Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 16.03.2026 (GBl. 2026 Nr.44)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.02.2026 (GBl. 2026 Nr. 13)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)

1.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind von den nach § 4 (2) Nrn. 2 und 3 BauNVO zulässigen Nutzungen die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

1.1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung bzw. dem Planeintrag zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der
- Zahl der Vollgeschosse (VG),
- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ),
- Höhe der baulichen Anlagen (EFH, TH, FH, GH).

1.2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

1.3.1 Die maximale Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH), die maximale Traufhöhe (TH) sowie die maximale Firsthöhe (FH) sind dem Planeintrag zu entnehmen. Als Trauf-

höhe gilt der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut. Als Firsthöhe gilt die obere Dachbegrenzungskante.

1.3.2 Als unterer Bezugspunkt für die maximale Trauf- und Firsthöhe gilt die festgesetzte maximale Erdgeschossrohfußbodenhöhe.

1.3.3 Die maximale Gebäudehöhe (GH) von Garagen und sonstigen Nebenanlagen, gemessen an der oberen Dachbegrenzungskante, ist in Metern über NHN festgesetzt und der Planzeichnung zu entnehmen.

1.3.4 Ist in der Planzeichnung keine maximale Gebäudehöhe (GH) von Garagen und sonstigen Nebenanlagen eingetragen, so beträgt diese 3,5 m, gemessen an der oberen Dachbegrenzungskante. Als unterer Bezugspunkt gilt die auf dem jeweiligen Grundstück festgesetzte maximale Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) des Hauptgebäudes.

1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

1.4.1 Es gilt die offene Bauweise.

1.4.2 Zulässig sind entsprechend der Festsetzung je Baufenster in der Planzeichnung Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen.

1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

1.6 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

1.6.1 Die Stellung der baulichen Anlagen der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung) ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.6.2 Bei Hauptgebäuden darf von der angegebenen Firstrichtung maximal 5° abgewichen werden. Bei Nebengebäuden und untergeordneten Dächern ist eine andere Firstrichtung zulässig.

1.7 Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB, § 12 BauNVO)

Garagen und Stellplätze können außerhalb der Baugrenzen nur in den hierfür ausgewiesenen Zonen (Ga, St) gemäß Planzeichnung zugelassen werden.

1.8 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen mit mehr als 25 m³ Brutto-Rauminhalt oberhalb der Geländeoberfläche können außerhalb der Baugrenzen nur in den hierfür ausgewiesenen Zonen (Na) gemäß Planzeichnung zugelassen werden.

1.9 Zufahrtsverbote (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Im Bereich der festgesetzten Zufahrtsverbote sind Ein- und Ausfahrten der Baugrundstücke auf die bzw. von den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen nicht zulässig.

1.10 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

Die mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ gekennzeichnete Versorgungsfläche dient der Stromversorgung des Plangebietes (Trafostation).

1.11 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

1.11.1 Auf der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung „Quartiersplatz“ sind untergeordnete bauliche Anlagen, die dem Nutzungszweck der Grünfläche dienen (wie bspw. Sitzplätze, Spielgeräte), zulässig.

1.11.2 Die öffentlichen Grünflächen F1 und F2 sind gemäß den Festsetzungen 1.14.3 bzw. 1.14.4 anzulegen und zu unterhalten.

1.12 Flächen für Hochwasserschutzanlagen, für die Regelung des Wasserabflusses, einschließlich des Niederschlagswassers aus Starkregenereignissen (§ 9 (1) Nr. 16b BauGB)

Die Fläche für den Hochwasserschutz mit Zweckbestimmung „Entwässerungsgraben“ ist für die Herstellung von Hochwasserschutzanlagen zu sichern.

1.13 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die Fläche „R1“ ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers des Flst. Nr. 135/3 zu belasten.

1.14 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1.14.1 Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie dauerhaft korrosionsfest beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.

1.14.2 Für die öffentliche und private Straßen- und Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warmweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur maximal 3.000 Kelvin) und einem Hauptspektralbereich von über 580 Nanometer oder Leuchtmittel mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Zulässig sind staubdichte und voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (Upward Light output Ratio ULR = 0%). Nach oben strahlende oder flächige Fassadenbeleuchtung ist unzulässig. Der Lichtmast darf sich nicht im Kronenbereich von Bäumen befinden. Die Lichtquellen sind auf das für die verkehrssichere Nutzung der Freiflächen notwendige Maß zu beschränken (z. B. durch Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter oder Bewegungsmelder). Eine Beleuchtung der Hecken innerhalb der Flächen „F1“ und „F3“ (siehe Festsetzungen 1.14.3 und 1.14.5) ist unzulässig.

