

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN "SCHMIDTACKERN II" DER STADT BAD KROZINGEN, ORTSTEIL HAUSEN, LANDKREIS BREISGAU- HOCHSCHWARZWALD

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§9 BAUGB, BAUNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) nach §4 BauNVO

Gemäß §1 (6) BauNVO werden Ausnahmen nach §4 (3) Ziffer 3 (Anlagen für Verwaltung), Ziffer 4 (Gartenbaubetriebe) und Ziffer 5 (Tankstellen) BauNVO ausgeschlossen.

1.2 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach §16 BauNVO

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird jeweils als Obergrenze bestimmt durch die Festsetzung von:

- a) der Grundflächenzahl (GRZ) nach §19 BauNVO,
- b) der Geschossflächenzahl (GFZ) nach §20 BauNVO,
- c) der Zahl der Vollgeschosse nach §20 BauNVO,
- d) der Höhe baulicher Anlagen nach §18 BauNVO.

1.2.2 Die Festsetzung erfolgt durch den entsprechenden Eintrag in den Nutzungsschablonen im „Zeichnerischen Teil“ und ergänzende textliche Bestimmungen unter Ziffer 1.3 dieser Vorschriften.

1.3 Höhe der baulichen Anlagen nach §16 und §18 BauNVO

1.3.1 Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß §18 BauNVO in Verbindung mit §16 (4) BauNVO als Höchstgrenze durch Angabe der Traufhöhe des Hauptgebäudes / Hauptdaches in den Nutzungsschablonen festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe der Straßenachse auf Höhe der Gebäudemitte, oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Außenseite der aufgehenden Wand (Gebäudeflucht) mit der Oberkante der Dachhaut (Traufhöhe). Bei versetzten Pultdächern gilt als Traufhöhe der niedrigere Schnittpunkt. Dachaufbauten, Widerkehren und Dacheinschnitte bleiben bei der Bemessung der Traufhöhe außer Betracht.

Die maßgebliche Höhe der Straßenachse ist durch Interpolation der im beigefügten Straßenhöhenplan angegebenen Höhenpunkte (Vorlage zur Offenlage) zu ermitteln und auf ganze Dezimeter aufzurunden.

1.3.2 Die zulässige Firsthöhe darf die unter Ziffer 1.3.1 festgesetzte Traufhöhe um max. 5 m übersteigen. Oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe ist die Oberkante der Dachhaut am Schnittpunkt der Dachflächen.

1.3.3 Die Gesamthöhe baulicher Anlagen darf die unter vorstehender Ziffer 1.3.2 festgesetzte Firsthöhe nicht übersteigen, ausgenommen sind Be- oder Entlüftungskamine und Kamine für Feuerungsanlagen, soweit zwingende Lüftungstechnische Erfordernisse vorliegen.

1.4 Vollgeschosse nach §16 BauNVO

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend dem Planeintrag, gemäß §16 (4) BauNVO als Höchstgrenze festgesetzt.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche nach §23 BauNVO

1.5.1 Die überbaubare Grundstücksfläche ist im „Zeichnerischen Teil“ durch Angabe von Baugrenzen festgesetzt.

1.5.2 Balkone, Vordächer und vergleichbare untergeordnete Bauteile bis max. 5 m Breite dürfen die im „Zeichnerischen Teil“ festgesetzte Baugrenze um 2 m, Erdterrassen um 3 m überschreiten.

1.5.3 Soweit es sich bei Nebenanlagen nach §14 (1) BauNVO um Gebäude handelt (Nebengebäude), sind diese im Vorgartenbereich (zwischen Straße und vorderer Bauflucht) unzulässig. Die in §23 (5) Satz 2 BauNVO genannten, in den Abstandsflächen zugelassenen baulichen Anlagen sind im Vorgartenbereich ebenfalls ausgeschlossen. In den übrigen, nicht überbaubaren Grundstücksflächen, sind solche Nebengebäude bis max. 20 m³ sowie als überdachte Pergolen bis max. 40 m³ zugelassen.

