

Rechtsgrundlagen

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

I. Planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan (§ 9 BauGB und BauNVO)

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB u.§§ 1-15 BauNVO)

siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

gem. § 1 (6) BauNVO sind im WA Anlagen im Sinne von § 4 (3) BauNVO nicht zugelassen.
gem. § 1 (5) BauNVO sind im WA Anlagen im Sinne von § 4 (2) Ziff. 3 BauNVO nicht zugelassen.

MI - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

gem. § 1 (6) BauNVO sind im MI Anlagen im Sinne von § 6 (3) BauNVO nicht zugelassen
gem. § 1 (5) BauNVO sind im MI Anlagen im Sinne von § 6 (2) Ziff. 6-8 BauNVO nicht zugelassen.

Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5 BauGB)



Zweckbestimmung: s. Planeinschrieb

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)

siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 (§ 17 BauNVO) und durch die Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (2) 4 BauNVO.

Ausnahme gem. § 17 (2): Bei Hausgruppen (Reihen-Kettenhäuser o.ä.) ist für einzelne Grundstücke eine Überschreitung der GRZ bis max. 0,6 zulässig, wenn die überbaute Grundfläche auf dem Gesamtgrundstück 0,4 nicht überschreitet.

Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) und (2) BauGB und § 18 BauNVO)

Bezugshöhe ist die Höhe der Strassenachse bezogen auf Gebäudemitte. Liegt das Gebäude an mehreren Strassen (Eckgrundstück), gilt der so ermittelte höchste Punkt. Die Höhenlagen von geplanten Bauwerken sind durch Schnitte nachzuweisen und zu erläutern. Dabei sind auch Aufschüttungen und Abgrabungen kenntlich zu machen.

Gebäudehöhen (§ 9 (1) und (2) BauGB und § 16 (2) 4 BauNVO)

gemäß den Einschrieben im zeichnerischen Teil.

Die im Plan eingetragenen Trauf- und Firsthöhen sind Maximalwerte.

TH = Traufhöhe

gemessen zwischen der Bezugshöhe (s. oben) und dem Schnittpunkt von Aussenwand und Dachhaut, bzw. Oberkante Brüstung/Attika.

Ausnahmen:

- Bei Gebäuden mit Satteldächern darf die angegebene TH auf die Hälfte der Gebäudelänge um max. 1,25 m überschritten werden.
- Die Traufhöhen für Zwerchgiebel und Winkelbauten sind nicht begrenzt. Sie ergeben sich aus der "Unterordnung" (Abstand zum Hauptfirst - siehe Ziffer II 2.2) und der Dachneigung.

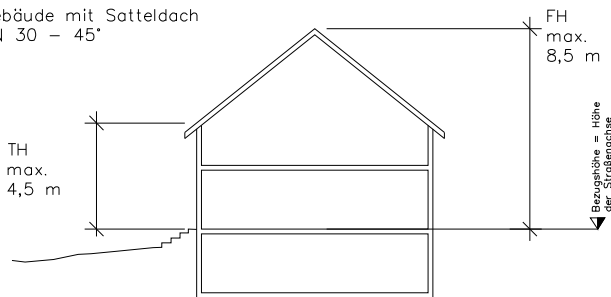
FH = Firsthöhe

gemessen zwischen der Bezugshöhe (s. oben) und Oberkante Firstziegel bzw. höchster Dachpunkt (Schnittpunkt Außenwand mit Dachhaut = höhere Pultseite). Bei Pultdächern mit Firsthöhen über 7,50 m (höhere Pultseite) ist das oberste Geschoß auf der höheren Pultseite gegenüber der darunterliegenden Aussenwand um mind. 2,50 m zurückzusetzen.

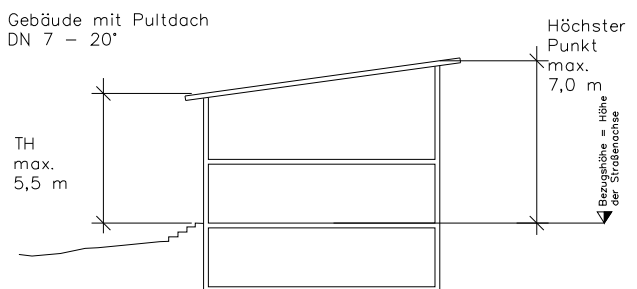
Ausnahmen bei Pult- und Satteldächern: Technische Aufbauten, Kamine, etc.

