

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan "Talblick III"

der Gemeinde Schuttertal, OT Schuttertal (Ortenaukreis)

Fertigung:

Anlage:

Blatt:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO)

Innerhalb der als allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Flächen sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauGB aufgeführten Anlagen unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) ist durch Eintragungen im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.

2.2 Gebäudehöhen, Höhenlage der Gebäude

2.2.1 Erdgeschoss- bzw. Untergeschossfußbodenhöhe

Die max. Erdgeschoss- bzw. Untergeschossfußbodenhöhe wird für alle Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet für jedes Grundstück separat in m ü. NHN als max. Höhe festgesetzt. Die max. EFH-/ UFH-Höhen sind im Zeichnerischen Teil eingetragen und sind auch den Schnitten, die Bestandteil des B-Plans sind, zu entnehmen.

2.2.2 Wandhöhe

Die max. zulässige Wandhöhe der Gebäude darf

hangseitig: 4,85 m (gemessen ab OK EG Rohfußboden bis Schnittpunkt Außenwand/OK Dachhaut)

talseitig: 7,65 m (gemessen von OK UG Rohfußboden bis Schnittpunkt Außenwand/OK Dachhaut)

betragen.



Die Gebäude dürfen nach Osten (talseitig) in der Ansicht nur zweigeschossig in Erscheinung treten. Das Gelände ist wie in den Geländeschnitten dargestellt falls erforderlich entsprechend aufzufüllen.

2.2.3 Firsthöhe

Die max. zulässige Firsthöhe der Gebäude darf
talseitig: 12,00 m (gemessen ab OK UG Rohfußboden bis OK First)
betragen

2.3 Die Gebäudehöhen sind im Bauantrag durch einen Geländeschnitt unter Angabe von Geländehöhen in m über NHN nachzuweisen.

3 Bauweise sowie Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

3.1 Im Planungsgebiet wird die "offene Bauweise" (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt, es sind nur Einzelhäuser zulässig.

3.2 Die Hauptfirstrichtung der geplanten Gebäude ist dem Eintrag im "Zeichn. Teil" zu entnehmen.

4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 Dachvorsprünge bis 0,80 m sind generell auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

5 Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

5.1 Versorgungsanlagen nach § 14 Abs. 1a und 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nicht innerhalb der Freihalteflächen der Wendeplatte (1,00 m gemessen ab Fahrbahnrand) bei den Bauplätzen 6 – 9.

5.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

6 Flächen für Garagen, Carports und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

- 6.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig.
- 6.2 Bei paralleler Anordnung von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Abstand von mind. 0,50 m zur Verkehrsfläche, bei den Bauplätzen 6 – 9 angrenzend an die Wendeplatte einen Abstand von 0,85 einzuhalten. Bei senkrechter Anordnung ist ein Abstand von 1,00 m einzuhalten.

7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird für freistehende Einzelhäuser mit 3 Wohnungen pro Gebäude festgesetzt.

8 Fläche für Versorgung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

- 8.1 Löschwasserbehälter
- Südlich der Erschließungsstraße ist gemäß Planeintrag unterirdisch ein Löschwasserbehälter gemäß den Vorgaben des Entwässerungskonzeptes einzubauen. Die Funktionsfähigkeit ist dauerhaft sicherzustellen. Gemäß Ziff 12.4 ist die überdeckende Bodenschicht als Wiese anzulegen und zu unterhalten.

9 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 9.1 Öffentliche Grünfläche / Fangegraben
- Die entlang der westlichen Grenze der zukünftigen Bebauung und im Norden entlang der Planungsgebietsgrenze ausgewiesene öffentliche Grünfläche in einer Breite von 5,00 m dient der Anlage eines Fangegrabens und ist entsprechend Ziff. 13.1 und der Vorgaben des Entwässerungskonzeptes anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 9.2 Öffentliche Grünfläche / Artenschutz
- Bei der im Norden des Planungsgebiets dargestellten öffentlichen Grünfläche "Artenschutz" handelt es sich um eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die zum Erhalt bzw. Entwicklung einer Fledermausleitlinie ausgewiesen wurde.
- Die artenschutzrechtlichen Vorgaben (VM 4) sowie die Festsetzungen zur Anpflanzung und zum Erhalt von Obstbäumen sind zu beachten.