1.6 Bauweise nach §22 BauNVO

Die Bauweise wird gemäß §22 (2) BauNVO durch Eintrag im „Zeichnerischen Teil“ festgesetzt als:

- offene Bauweise (o),
- offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig (E),
- offene Bauweise, nur Doppelhäuser zulässig (D)
- offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig (H).

1.7 Stellung der baulichen Anlagen nach §9 (1) 2. BauGB

Die Stellung der baulichen Anlagen ist im „Zeichnerischen Teil“ durch Angabe eines Pfeils in Hauptfirstrichtung eingetragen. Die Abweichung von den im „Zeichnerischen Teil“ eingetragenen Hauptfirstrichtungen darf nicht mehr als 3° betragen; dies gilt auch für sich kreuzende (um 90° versetzte) Hauptfirstrichtun-

gen. Für Garagen und Nebengebäude ist die Stellung frei.

1.8 Garagen und Stellplätze nach §9 (1) 4. BauGB

1.8.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren und der im „Zeichnerischen Teil“ mit **Ga** gekennzeichneten Flächen unter Einhaltung der festgesetzten Grundstückszufahrten (siehe Ziffer 1.9 der Bebauungsvorschriften) zulässig.

1.8.2 Offene, nicht überdeckte Stellplätze und Carports (an allen Seiten offene überdachte Einstellplätze) sind nur in den Flächen der Ziffer 1.8.1 und in den im „Zeichnerischen Teil“ mit **ST** gekennzeichneten Flächen zulässig; ferner im direkten Anschluss an die Straße bis zu einer Tiefe von 6,0 m, sofern durch die Anlage der Stellplätze keine öffentlichen Funktionen eingeschränkt oder behindert werden, insbesondere ist dabei das Zufahren über vorgelagerte, öffentliche Längsparkplätze unzulässig. In den hinter den Hauptgebäuden liegenden Grundstücksbereichen (rückwärtige Bauflucht) sind Stellplätze und Carports grundsätzlich ausgeschlossen.

1.9 Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen nach §9 (1) 11. BauGB

Die im Bebauungsplan eingetragenen Grundstückszufahrten sind verbindlich. Diese sind so auszubilden, dass die zugehörige Baumscheibe in einer Mindestgröße von 6 m² unberührt bleibt und die Anordnung von Längsparkständen zwischen den Baumstandorten nicht mehr als unbedingt notwendig erschwert wird. Bei vorgelagerten Baum- und Längsparkstreifen ist maximal eine Grundstückszufahrt mit 5 m Breite zulässig. Von den festgesetzten Grundstückseinfahrten (Lage und Breite) kann in der Ausnahme abgewichen werden, wenn:

1. die Anzahl der dem Grundstück vorgelagerten Stellplätze und Bäume sich nicht verringert und
2. durch eine vertragliche Vereinbarung mit der Stadt Bad Krozingen als Eigentümer der vorgelagerten Verkehrsfläche die Anpassung und Kostentragung der Zufahrtbereiche sowie der Baum- und Längsparkstreifen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen an die geänderte Einfahrtssituation gesichert ist.

1.10 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden nach §9 (1) 6. BauGB

Die Zahl der Wohneinheiten wird je Wohngebäude auf maximal 2 Wohneinheiten begrenzt. Im Gebiet mit der Nutzungsschablone 4 sind bei Mehrfamilienwohnhäusern max. 8 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

1.11 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers nach §9 (1) 26. BauGB und Haltevorrichtungen zur Aufstellung der Straßenbeleuchtung (Hinweis auf §126 BauGB)

1.11.1 Soweit im „Zeichnerischen Teil“ nichts anderes festgesetzt ist, sind Böschungen auf den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen bis zu einer

horizontalen Entfernung von 2,0 m von der Hinterkante der Verkehrsfläche als Fläche für Aufschüttungen oder Abgrabungen festgesetzt.

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind, in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken, unterirdische Stützbauwerke (Fundamente der Randsteineinfassungen) entlang der Grundstücksgrenze bis zu einer Breite von 0,3 m festgesetzt.

