der Mauer darf nicht über die gedachte nach Westen verlängerte straßenbegleitende Baugrenze im Norden bzw. Süden hinausragen (siehe u. s. Abbildung). Demnach sind diese Mauern entlang der Westgrenzen folgender Flurstücke zulässig:

Flurstück mit der Nummer 1680, 1673, 1664, 1663 am Eckfeldweg, 1642, 1643, 1651, 1655 an der Straße Zum Röllengarten und 1634/2 und 1634/4 an der Straße Bannstein.



Entlang des Wirtschaftsweges 1 sind nur Einfriedungen aus Hecken und Hecken mit eingelegtem Maschendraht zulässig. Gehölze für die Hecken sind der beigefügten Pflanzenliste zu entnehmen.

2.4 Erdaushub

Anfallender Erdaushub ist – soweit vorhanden - auf dem jeweiligen Grundstück wiederzuverwerten (Angleichen an die Höhenlage der Straße, Geländemodellierung). Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind hierbei zu berücksichtigen.

Bei allen flächenverbrauchenden Baumaßnahmen ist Mutterboden und kulturfähiger Unterboden wiederzuverwenden bzw. getrennt wiederverwendbar zu lagern. Der vorhandene Mutterboden muss im Baugebiet für Pflanzmaßnahmen zur Verfügung stehen, soweit er nicht durch Verunreinigungen belastet ist.

3.0 Anzahl der Stellplätze für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohnung ist ein Stellplatz auf dem Grundstück herzustellen. Für Wohnungen ab 80 m² Wohnfläche (nach DIN 283) sind zwei Stellplätze erforderlich. Ein Stauraum vor einer Garage / Carport von mindestens 5,00 m Länge ist als Stellplatz für die gleiche Wohnung anrechenbar.

4.0 Niederschlagswasser

Zur Rückhaltung und Drosselung des Regenwassers ist je Baugrundstück ein Wasserspeicher mit einer Mindestgröße von 3,00 m³ einzubauen. Durch technische Vorrichtungen ist sicher zu stellen, dass Niederschlagswasser nur mit maximal 0,7 l/sec in die Regenwasserleitung abgeleitet wird. In den Wasserspeicher sind einzuleiten:

Niederschlagswasser aus Dachflächen und Terrassen und, soweit technisch im freien Gefälle möglich, sonstige auf dem Grundstück versiegelte Flächen. Die Anschlüsse und die Art der Beseitigung und Rückhaltung des Niederschlagswassers sind im Entwässerungsgesuch darzustellen.

5.0 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind grundsätzlich zulässig. Diese Anlagen müssen der Dachneigung angepasst sein.

6.0 Müllstandplätze (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO).

Die Müllstandplätze sind mit den Baugesuchsunterlagen einzureichen. Sie sind so zu gestalten, dass die Müllbehälter vom öffentlichen Straßenraum nicht einsehbar sind

Aufstellung und Bearbeitung:

Aufstellung

Stadt Zell am Harmersbach

Zell am Harmersbach, 20. Jan. 2016

Günter Pfundstein
Bürgermeister



Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt der Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften durch mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Zell am Harmersbach, 20. Jan. 2016

Günter Pfundstein
Bürgermeister



Bearbeitung:

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH

Stuttgart, 04.12.2015

Margarethe Stahl Überarbeitung

Hinweis Plangrundlage:

Offenlagentwurf vom 01.09.2004 geä. 26.04.2005

Prof. Dietrich Oertel Architekten und Stadtplaner BDA

Turmberg Strasse 24 - 76227 Karlsruhe

Planentwurf für 2. Offenlage

LBBW Immobilien Kommunalentwicklung

C. Hinweise

- 1.0 Die schriftlichen planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften beziehen sich auf Eintragungen im gemeinsamen zeichnerischen Teil.
- 2.0 Beim Vollzug der Planung können archäologische Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeindeverwaltung anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).
- 3.0 Bei Baugrunduntersuchungen wurden Altablagerungen (Keramikabfälle) im westlichen Bereich des Planungsgebietes angetroffen. Hierbei handelt es sich um ein Gemenge aus glasierten und unglasierten Keramikbruchstücken, Ofenausbruch und Schlacken aus der Produktion der ehem. Keramischen Fabrik Zell.

Im Rahmen einer „Orientierenden Altlastenuntersuchung“ mittels weiterer Baggerschürfen und Bodenbeprobung fand eine Erkundung des Ablagerungsbereiches durch das Institut für angewandte Geologie - H. Seitz, Willstätt statt.

Die Ergebnisse wurden vom Gutachter im Ingenieurgeologischen /Hydrologischen Erschließungsgutachten vom 11. Oktober 2004 unter Ziffer 4.5 dokumentiert.

Zur Klärung des Gefahrverdachts bzw. Abschätzung, inwieweit evtl. noch weitere Bereiche mit Keramikabfällen im Planungsgebiet vorhanden sind, wurde eine „Detailuntersuchung“ vom Gutachterbüro H. Seitz durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Bericht vom 12. Juli 2005 (Nr. 7480904 B) dokumentiert.

Unter gutachterlicher Begleitung wurden am 27. Juli 2005 die im Zuge der Altlastenerkundung festgestellten Untergrundverunreinigungen (Keramikabfälle) mittels Bodenaushub saniert.

Nachdem der Mutterboden abgeschoben worden war, erfolgten der Aushub der keramikhaltigen Ablagerungen bis zur organoleptischen Unauffälligkeit und die Wiederverfüllung der Sanierungsgruben.

Insgesamt wurden 86.26 t keramikhaltiges Bodenmaterial ausgekoffert und zur deponiebautechnischen Verwertung auf die Deponie „Vulkan“ in Haslach transportiert. Die entsprechenden Nachweise hierüber liegen dem Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - vor.