1.14.3 Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche „F1“ ist eine dichte Baum-Strauch-Hecke aus gebietsheimischen standortgerechten Sträuchern und Bäumen mit begleitenden Krautsäumen zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Heckenpflanzung ist in einer Breite von 6,0 m mit daran anschließenden Krautsäumen in 1,0 m Breite anzulegen. Die Heckenpflanzung ist mindestens zweizeilig versetzt mit einem Pflanzabstand von 1,3 – 1,7 m und Reihenabstand von 1,0 m anzulegen. Sträucher der gleichen Art sind in Gruppen von 3 – 5 Stück nebeneinander zu pflanzen. In der Hecke sind Bäume in einem Abstand von 10 – 15 m zu pflanzen.

Zur Pflege der Hecke ist im Abstand mehrerer Jahre ein „Auf-den-Stock-Setzen“ abschnittsweise und mit Ausnahme der Bäume auf einer Länge von jeweils bis zu 10 m zulässig. Zu verwenden sind Laubbäume als Hochstämme mit einem Stammumfang von min. 16 cm, sowie Sträucher mit einer Mindestpflanzqualität von 100 cm. Die Saumstreifen sind mit Saatgut einer artenreichen, standortgerechten, autochthonen Saumvegetation anzusäen. Zulässige Gehölzarten sind den Pflanzlisten Nr. 1 und Nr. 2 im Anhang zu entnehmen.

1.14.4 Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche „F2“ ist ein artenreicher Krautsaum zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Krautsaum ist mit Saatgut einer artenreichen, standortgerechten, autochthonen Saumvegetation anzusäen.

1.14.5 Auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche „F3“ ist eine dichte Strauch-Hecke aus gebietsheimischen standortgerechten Sträuchern mit begleitenden Krautsäumen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Heckenpflanzung ist in einer Breite von 3,0 m mit daran anschließenden Krautsäumen in je 1 m Breite und einer Wuchshöhe von mindestens 2,0 m anzulegen. Die Heckenpflanzung ist zweizeilig versetzt mit einem Pflanzabstand von 1,3 - 1,7 m und Reihenabstand von 1,0 m anzulegen (Mindestpflanzqualität der Sträucher: 100 cm). Sträucher derselben Art sind in Gruppen von 3 - 5 Stück nebeneinander zu pflanzen. Die Saumstreifen sind mit Saatgut einer artenreichen, standortgerechten, autochthonen Saumvegetation anzusäen. Zulässige Gehölzarten sind der Pflanzliste Nr. 5 im Anhang zu entnehmen.

1.14.6 Flachdächer und flach geneigte Dächer von Garagen und Carports mit einer Dachneigung von < 15° sind zu einem Anteil von mindestens 70 % zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden. Die Mindestsubstrathöhe beträgt 10 cm. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser- / Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Bei einer parallelen Nutzung der Dachflächen durch Solar- bzw. Fotovoltaikanlagen sind diese aufzuständern und die Abstände der Modulreihen untereinander, die Modultiefe und die Höhenlage der Module auf die Vegetation abzustimmen.

1.15 Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

1.15.1 Auf den privaten Baugrundstücken sind pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum aus Abschnitt Nr. 5 sowie mindestens drei Sträucher aus Abschnitt Nr. 4 der Pflanzliste im Anhang zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Ab einer Tiefe des Vorgartens (Fläche zwischen öffentlicher Straße, von der aus zugefahren wird, und straßenseitiger Gebäudekante) von 4,0 m ist mindestens einer der Bäume im Bereich des Vorgartens zu pflanzen.

1.15.2 Für die im zeichnerischen Teil auf öffentlichen Grünflächen festgesetzten Pflanzgebote auf öffentlichen Grünflächen sind Bäume mit mindestens 18 cm Stammumfang aus Abschnitt Nr. 5 bzw. Abschnitt Nr. 6 der Pflanzliste im Anhang zu verwenden. Baumscheiben in Grünflächen an Straßen sind ausreichend groß für die gewählte Baumart zu errichten und gegen Überfahrten zu schützen.