- 1.11.2 Die vom Versorgungsunternehmen aufzustellenden Haltevorrichtungen für die Straßenbeleuchtung sind in einem Abstand bis zu 1,0 m von der Straßengrenze auf den Baugrundstücken zu dulden (siehe §126 BauGB).

1.12 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind nach §9 (1) 10. BauGB (Sichtfelder)

Die im „Zeichnerischen Teil“ dargestellten und im Bereich der Baugrundstücke mit **S1** bezeichneten Sichtfelder (Sichtdreiecke) müssen aus Gründen der Verkehrssicherheit für wartepflichtige Kraftfahrzeuge, Radfahrer und Fußgänger zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder möglich, sie dürfen wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder nicht motorisierte Verkehrsteilnehmer jedoch nicht verdecken.

1.13 Maßnahmen zum Schutz der Natur und Pflege der Landschaft nach §9 (1) 20. BauGB

1.13.1 Reduzierung der Flächenversiegelung

Befestigte Flächen sind auf das unumgängliche Maß zu beschränken und mit Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen herzustellen.

Die Stellplatzflächen und grundstücksinternen Wegeflächen (nicht jedoch Hauptfahrgassen und ähnlich frequentierte oder hohen Belastungen ausgesetzte Vorbereiche) müssen wasserdurchlässig (Abflussbeiwert $\leq 0,6$) befestigt werden, z.B.:

- Pflaster mit Rasenfuge,
- wassergebundene Decke,
- Schotterrasen,
- wasserdurchlässiger Pflasterbelag.

Die Richtlinien der SLG, Merkblatt für wasserdurchlässige Befestigungen von Verkehrsflächen, sind zu beachten. Bei zu öffentlichen Flächen geneigten Verkehrsflächen ist grundsätzlich eine Entwässerungsrinne einzubauen, die dann an die, dem Grundstück zugehörigen Entwässerungsleitung angeschlossen sein muss.

Für Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (auch Be- und Entladen), sind entsprechend den wasserrechtlichen Bestim-

mungen abweichende Oberflächenausführungen zugelassen.

1.13.2 Schutz des Grundwassers und Bodens vor Schadstoffeintrag aus Metaldächern

Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind bzw. durch andere Maßnahmen (z.B. Führung des Dachflächenwassers in Kanälen) gewährleistet ist, dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu erwarten ist.

1.13.3 Dachbegrünung

Alle Flachdächer sind mit Ausnahme von Terrassen oder ähnlich genutzten bzw. begangenen Flächen als Gründächer mit einer Vegetationsschicht von mind. 0,1 m Höhe auszubilden.

1.14 Pflanzgebote nach §9 (1) 25.a BauGB

1.14.1 Straßenbäume im Längsparkstreifen

Im öffentlichen Straßenraum sind entsprechend den im „Zeichnerischen Teil“ eingetragenen Pflanzgeboten für Bäume mittel- bis großkronige Bäume zu pflanzen. Vorschläge betreffend Größe und Art siehe Pflanzliste (Anlage 2 dieser Bebauungsvorschriften).

1.14.2 Begrünung oberirdischer Stellplätze

Alle oberirdischen Stellplätze sind mit je 1 hochstämmigen, einheimischen Laubbaum je 4 Stellplätzen zu überstellen. Für eine ausreichende Baumgrube, mit einer Baumscheibe von 6 m² und mind. 12 m³ Wurzelraum sowie Belüftung und Bewässerung muss gesorgt werden. Die Baumpflanzung muss nach den Regelwerken der FLL - Empfehlung für Baumpflanzungen - Teil 2 erfolgen. Bei Ausfall von Pflanzen ist entsprechender Ersatz zu leisten. Größe und Art der Bäume sind der Pflanzliste (Anlage 2 dieser Bebauungsvorschriften) zu entnehmen.

1.14.3 Gehölzstreifen am nördlichen Siedlungsrand (flächenhaftes Pflanzgebot) auf den Privatgrundstücken

Entsprechend der Ausweisung im „Zeichnerischen Teil“ ist im Bereich des flächenhaften Pflanzgebotes eine dichte, 1,5 - 2,5 m hohe Heckenpflanzung anzulegen und zu erhalten.