9.3 Öffentliche Grünfläche / Obstwiese

Bei der im Westen des Planungsgebiets ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche "Obstwiese" handelt es sich um eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, die zur Entwicklung einer Obstwiese ausgewiesen wurde.

Die artenschutzrechtlichen Vorgaben (Ausgleich von Streuobstbeständen) sind zu beachten sowie die Festsetzung zur Anlage einer Obstwiese und zum Erhalt eines vorhandenen Obstbaumes und der Wiesenvegetation.

9.4 Öffentliche Grünfläche südlich Wirtschaftsweg

Die im Süden des Baugebiets entlang des Wirtschaftswegs ausgewiesenen Grünflächen dienen der Eingrünung.

10 Flächen für Hochwasserschutz und für die Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

- 10.1 Entlang der westlichen geplanten Baugrundstücke und entlang der nördlichen Planungsgebietsgrenze ist ein Fangegraben zur Rückhaltung und Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers aus dem westlich angrenzenden Außengebiet ausgewiesen.

11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht empfohlenen, nachfolgend aufgeführten Maßnahmen sind entsprechend den Ausführungen in der artenschutzrechtlichen Abschätzung, erstellt vom Büro Bioplan, Bühl, vom 12.07.2024 durchzuführen.

11.1 Baufeldräumung (VM 2)

Die Baufeldräumung muss außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln stattfinden (in der Regel von September bis Februar bestimmt durch die früh brütenden Arten bzw. spät brütenden Arten mit einer Brutzeit bis Mitte/Ende August). Die gesetzlichen Vorschriften beim Fällen oder Roden von Gehölzen müssen darüber hinaus berücksichtigt werden.

Die Fäll- und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen in der Zeit von Ende November bis Ende Februar durchzuführen. Dabei gilt es eine Frostperiode, besser zwei Frostperioden, abzuwarten. Eine Frostperiode besteht aus drei Frostnächten.

Sollte dies aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein (zu berücksichtigen ist, dass, nach § 39 Abs. BNatSchG, in Gehölzbestände nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar eingegriffen werden kann), muss im Vorfeld kurz vor der Räumung durch einen sachverständigen Ornithologen bzw. Fledermauskundler eine Kontrolle bzw. eine Nestersuche stattfinden. Sollten Nester bzw. Fledermäuse oder auf Hinweise auf diese gefunden werden bzw. Verdacht auf eine Nutzung bestehen, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden.

11.2 Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten (VM 3)

Es ist eine konsequente Überwachung durchzuführen, dass neue, temporäre Strukturen, aber auch Teile der Baustelleneinrichtung selbst (Container), nicht als Brutplatz genutzt werden. Hierzu zählen auch Lagerung von Holz bzw. Schnittgut von Gehölzen oder Entstehung von Sukzessionsbereichen auf Bau- bzw. Lagerflächen.

11.3 Erhalt von Obstbäumen (VM 4)

Die drei Obstbäume mit hohem Quartierpotential für Fledermäuse innerhalb des Geltungsbereiches, die teilweise auch Bruthöhlen des Stars beinhalten, sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang durch Hochstämme regionaltypischer Obstbaumsorten zu ersetzen.

11.4 Vermeidung von Lichtemissionen (VM 5)

Es muss grundsätzlich auf eine starke und diffuse Straßen- und Grundstücksbeleuchtung verzichtet werden.

Lichtquellen, schwache LED-Beleuchtung, dürfen nicht in das umliegende Gelände ausstrahlen, sondern müssen, ohne Streulicht, zielgerichtet auf den Arbeitsbereich sein. Die Lichtquellen sind nach oben sowie zur Seite hin abzuschirmen.

Kaltweißes Licht mit hohem Blaulichtanteil (Wellenlängen unter 500 nm und Farbtemperaturen über 3000 Kelvin) ist zu vermeiden.

11.5 Monitoring

Die zu erhaltenden Obstbäume sind im ersten, zweiten und fünften Jahr nach Beginn der Baufeldräumung auf eine Nutzung durch den Star zu überprüfen. In diesem Zuge ist auch zu überprüfen, ob die Neupflanzungen durchgeführt wurden und die Pflege der Streuobstwiese ordnungsgemäß erfolgt.