Anhang – Pflanzliste

Nr. 1: Arten für die Pflanzung von Bäumen innerhalb der Fläche „F1“

- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Gewöhnliche Traubenkirsche (Prunus padus)
- Echte Mehlbeere (Sorbus aria)
- Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
- Sal-Weide (Salix caprea)

Nr. 2: Arten für die Pflanzung von Sträuchern innerhalb der Fläche „F1“

- Gewöhnliche Hasel (Corylus avellana)
- Gewöhnliche Traubenkirsche (Prunus padus)
- Schlehe (Prunus spinosa)
- Echte Hunds-Rose (Rosa canina)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Trauben-Holunder (Sambucus racemosa)
- Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)

Nr. 3: Arten für die Pflanzung von Bäumen auf den privaten Baugrundstücken

- Gewöhnliche Hasel (Corylus avellana)
- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Echte Mehlbeere (Sorbus aria)
- Vogelbeere (Sorbus aucuparia)

Nr. 4: Arten für die Pflanzung von Sträuchern auf den privaten Baugrundstücken und der Fläche „F3“

- Gewöhnliche Hasel (Corylus avellana)
- Echte Hunds-Rose (Rosa canina)
- Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
- Trauben-Holunder (Sambucus racemosa)
- Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opulus)

Nr. 5: Arten für die Pflanzung von Bäumen auf der öffentlichen Grünfläche „Quartiers-platz“

- Spitz-Ahorn (Acer platanoides „Allershausen“)
- Blumenesche (Fraxinus ornus)

- Vogelkirsche (Prunus avium)
- Gewöhnliche Traubenkirsche (Prunus padus)
- Echte Mehlbeere (Sorbus aria)
- Krimlinde (Tilia x europaea „Euchlora“)

Nr. 6: Arten für die Pflanzung von Bäumen auf den öffentlichen Grünflächen „Verkehrsgrün“

- Feldahorn „Elegant“ (Acer campestre „Huibers Elegant“)
- Kegelförmiger Spitzahorn (Acer platanoides „Cleveland“)
- Schwedische Mehlbeere „Brouwers“ (Sorbus intermedia „Brouwers“)
- Echte Mehlbeere (Sorbus aria)
- Vogelbeere (Sorbus aucuparia)

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 16.03.2026 (GBl. 2026 Nr.44)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.02.2026 (GBl. 2026 Nr. 13)

2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Als Dachform von Hauptgebäuden werden gemäß dem Planeintrag Satteldächer und Walmdächer mit Dachüberständen von mind. 30 cm an Giebel- und Traufseiten festgesetzt.

2.1.2 Die zulässige Dachneigung ist der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil zu entnehmen. Die Dachneigung direkt aneinander angrenzender Doppelhäuser oder Hausgruppen muss einheitlich sein. Sollte keine Einigung erzielt werden, gilt 45° Dachneigung. Ein Versatz der seitlichen Firstlinie ist zulässig.

2.1.3 Garagen sind entweder in das Gebäude einzubeziehen oder mit einer Dachneigung von 0° - 15° zu errichten.

2.1.4 Bei Hauptgebäuden sind Dachaufbauten wie Gauben, sowie Wiederkehren, Giebel- und Zwerchhäuser insgesamt bis zu einer Breite von 50 % der Länge der zugehörigen Dachfläche zulässig. Die jeweilige Breite wird an der Außenkante der Gaube, der Wiederkehr, des Giebel- oder Zwerchhauses gemessen.

2.1.5 Bei Hauptgebäuden muss der Abstand von Dachaufbauten, Wiederkehren, Giebel- und Zwerchhäusern horizontal gemessen mindestens 1,00 m zu den Ortgängen (seitliche Dachbegrenzungskante) und vertikal gemessen mindestens 1,00 m zum Hauptfirst betragen.

2.1.6 Als Dacheindeckung von Hauptgebäuden sind ausschließlich rote, braune, graue bis schwarze Ziegel oder Dachsteine zulässig.

2.1.7 Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind im gesamten Gebiet als Dacheindeckung und als Fassadenmaterialien nicht zulässig.

2.2 Sichtbare Wandhöhe (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.2.1 Im WA1 ist eine sichtbare Wandhöhe von bis zu 10,0 m zulässig.

2.2.2 Im WA2, WA3 und WA4 ist eine sichtbare Wandhöhe von bis zu 7,0 m zulässig.

2.2.3 Die Wandhöhe bemisst sich senkrecht zwischen dem Schnittpunkt Außenwand / Unterkante Dachhaut und der Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaßnahme), wobei das Giebeldreieck unberücksichtigt bleibt. Die Wandhöhe kann im Bereich von Vorbauten und untergeordneten Bauteilen etc. ausnahmsweise überschritten werden.