- Mindesthöhe der Hecke 1,5 m
- mindestens dreijähriges Pflanzmaterial

1.14.4 Weitere Pflanzgebote auf den Privatgrundstücken

Im geplanten Wohngebiet ist je 400 m² Grundstücksfläche ein mittel-großkroniger, hochstämmiger Baum zu pflanzen.

Vorzugsweise sind alte, hochstämmige Obstsorten zu pflanzen, so z.B.:

Apfelsorten:

Auer Straßenapfel
Brettacher
Champagner Renette
Dundenheimer Schätzler
Goldrenette von Blenheim
Hauxapfel
Jakob Fischer
Kaiser Wilhelm
Rheinischen Bohnapfel
Rheinischer Winterrambur
Rheinischer Zwiebelapfel
Roter Boskoop
Rote Steren Renette
Sonnenwirtsapfel
Spätblühender Taffetapfel
Tiefputzen
Ulmer Polizeiapfel

Birnensorten:

Badische Weinbirne
Würgelesbirne
Gellerts Butterbirne
Gelbmöstler, u.a.

Kirschen:

Offenburger Schüttler, u.a.

Nussbäume:

Walnuss (*Juglans regia*)

- 1.14.5 Für alle Baumpflanzungen gilt, dass bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum, gemäß der Pflanzliste (Anlage 2 dieser Bebauungsvorschriften) nachzupflanzen ist.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§74 LBO)

2.1 Dächer

2.1.1 Für alle Gebäude sind ausschließlich zugelassen:

- Satteldächer und
- gegeneinander versetzte Pultdächer mit einem max. Versatz zwischen den Oberkanten der Pultdächer von 1,5 m.

Die Neigungswinkel beidseitig des Firstes muss bei Satteldächern gleich sein.

- 2.1.2 Die Dachneigung ist im „Zeichnerischen Teil“ festgesetzt. Alternativ sind für Garagen / überdachten Stellplätzen (Carports) auch Flachdächer (0° bis 5°) zugelassen, sofern sie begrünt werden. Untergeordnete Bauteile und Vorbauten im Sinne von §5 (6) Nr. 1 und 2 LBO sind von der Begrüpfungspflicht ausgenommen.

Für Doppelhäuser / Reihenhäuser sowie aneinander gebaute Garagen / überdachten Stellplätzen (Carports) gilt ergänzend:

Zusammenhängende Einheiten sind nur mit gleicher Dachneigung zulässig, diese wird auf 30° festgesetzt. Sind die Bauherren sich einig, können sie innerhalb der in der Nutzungsschablone angegebenen Spannweite die gemeinsame Dachneigung frei bestimmen. Die gemeinsame Auswahl ist für die Grundstücke verbindlich und in geeigneter Form zu dokumentieren (Bauantrag, Baulast, öffentlich-rechtlicher Vertrag).

- 2.1.3 Zulässig sind nur Ziegel oder Dachsteine, in den Farbtönen ziegelrot bis erdbraun und anthrazitgrau unter Ausschluss von stark glänzenden / spiegelnden Oberflächen. Vordächer, Erker und Balkondächer sind auch in Glas zulässig.

2.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

- 2.2.1 Dachaufbauten, Widerkehren und Dacheinschnitte sind nur bei Dächern mit einer Neigung ab 30° zugelassen, sie dürfen insgesamt eine Breite von der Hälfte der zugehörigen Dachseite nicht überschreiten.
- 2.2.2 Vom Ortgang sind mindestens 2,0 m Abstand einzuhalten. Zwischen First und dem oberen Schnittpunkt der Gaube mit der Dachfläche muss – gemessen in der Dachebene – der Abstand mindestens 1 m betragen.