11.6 Erhalt und Ergänzung der Leitlinie (VoM 1)

Die zwei Obstbäume im Norden des Geltungsbereiches sind dauerhaft zu erhalten (siehe hierzu auch BOSCHERT & HUBER 2014) und durch die Pflanzung vier weiterer Hochstämme regionaltypischer Obstbaumsorten zu ergänzen. Der Unterwuchs ist als Grünland einzurichten.



11.7 Ausgleich von Streuobstbeständen

Im Westen des Baugebiets ist eine Wiesenfläche von ca. 1.700 m² zu erhalten, auf der die Anpflanzung von 15 Obstbäumen durchzuführen ist.

Die Anpflanzung der Obstbäume muss nach Möglichkeit vor dem Eingriff (zeitliche Entwicklungsschiene) stattfinden.

Es sind lokal- bzw. regionaltypische Obstsorten, bevorzugt Apfelsorten, anzupflanzen. Ferner können aber auch Birnen oder Kirschen oder andere Obstsorten angepflanzt werden. Anteilig ist auch die Pflanzung anderer Bäume, u.a. Nussbäume oder Speierling, möglich. Die zu pflanzenden Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens zehn Zentimetern aufweisen.

Zur Entwicklung einer artenreichen Magerwiese müssen die Flächen zukünftig zweimal jährlich zwischen Juni und Oktober gemäht werden. Der erste Schnitt des Jahres darf nicht vor der Hauptblüte der bestandsbildenden Gräser erfolgen, vor dem zweiten Schnitt muss eine mindestens achtwöchige Ruhephase eingehalten werden. Das Mähgut ist grundsätzlich abzutragen.

Die Düngung des Bestandes ist bestenfalls ganz zu unterlassen, kann zur moderaten Erhöhung des Ertrags entzugsorientiert erfolgen, dann allerdings ausschließlich mit Festmist.

Positiv ist die Einrichtung von (Rand-)Streifen, die wechselnd in mehrjährigem Abstand gemäht werden.

12 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

12.1 Fangegraben

Entlang der nördlichen Grenze und entlang der westlichen Grenze der zukünftigen Bebauung ist im Bereich der öffentlichen Grünfläche ein Fangegraben zur Einleitung von anfallendem Hangwasser in einer Breite von ca. 0,75 m in einem Abstand von 1,00 m zur Grundstücksgrenze mit parallel verlaufendem Unterhaltungsweg anzulegen.

Zum Aufhalten des Hangwassers sind Wasserbausteine einzubauen. Der Muldenbereich ist mit einer standortgerechten Kräuter-/ Grasmischung für wechselfeuchte Standorte und die erforderlichen Böschungen mit einer standortgerechten Kräuter-/ Grasmischung für mittlere Standorte anzusäen und zu unterhalten. Das Mähgut ist abzutransportieren. Auf eine Düngung ist zu verzichten.

Die Funktionsfähigkeit des Fangegrabens ist dauerhaft sicherzustellen.

12.2 Obstbäume

Im Norden des Planungsgebiets innerhalb der öffentlichen Grünfläche "Artenschutz" sind gemäß Planeintrag mindestens 4 Hochstammbäume sowie entlang des Wirtschaftswegs mindestens 3 Hochstammbäume regionaltypischer Sorten in der Größe StU 10/12 (siehe Artenliste) anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Geringe Standortabweichungen sind zulässig. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

Die artenschutzrechtlichen Vorgaben sind zu beachten.

12.3 Anlage einer Obstwiese

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche "Obstwiese" sind gemäß Darstellung im Zeichnerischen Teil mindestens 15 Hochstammbäume regionaltypischer Sorten in der Größe StU 10/12 (siehe Artenliste) anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Standortabweichungen sind zulässig. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

Die artenschutzrechtlichen Vorgaben sind zu beachten.

12.4 Wiesenvegetation / Löschwasserbehälter

Südlich der Erschließungsstraße im Bereich einer Fläche für Ver- und Entsorgung ist unterirdisch die Anlage eines Löschwasserbehälters geplant.

Es ist eine Überdeckung mit mindestens 50 cm Boden vorzunehmen und mit einer regionaltypischen Wiesensaatgutmischung anzusäen. Die Wiesenvegetation ist mit den angrenzenden Wiesenflächen zu bewirtschaften.