2.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Nebenflächen wie Mülltonnenplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

2.4 Einfriedungen und Mauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.4.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m bezogen auf die öffentliche Verkehrsfläche zulässig.

2.4.2 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Der Abstand von Hecken und Hinterpflanzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 0,5 m betragen. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

2.4.3 Im Bereich von Wendeanlagen müssen Einfriedungen einen Abstand von mindestens 1,0 m vom Fahrbahnrand als Schutzstreifen einhalten.

2.4.4 Geschlossene Einfriedungen (Beton- oder Natursteinmauern und Gabionen) sind nur als Sockel bis zu einer Höhe von maximal 0,3 m zulässig.

2.4.5 Stützmauern sind aus Naturstein oder begrünten Gabionen herzustellen.

2.5 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Außenantennen und/oder Parabolanlagen sind an einem Standort am Wohngebäude zu konzentrieren.

2.6 Freileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Freileitungen sind unzulässig.

2.7 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung pro Wohnung wird im WA2, WA3 und WA4 auf 1,5 festgesetzt. Bruchteile einer Stellplatzzahl sind auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden. Im WA1 ist ein Stellplatz pro Wohnung nachzuweisen.

2.8 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Auf Privatflächen anfallendes Niederschlagswasser ist über Zisternen zu sammeln und darf nur selbsttätig gedrosselt (0,3 l/s je angefangener 150 m² undurchlässiger Grundstücksfläche) und zeitverzögert in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden. Das Mindestvolumen der Zisterne ist in Abhängigkeit vom maßgeblichen Niederschlagsereignis im Rahmen des Entwässerungsantrags nachzuweisen.

2.9 Nutzung erneuerbarer Energien (§ 74 (1) Nr. 1 und 3 LBO i. V. m. § 74 (1) Satz 2 LBO)

Die oben aufgeführten örtlichen Bauvorschriften nach § 74 (1) Satz 1 Nrn. 1 und 3 LBO gelten nicht, soweit sie nicht gleichzeitig die Nutzung erneuerbarer Energien zulassen.

3 HINWEISE

3.1 Vogelschlag

An großflächigen Glasflächen wird empfohlen, geeignete Maßnahmen zu ergreifen, die dem Vogelschlag vorbeugen. Großflächige, vertikal zusammenhängende Glasflächen ab einer Fläche von drei Quadratmetern sollten demnach durch technische Maßnahmen für Vögel sichtbar gemacht werden. Verspiegelte Fassaden oder volltransparente Verglasungen über Eck, beispielweise als Balkongeländer, sollten vermieden werden. Auf die aktuellen Informationen der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht, Vogelwarte Sempach" und die darin aufgeführten Minimierungsmaßnahmen wird verwiesen.

3.2 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Auf die Ausführungen zum Thema „Altlasten“ in der zugehörigen Begründung wird verwiesen.

3.3 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodäten im Verbreitungsbereich von Lössführender Fließerde und lokal Holozänen Abschwemmmassen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungs-horizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Auf die Ausführungen zum Thema „Altlasten“ in der zugehörigen Begründung wird verwiesen.

3.4 Abfallwirtschaft

In der Planstraße ist eine für 3-achsige Müllfahrzeuge ausreichend dimensionierte Wendemöglichkeit vorgesehen. Die Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ ist aufgrund der Dimensionierung und der Dachüberstände des angrenzenden Steiertenhofs nicht als Zufahrt für ein Müllfahrzeug geeignet. Auf das Einfahren des Müllfahrzeugs wird daher verzichtet. Die Abfallbehälter und ggf. sonstigen Abfälle der Wohngebäude Vörlinsbachstraße Nr. 5a und Nr. 5b sowie des südwestlich geplanten Einzelhauses sind am Tag der Abholung im Einmündungsbereich an der Vörlinsbachstraße bereitzustellen. Dies wird für die Gebäude Vörlinsbachstraße Nr. 5a und Nr. 5b bereits entsprechend gehandhabt.

Oberried, den

fsp.stadtplanung
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Klaus Vosberg
Bürgermeister

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Gemeinde Oberried übereinstimmen.

Oberried, den

Klaus Vosberg
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss nach § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____

Oberried, den

Klaus Vosberg
Bürgermeister