2.3 Ausführung von Garagen / überdachten Stellplätzen (Carports) und Nebengebäuden

- 2.3.1 Seiten- oder Rückwände von Einzelgaragen oder Nebengebäuden, die an den öffentlichen Raum angrenzen, sind zu beranken oder anderweitig zu begrünen.
- 2.3.2 Bei unmittelbar an das Hauptgebäude herangebauten Garagen / überdachten Stellplätzen (Carports) oder Nebengebäuden muss die Dachneigung der Bauwerke mit der des Hauptgebäudes übereinstimmen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sich die Dachflächen nicht gegenseitig überschneiden.
- 2.3.3 Garagen / überdachte Stellplätze (Carports), die beidseitig einer gemeinsamen Grenze auf zwei benachbarten Grundstücken erstellt werden, sind in Höhenentwicklung, Dachneigung, Material, Farbe der Dacheindeckung und Farbgebung insgesamt aufeinander abzustimmen. Dies gilt auch für die Angrenzung zwischen Garagen / überdachten Stellplätzen (Carports) und Nebengebäuden (z.B. Umspannstationen, Gartenhäusern u.ä.) bzw. Nebengebäuden untereinander.

2.4 Farbgebung

Für die Außenflächen von Gebäuden gilt folgendes:

Glänzende Materialien oder Anstriche und grelle Farben wie z.B. reine Bunttöne oder wenig mit Weiß, Schwarz oder Erdfarben abgemischte Farbtöne von hoher Intensität sind unzulässig.

2.5 Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen und Automaten sind unzulässig. Werbeanlagen können als Ausnahme bei gewerblichen oder freiberuflichen Nutzungen im Sinne von §13 BauNVO zugelassen werden an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von max. 0,3 m² Ansichtsfläche.

2.6 Einfriedungen

2.6.1 Einfriedungen sind im Vorgartenbereich (zwischen Verkehrsfläche und vorderer Bauflucht, von der das Gebäude seine Erschließung erhält) nur wie folgt zulässig:

- a) Abpflanzungen (Hecke oder Strauchpflanzung bis max. 0,8 m Höhe),
- b) Holzzaun in senkrechter Gliederung bis max. 0,8 m Höhe.

Hinter der Bauflucht bzw. ab einer freien Vorgartentiefe von 5 m sind straßen-seits zulässig:

- Lebende Hecke oder Strauchpflanzungen aus standortgerechten Sträuchern,
- Sockel bis 0,3 m Höhe über anliegendem Geländeniveau aus Naturstein, verputztem Mauerwerk oder Beton mit Heckenpflanzungen aus standortgerechten Sträuchern,
- einfache Holzzäune mit Heckenhinterpflanzung.

Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf das Maß von 1,5 m über anliegendem Geländeniveau nicht überschreiten.

2.6.2 Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstückseinfriedungen sind nur Metallgitter-, Maschendraht- und Holzzäune bis 1,5 m Höhe über Gelände zugelassen. Diese können durch Heckenpflanzungen beidseits verdeckt werden.

2.7 Mülltonnenabstellplätze

Mülltonnenabstellplätze auf den privaten Grundstücken sind gegen Einblick abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder durch Hecken zu umpflanzen.

2.8 Antennenanlagen

Je Gebäude ist nur eine Außenantennenanlage zulässig.

2.9 Niederspannungsfreileitungen

Die niederspannungsseitige Stromversorgung und die fernmeldetechnische Versorgung erfolgen über ein unterirdisches Kabelnetz. Freileitungen sind unzulässig.

2.10 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Gemäß §74 (2) 2. LBO wird folgendes bestimmt:

Die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen für Wohnungen gemäß §37 (1) LBO wird auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgelegt. Ergeben sich bei der Berechnung der erforderlichen Anzahl von Stellplätzen Bruchteile, wird auf die nächste volle Stellplatzzahl aufgerundet.

3 KENNZEICHEN, VERMERKE, HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

3.1 Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche

Die Ausbildung und Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen, sowie die Höhe und Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Schmutzwasserkanal, müssen vor Einreichung der Bauunterlagen bei der Stadt erfragt werden.