12.5 Pflanzung von Gehölzen

Je angefangene 500 m² Baugrundstück ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum (StU 12/14; 3xv.) oder Obstbaum oder 5 Sträucher (Sortierung 100-150) entsprechend der Artenliste im Anhang anzupflanzen und zu unterhalten.

12.6 Erhalt von Obstbäumen

Die im Zeichnerischen Teil dargestellten Bäume innerhalb der öffentlichen Grünfläche "Artenschutz" bzw. "Obstwiese" sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Ausfall ist Ersatz zu leisten.

Die artenschutzrechtlichen Vorgaben sind zu beachten.

12.7 Erhalt der Wiesenvegetation

Die vorhandene Wiesenvegetation im Bereich der öffentlichen Grünflächen "Artenschutz" und "Obstwiese" sowie der Grünfläche südlich des Wirtschaftswegs bzw. der Erschließungsstraße ist zu erhalten. Die Flächen sind als weischürige Wiese zu bewirtschaften.

Die artenschutzrechtlichen Vorgaben sind zu beachten.

13 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im westlichen Bereich ist entlang der Grundstücksgrenze zwischen den Bauplätzen Nr. 10 und Nr. 11 von der Entwässerungsmulde zur Erschließungsstraße ein Leitungsrecht (Ir1) zur Führung eines Regenwasserkanals zugunsten der Gemeinde Schuttertal ausgewiesen.

14 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen

(§ 9 Abs. 1a, Satz 2 i.V.m. § 1a BauGB bzw. § 24 BNatSchG sowie §§ 135a-c BauGB)

14.1 Ökologische Aufwertungsmaßnahmen

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Entwässerungsmulde", "Artenschutz" und "Obstwiese" sowie südlich des Wirtschaftswegs - Ziff. 9.1 bis 9.4 – und den dort festgelegten Maßnahmen werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Anlage der Verkehrsflächen und durch die Bebauung der privaten Grünfläche entstehen, zugeordnet.

14.2 Maßnahmen des Artenschutzes innerhalb des Bebauungsplans

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebiets sowie das erforderliche Monitoring- Ziff. 11.1 und 11.7 -, die entsprechend den Ausführungen in der artenschutzrechtlichen Abschätzung, erstellt von Bioplan, Bühl, vom 12.07.2024 durchzuführen sind, werden den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Anlage der Verkehrsflächen und durch die Bebauung der privaten Grundstücke entstehen, zugeordnet.

14.3 Naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

Den nicht innerhalb des Planungsgebietes ausgleichbaren naturschutzrechtlichen Eingriffen für das Schutzgut Boden und Pflanzen/Tiere/biologische Vielfalt, die durch die Anlage der Verkehrsflächen und durch die Bebauung privater Grundstücke entstehen, wird eine Teilfläche von ca. 1,67 ha mit einem Aufwertungspotential von 133.724 Ökopunkten von der nachfolgend aufgeführten Maßnahme zugeordnet.

- Umbau eines Nadelbaumbestands (59.44 Fichtenbestand) zugunsten eines Buchenmischwaldes (Biotoptyp 55.12) im Gemeindewald Distrikt Finsterwald, Abteilung Hohe Geisberg, Flst. Nr. 335/1

15 Anhang zu den Festsetzungen:

Artenliste

15.1 Obstbaumanpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen

Die nachfolgende Liste der empfehlenswerten Obstgehölze soll als Vorschlag für die Anpflanzung von Hochstammobstbäumen (StU 10/12, 3 x v) innerhalb der ausgewiesenen Obstwiese sowie als Ergänzung im Bereich der öffentlichen Grünfläche "Artenschutz" und südlich des Wirtschaftswegs betrachtet werden; vergleichbare Arten und Sorten können verwendet werden.

Apfelsorten wie:

Bitterfelder, Brettacher, Hauxapfel, Jakob Fischer, Ontario, Ulmer Polizeiapfel, Boskoop, Neunerschläferapfel

Birnensorten wie:

Pastorenbirne, Gelbmöstler, Grüne Jagdbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Hanauer Wertbirne

Kirschsorten wie:

Hedelfinger, Meckenheimer, Schneiders Knorpelkirsche sowie Benjaminler, Didi-kirsche, Dollenseppler

Pflaumen / Zwetschgensorten wie:

Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge

15.2 Gehölzpflanzungen auf privaten Grundstücken

Die nachfolgende Liste von Gehölzen, die der Veröffentlichung der LUBW Karlsruhe „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg (2002)“ für die Gemeinde Schuttertal entnommen ist, zeigt Arten auf, die im Naturraum des Planungsgebietes ursprünglich vorkommen und dort beheimatet sind.