Die Sanierung erfolgte ordnungsgemäß nach der mit der Fachbehörde im Vorfeld abgestimmten Vorgehensweise. Die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen sind im Bericht vom 23. August 2005 (Nr. 7480904 C) dokumentiert.

Auf der Grundlage der vorliegenden Untersuchungs- und Sanierungsergebnisse sind aus fachtechnischer Sicht derzeit keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Die Altablagerung „Am Ottersgraben“ wird in der Altlastenbearbeitung beim Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - hinsichtlich der Wirkungspfade

„Boden-Mensch“ und „Boden-Grundwasser“ in „B = Belassen zur Wiedervorlage nach Durchführung von Sanierungsmaßnahmen“ eingestuft.

Die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ bedeutet, dass nach derzeitigem Kenntnisstand kein weiterer Handlungsbedarf besteht und eine weitere Bearbeitung nur dann in Betracht kommt, wenn sich bewertungsrelevante Sachverhalte ändern.

Wir weisen darauf hin, dass die Einstufung in „Belassen zur Wiedervorlage“ nicht gleichbedeutend mit der Feststellung der Schadstofffreiheit ist. Trotz der durchgeführten Erkundungs- und Sanierungsmaßnahmen können auf dem Areal noch punktuelle Bodenverunreinigungen mit evtl. entsorgungsrelevanten Belastungen vorhanden sein.

Im übrigen Geltungsbereich des Bebauungsplans „Am Ottersgraben“ liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten/Altlastverdachtsflächen vor.

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Keramikabfälle, Mineralöle, Teer,..) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Die Erkundungs- und Sanierungsberichte des Büros H. Seitz, Willstätt, vom 11. Oktober 2004, 12. Juli 2005 und 23. August 2005 sind dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

- 4.0 Falls im Hinblick auf die vorherige Nutzung der Flächen Bodenbelastungen bekannt sind, vermutet werden oder wider Erwarten angetroffen werden, so ist dies unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde und dem Umweltamt mitzuteilen.

D. Pflanzenliste

Heimische Laubbäume:

Kleine bis mittelgrosse Laubbäume (Höhe 5-15 m)

Carpinus betulus	Hainbuche, besonders geeignet als dichtschießende Einfriedung
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Salix caprea	Sal-Weide

Grosse Laubbäume (Höhe > 20 m)

Fraxinus Excelsior	Gemeine Esche
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Salix x rubens	Fahl-Weide
Tilia cordata	Winterlinde

Heimische Straucharten:

Kleine bis mittelgrosse Sträucher

Buxus sempervirens	Buchsbaum	stark giftig!*
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	stark giftig!
Ligustrum vulgare	Liguster	stark giftig!
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	giftig!
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	giftig!

Grosse Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel	
Corylus avellana	Hasel	
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn	giftig!
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	giftig!
Frangula alnus	Faulbaum	
Prunus spinosa	Schlehe	
Salix purpurea	Purpur-Weide	
Salix viminalis	Korb-Weide	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	

Ziergehölze

Buddleja davidii	Sommerflieder
Deutzia-Arten	Deutzie
Forsythia intermedia	Forsythie
Kerria japonica	Ranunkelstrauch
Piladelphus coronarius	Pfeifenstrauch
Ribes-Arten	Ribes
Syringa vulgaris	Flieder
Weigela-Arten	Weigelie

Obstbäume

Malus sylvestris	Holz-Apfel
Malus domestica in Sorten	Bittenfelder
	Bohnapfel
	Boskoop
	Brettacher
	Jakob Fischer
	Rheinischer Krummstiel
	Spätblühender Wintertafelapfel
	Teuringer Rambour
Pyrus pyraeaster	Holz-Birne
Pyrus communis in Sorten	Gelbmöstler
	Grüne Jagdtbirne
	Oberösterreichische Weinbirne
	Schweizer Wasserbirne
	Wilde Eierbirne
Juglans regia	Widling von Einsiedeln
Mespilus germanica	Walnuß
Sorbus torminalis	Mispel
	Elsbeere

**Schling- und Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung:
Heimische Arten**

Hedera helix	Efeu , stark giftig!	einheimische Art, immergrün, deshalb geeignet für Nordseite, Selbstklimmer
Parthenocissus spec.	Wilder Wein	laubabwerfend für sonnenseitige Wände; 2 Arten sind

Selbstklimmer

Aristolochia durior	Trompetenblume	benötigt Kletterhilfe
Campsis radicans	Pfeifenwinde	benötigt Kletterhilfe
Vitis vinifera cult.	Weinreben-Sorten	benötigt Kletterhilfe

Fremdländische Arten

Wisteria sinensis	Blauregen giftig!	benötigt Kletterhilfe
Clematis spec.	Clematis	Selbstklimmer
Hydrangea petiolaris	Kletterhortensie	benötigt Kletterhilfe
Rosa-Sorten	Rosen – rankende Sorten	benötigt Kletterhilfe

Hinweis zur Herkunft der Gehölzarten

Nach § 29 a NatSchG darf nur noch Pflanz- und Saatgut verwendet werden, das von Mutterpflanzen aus dem gleichen regionalen Herkunftsgebiet stammt.

Für Zell am Harmersbach ist dies Herkunftsgebiet 7: Süddeutsches Hügel- und Bergland. Zwar gilt die gesetzliche Bestimmung nur für die freie Landschaft, sie sollte aber auch soweit möglich im Innenbereich angewandt werden.

Für forstliche Hauptbaumarten gilt das Forst-Staatsgutgesetz (FstaatG).

* Einstufung der Giftigkeit nach Ministerium für Arbeit, Gesundheit und Sozialordnung (1983):
Vorsicht Giftpflanzen