3.2 Pflanzgebot und andere städtebauliche Gebote

Auf die Anwendbarkeit der städtebaulichen Gebote §175 bis §179 BauGB, insbesondere auf die Regelungen des in Zusammenhang mit den Begrünungsvorschriften stehende Pflanzgebotes nach §178 BauGB wird hingewiesen.

3.3 Artenschutz

3.3.1 Gehölze dürfen ausschließlich im Winterhalbjahr außerhalb der Vogelschonzeit, d.h. von Oktober bis Februar, entfernt werden.

3.3.2 Bei der Beleuchtung des Gebietes sind fledermausfreundliche Beleuchtungsmittel (z.B. LEDs mit warmweißer Farbtemperatur bis max. 3.000 Kelvin) zu wählen. Die Beleuchtung sollte auf ein Minimum reduziert werden.

3.4 Bodenaushub (§9 (6) BauGB)

Die Höhenlage der Grundstücke ist unter Beachtung nachbarschaftlicher Belange (z.B. Abführung von anfallendem Oberflächenwasser), der Höhenlage der

anschließenden Erschließungsflächen und einer landschaftsgerechten Einbindung der Grundstückshöhen untereinander, so zu wählen, dass nach Möglichkeit ein Massenausgleich auf dem Grundstück erzielt wird.

Kann ein Massenausgleich auf dem eigenen Grundstück nicht erzielt werden, ist über den anfallenden Bodenaushub und seine Verwendung ein entsprechender Nachweis im Baugesuch zu führen.

Für eine Verwertung außerhalb des Baugebietes gilt:

Voraussetzung für eine Verwertung ist, dass das Aushubmaterial nicht mit Schadstoffen belastet ist. In Zweifelsfällen sind Bodenuntersuchungen erforderlich. Bei belastetem Material ist die Reinigung oder Beseitigung in einer geeigneten Anlage sicherzustellen.

3.5 Altlasten

Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöl, Teer...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Amt für Umweltrecht / Wasser, Boden, Altlasten zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

3.6 Bodenschutz

3.6.1 Allgemeine Bestimmungen

- 3.4.1.1 Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 3.4.1.2 Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- 3.4.1.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- 3.4.1.4 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- 3.4.1.5 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- 3.4.1.6 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen, er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.

- 3.4.1.7 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- 3.6.2 Bestimmungen zur Zwischenlagerung und Wiederverwendung von Oberboden
- 3.4.2.1 Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischen zu lagern.
- 3.4.2.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwendung ist der Mutterboden max. 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 3.4.2.3 Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an die wasserdurchlässige Schicht zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist.
- 3.4.2.4 Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.7 Bodenschutz – Schwermetallgehalte aus historischem Bergbau

Das Baugebiet liegt, in dem aus historischem Bergbau belasteten, Schwemmfächer der Möhlin. Es ist davon auszugehen, dass der bei Bauarbeiten bis 1,5 m Tiefe anfallende Erdaushub als belastet im Sinne des Abfallrechtes einzustufen ist. Daher ist vorrangig anzustreben, dass dieser auf dem Gelände durch Massenausgleich verbleibt und verwertet wird.

Dieser Erdaushub kann mit Ausnahme von Nutzgarten und Kinderspielflächen zu landschaftsbaulichen und landschaftsgestalterischen Maßnahmen (z.B. Sicht- und Lärmschutzwällen, Grünflächen, Geländemodellierungen) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches verwendet werden.

Überschussmassen sind zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Entsorgung vor einer entsprechenden Verwertung bzw. Deponierung andernorts auf Schwermetalle zu untersuchen. Für die Zuordnung zu einer bestimmten Deponie ist in diesem Fall der eluierbare Schadstoffanteil zu bestimmen. Nach Beendigung der Baumaßnahme ist der kontaminierte Erdaushub innerhalb der Baumaßnahme einzuebnen und dauerhaft einzusäen. Im Bereich von möglichen Kinderspielflächen und Haus- bzw. Nutzgärten ist es im Interesse des vorsorgenden Gesundheitsschutzes erforderlich, den vorhandenen Oberboden auszutauschen bzw. mit mindestens 30 cm unbelastetem Boden zu überdecken.