Die Artenliste ist nur als Hinweis/Empfehlung zu verstehen und nicht als verbindliche Pflanzenliste. Die Bepflanzung sollte sich an den Arten der Liste orientieren. Aber die konkreten Standortkriterien sowie geänderte Bedingungen, die z. B. durch die Klimaerwärmung gegeben sind, sind zu beachten.

Herkunftsgebiet (7): Süddeutsches Hügel- und Bergland

Naturräuml. Region (153): Mittlerer Schwarzwald

Kürzel Wissenschaftlicher Name (deutscher Name)

Große Bäume:

SAh	Acer platanoides	(Spitz-Ahorn)
BAh	Acer pseudoplatanus	(Berg-Ahorn)
Bi	Betula pendula	(Hänge-Birke)
Ka	Castanea sativa	(Edelkastanie)
Bu	Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Es	Fraxinus excelsior	(Gewöhnliche Esche)
TEi	Quercus petraea	(Trauben-Eiche)
SEi	Quercus robur	(Stiel-Eiche)
SLi	Tilia platyphyllos	(Sommer-Linde)



Kleine bis mittelgroße Bäume:

SEr	Alnus glutinosa	(Schwarz-Erle)
Hb	Carpinus betulus	(Hainbuche)
ZP	Populus tremula	(Zitterpappel, Espe)
VKi	Prunus avium	(Vogel-Kirsche)
TKi	Prunus padus	(Gewöhnliche Traubenkirsche)
SaW	Salix caprea	(Sal-Weide)
BW	Salix fragilis	(Bruch-Weide)
FW	Salix rubens	(Fahl-Weide)
KW	Salix viminalis	(Korb-Weide)
Vb	Sorbus aucuparia	(Vogelbeere)

Sträucher:

Ha	Corylus avellana	(Gewöhnliche Hasel)
EWd	Crataegus monogyna	(Eingriffeliger Weißdorn)
Pf	Euonymus europaeus	(Gewöhl. Pfaffenhütchen)
Fb	Frangula alnus	(Faulbaum)
Sc	Prunus spinosa	(Schlehe)
HRO	Rosa canina	(Echte Hunds-Rose)
OW	Salix aurita	(Ohr-Weide)
GW	Salix cinerea	(Grau-Weide)
SHo	Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
THo	Sambucus racemosa	(Trauben-Holunder)
GS	Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball)

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1 Dachgestaltung

1.1 Es sind Sattel- und Walm-/Krüppelwalmdächer und gegeneinander versetzte Pultdächer zulässig.

1.2 Die Dachneigung für Hauptgebäude wird entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt.

Bei gegeneinander versetzten Pultdächern dürfen die Gebäudeteile in der Höhe (Bezugspunkt ist jeweils oberer Abschluss der Wand) um max. 1,50 m und in der Länge (Bezugspunkt ist Außenkante Gebäudewand) insgesamt um max. 4,00 m voneinander abweichen.

Für Garagen, Carports und Nebengebäude wird eine Dachneigung von 0 – 25° festgesetzt.

Nebengebäude, Garagen und Carports mit Flachdach mit einer Dachneigung von 0° bis 7° sind extensiv zu begrünen.

1.3 Als Dachaufbauten sind nur Schlepp-, Giebel- und Dreieck- und Trapezgauben zulässig. Dachaufbauten sind nur bis zu 2/3 der Länge der zugehörigen Dachseite zulässig. Der Abstand zu den Ortgängen muss mind. 1,5 m betragen. Zwischen mehreren Gauben ist dieser Abstand ebenfalls einzuhalten.

Die Mindestdachneigung für Schleppgauben beträgt 15°; der Dachansatz muss mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

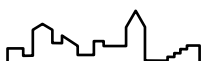
Giebelständige- und Dreieckgauben müssen mind. dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen, der Nebenfirst muss mind. 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.

1.4 Dacheinschnitte sind nur bis zu 1/3 der Länge der zugehörigen Wandfläche zulässig. Der Abstand zu den Ortgängen muss mind. 1,50 m betragen. Zwischen mehreren Dacheinschnitten ist dieser Abstand ebenfalls einzuhalten.

1.5 Es sind Dachüberstände von mind. 0,50 m (waagrecht gemessen) an der Traufe und mind. 0,40 m am Ortgang herzustellen. Nicht zulässig sind senkrecht über die Außenwände heruntergezogene Dachflächen. Dachvorsprünge bis 0,80 m sind generell auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

2 Fassadengestaltung

2.1 Material und Farbe der Gebäude sind so zu wählen, dass eine Aufheizung der Gebäude weitgehend vermieden wird (helle Farben, Materialien, die sich wenig aufheizen).



3 Stellplatzverpflichtung

Pro Wohneinheit sind 2,0 Stellplätze nachzuweisen.

4 Einfriedungen und Stützmauern

4.1 Bei den Bauplätzen 6 – 9 sind aufgrund der 0,85 m breiten Freihalteflächen an der Wendeplatte Einfriedungen erst in einem Abstand von mindestens 1,00 m zur Wendeplatte zulässig (s. Zeichn. Teil).

4.2 Im Hinblick auf die vorhandene Topographie und die sich aus den geplanten Straßenhöhen ergebenden Höhenunterschiede zwischen den einzelnen Bauplätzen und zur angrenzenden freien Landschaft sind entlang der geplanten Grundstücksgrenzen entsprechend der Darstellung in den Geländeschnitten (sind Bestandteil des B-Plans) Stützmauern bis max. 1,20 m Höhe zulässig. Um die Höhenunterschiede zu überwinden sind gestaffelte Stützmauern zulässig.

Zur Absturzsicherung ist auf den Stützmauern die Errichtung eines max. 0,80 m hohen Staketenzaunes bzw. eines mit Sträuchern hinterpflanzten Stabgitterzaunes zulässig.

4.3 Bei der Errichtung von Stützmauern sind Natursteinmauern, Betonmauern, Gabionen sowie Pflanzenringe zulässig. Die Stützmauern sind zu begrünen.

5 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

5.1 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke incl. Vorgarten sind als Grünfläche oder gärtnerisch genutzte Fläche insektenfreundlich anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten und Abstellplätze.

Eine Gestaltung der Gartenfläche mit Folie und Steinschotter ist unzulässig.

5.2 Gestaltung befestigter Flächen

Befestigte Flächen auf den Grundstücken sind auf ein Minimum zu beschränken.

Wege, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wasserdurchlässiges Betonpflaster, Rasengittersteine oder Pflaster mit Rasenfugen) und einem geeigneten Unterbau auszuführen. Ausgenommen hiervon ist nur der direkte Zugangsweg zum Hauseingang. Diese Flächen sind mit Gefälle zu den anschließenden unbefestigten Flächen herzustellen.

HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1 Hinweis des Regierungspräsidiums Stuttgart - Ref. Denkmalpflege / Archäologische Denkmalpflege

- 1.1 Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Zu widerhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten gehandelt. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

2 Weitergehende Bestimmungen und Hinweise des Landratsamtes Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

2.1 Altlasten

- 2.1.1 Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten/Altstandorte vor.

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

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Naturschutzbehörde zu melden.

2.2 Bodenschutz

- 2.2.1 Garagen und Stellplätze sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nahe wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.
- 2.2.2 Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.



- 2.2.3 Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

3 Hinweise des Elektrizitätswerks Mittelbaden

- 3.1 Die Hausanschlusskabel dürfen im Zuge der Erschließungsarbeiten auf die unbebauten Grundstücke verlegt werden.

4 Hinweise der Deutschen Telekom AG

- 4.1 Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; s. insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

5 Hinweis des Regierungspräsidiums Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

5.1 Ingenieurgeologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des kristallinen Grundgebirges (Paragneis). Dieses wird in der östlichen Hälfte des Plangebietes von lössführender Fließerde unbekannter Mächtigkeit bedeckt.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrunds ist zu rechnen. 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 Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

6 Hinweise des Artenschutzes

Die aus artenschutzrechtlicher Sicht empfohlene Vermeidungsmaßnahme angrenzend an das Baugebiet ist entsprechend den Ausführungen in der artenschutzrechtlichen Abschätzung, erstellt vom Büro Bioplan, Bühl, vom 12.07.2024 durchzuführen.