3.8 Wasserschutzgebiete

Vorliegendes Gebiet liegt vollständig in der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes für die Tiefbrunnen der badenova auf Gemarkung Hausen an der Möhlin.

Zuständig für die ggf. notwendige Befreiung im Einzelfall, ist das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald - Dezernat 4 Bau und Umwelt, Fachbereich Wasser und Boden.

3.9 Denkmalschutz

3.9.1 Gemäß §20 Denkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 (per Mail: referat84.2@rps.bwl.de oder per Fax 0761/208-3599) unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde (Knochen, Keramikscheiben, Mauerreste und ähnliches) bei Erdarbeiten zu Tage treten.

3.9.2 Soweit Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von der Baumaßnahme betroffen sind ist das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 83.2 (per Mail: referat83.2@rps.bwl.de oder per Fax 0761/208-3544) unverzüglich hinzuzuziehen.

3.10 Immissionen von der umgebenden Landwirtschaft

Auf die von der umgebenden landwirtschaftlichen Nutzung ausgehenden Immissionen (Lärm, Gerüche, Staub usw.) wird ausdrücklich hingewiesen.

Freiburg, den 20. Mai 2019

Bad Krozingen, den 20. Mai 2019

.....
Die Planer
KORNELIUS BRENNER
Diplomingenieur,
Freier Architekt und Stadtplaner
Engesserstr. 4a, 79108 Freiburg

Siegel

.....
Bürgermeister Volker Kieber

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen.

Ausgefertigt: Bad Krozingen, den

Siegel

.....
Bürgermeister Volker Kieber

Straßenhöhenplan einfügen (Vorlage zur Offenlage)

PFLANZLISTE ZUM BEBAUUNGSPLAN "SCHMIDTACKERN II" DER STADT BAD KROZINGEN, OT HAUSEN – VORSCHLAGSLISTE; nicht abschließend
(Allergienarme Pflanzen sind zu bevorzugen)

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

- Bäume: 3 x verpflanzt, Hochstämme, Stammumfang 12-14 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, 60-100 cm

Zusammensetzung:

Bei Verwendung von Nadelgehölzen ist maximal ein Nadelbaum bzw. Strauch je 10 Laubgehölze zulässig.

Bäume und Sträucher den Straßenraum

mittel - großkronige Bäume:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Ulmus minor	Feldulme
Ulmus glabra	Bergulme
Robinia 'Monophylla'	Robinie
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Wildkirsche
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Pyrus communis	Wildbirne
Prunus padus	Traubenkirsche
Malus sylvestris	Wildapfel
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere

Landschaftstypische Obst-Hochstammsorten

Sträucher:

Corylus avellana	Hasel
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Enonymus europae *	Pfaffenhütchen *
Prunus spinosa	Schlehe
Ligustrum vulgare *	Liguster *
Lonicera xylosteum *	Heckenkirsche *
Colutea arborescens	Blasenstrauch
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rosa spinosissima	Bibernellrose
Rosa canina	Hundsrose
Salix ssp.	Weidenarten
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Grauweide
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes alpinum	Johannisbeere
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus *	Gemeiner Schneeball *
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder

Eingestreuete Solitärgehölze und Ziergehölze für die Gartengestaltung:

Einheimische Sträucher der vorgenannten Pflanzliste und:

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Cornus - Arten	Hartriegel
Buddleia davidii	Sommerflieder
Deutzia spec.	Deutzien
Forsythia	Forsythie
Kolkwitzia	Kolkwitzien
Magnolia spec.	Strauchmagnolien
Malus "Hillierie"	Zierapfel
Philadelphus spec.	Pfeifenstrauch
Prunus laurocerasus *	Kirschlorbeer *
Spiraea spec.	Spiersträucher
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum rhytidophyllum	Immergrüner Schneeball
Juniperus communis *	Wacholder *
Juniperus chinensis/sabina	Niedere Wacholderarten
Ribes spec.	Zierjohannisbeere
Rosa spec.	Strauchrosen
Caragana arborescens	Erbsenstrauch

* = Giftpflanzen