Vermeidung eines Eingriffs in kartiertes Biotop und FFH-Mähwiese (VM 1)

Es muss sichergestellt werden, dass das anliegende Biotop sowie die anliegende FFH-Mähwiese nicht beeinträchtigt werden. Baubedingte Emissionen von Nährstoffen oder Staub sind soweit wie möglich zu unterbinden. Rodungs- oder Mäharbeiten sowie jegliche weiteren Eingriffe in die Vegetation und den Boden des Biotops bzw. der FFH-Mähwiese sind zu unterlassen. Baustelleneinrichtungen, u.a. Parkmöglichkeiten für Fahrzeuge, Materiallagerplätze oder Bereiche für Bodenaushub dürfen nicht im Bereich des Biotops bzw. der FFH-Mähwiese eingerichtet werden. Die Mähwiese ist weiterhin dauerhaft fachgerecht zu pflegen.

7 Hinweise des Landratsamtes Ortenaukreis - Amt für Umweltschutz

7.1 Fassadenbegrünung

Als Anpassung an den Klimawandel und gegen die Aufteilung von Gebäuden wird empfohlen, Fassaden zu begrünen.

7.2 Gartenflächen

Gartenflächen sollten gemäß § 21 a NatSchG vorwiegend begrünt und insektenfreundlich gestaltet werden.

7.3 Hinweis Vogelschlag

Vögel sind nicht in der Lage durchsichtige sowie spiegelnde Glasfronten als Hindernis wahrzunehmen (Schmid, Doppler, Heynen, & Rössler, 2012). Betroffen sind sowohl ubiquitäre, aber auch seltene und bedrohte Arten. Der Vogelschlag an Glas stellt somit ein signifikantes Tötungsrisiko dar. Das Kollisionsrisiko lässt sich durch die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen deutlich reduzieren.

Beim unverzichtbaren Bau großer Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkone > 2 m² Glasfläche und > 50 cm Breite ohne Leistenunterteilung sollten geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik ergriffen bzw. verwendet werden, um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden. Durch die Verwendung von Glas mit geringem Außenreflexionsgrad < 15 % (Schmid, 2016) können Spiegelungen reduziert werden. Die dadurch entstehende Durchsicht kann durch halbtransparentes (bearbeitetes bzw. gefärbtes) Glas, Folien oder Muster vermindert werden. Es sind ausschließlich hochwirksame Muster, die durch genormte Fluchtunneltests geprüft worden sind (Kategorie A der österreichischen Norm ONR 191040 zur Verwendung im deutschsprachigen Raum), zu verwenden. Einzelne Greifvogel-Silhouetten sowie UV-Markierungen sind nach aktuellem Erkenntnisstand nicht ausreichend wirksam und somit ungeeignet.

Zum aktuellen Stand der Technik siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (<http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>), Schweizerische Vogelwarte Sempach (<https://vogelglas.vogelwarte.ch>) sowie Wiener Umweltanwaltschaft (<https://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen>).

8 Hinweise des Landratsamtes Ortenaukreis – Eigenbetrieb Abfallwirtschaft

8.1 Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke

Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,75 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.

8.2 Abfallwirtschaftssatzung

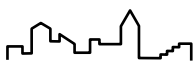
Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

Freiburg, den 12.07.2024 LIF-FEU
25.07.2024 FEU
09.10.2024 LIF-hö
22.10.2024 LIF-bi

Schuttertal, den

148Fest05_Talblick III.docx

PLANUNGSBÜRO FISCHER



Günterstalstraße 32 ■ 79100 Freiburg i.Br
Tel. 0761/70342-0 ■ info@planungsbuerofischer.de
Fax 0761/70342-24 ■ www.planungsbuerofischer.de

.....
Planer

.....
Litterst, Bürgermeister



AUSFERTIGUNG

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzungen unter Beachtung des nachstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats der Gemeinde Schuttertal übereinstimmt:

Aufstellungsbeschluss	13.12.2022
Offenlage	12.08. - 20.09.2024
Satzungsbeschluss	14.11.2024

Schuttertal,

.....

Matthias Litterst, Bürgermeister

RECHTSVERBINDLICHKEIT

Nach § 10 Abs. 3 BauGB, in der Fassung
der letzten Änderung v. 20.12.2023
Durch Bekanntmachung im Amtsblatt vom

Schuttertal,

.....

Matthias Litterst, Bürgermeister