Bild zur Festlegung der Gebäudehöhen

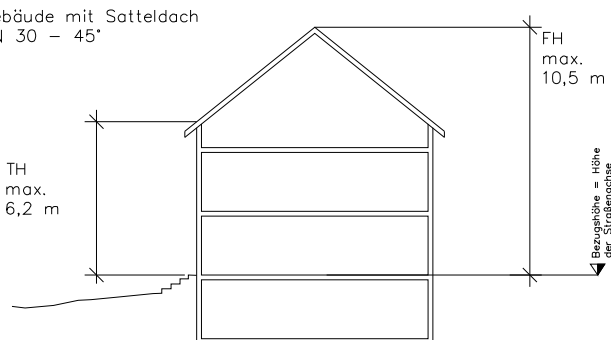
Gebäude mit Satteldach
DN 30 – 45°



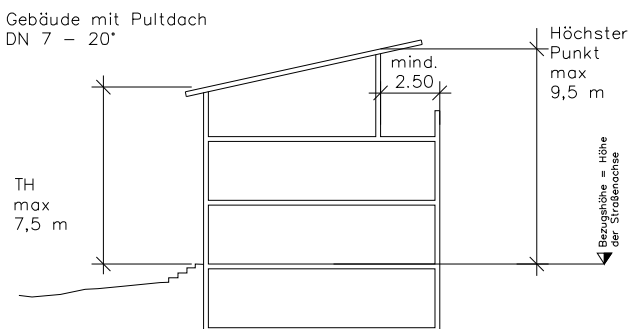
Gebäude mit Pultdach
DN 7 – 20°



Gebäude mit Satteldach
DN 30 – 45°



Gebäude mit Pultdach
DN 7 – 20°



3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

o = offene Bauweise



ED = Die Gebäude sind im Sinne der offenen Bauweise als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten.



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

4. Überbaubare und nicht überbaubare Flächen (§ 9 (1) 1 und (3) BauGB und § 23 BauNVO i.V.m. § 16 (5) BauNVO).

Baugrenzen siehe zeichnerischer Teil.

Baugrenzen gelten nur oberhalb der Erdoberfläche. Ausgenommen hiervon sind unterirdische Bauwerke. Diese sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig – unter Ausnahme der mit Pflanzgebot belegten Flächen – sofern sie komplett mit Erde überdeckt und dauerhaft bepflanzt sind. Dabei darf die fertige Geländehöhe max. 50 cm über der Höhe der Straßenechse liegen.

Zu öffentlichen Flächen ist ein Abstand von mind. 2 m einzuhalten - (vergl. Ziff. 10.1.4 und 12.).

- 5. Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 (1) 2 BauGB)
Die im zeichn. Teil eingetragene Hauptfirstrichtung ist für die Hauptgebäude zwingend einzuhalten; nicht bei Garagen und Nebenanlagen - vergl. hierzu Ziff. 2. der örtlichen Bauvorschriften. Neben dem vorgeschriebenen Hauptfirst sind rechtwinklig dazu untergeordnete Nebenfirste als Zwerchgiebel oder Winkelbau zulässig. Der Nebenfirst soll dem Hauptfirst deutlich untergeordnet sein. Abstand zum Hauptfirst mind. 0.5 m (senkrecht gemessen).
Zwerchgiebel und Winkelbauten dürfen max. die halbe Gebäudelänge einnehmen.
- 6. Nebenanlagen** gem. § 14 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straße und Baugrenze und auf den mit Pflanzgebot (Pg) belegten Flächen nicht zulässig.
- 7. Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen** (§ 9 (1) 4 BauGB) vergl. Ziff. 4 der örtl. Bauvorschriften)
Nebenanlagen i. S. von § 9 (1) 4 BauGB sind in den Vorgartenflächen (nicht überbaubare Grundstücksflächen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baugrenze) sowie auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen nicht zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen und überdachte Stellplätze nur auf den für Garagen besonders festgelegten Flächen (Ga) zulässig.
Offene Stellplätze sind auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen unzulässig.
Gem. § 31 BauGB können weitere Garagen und überdachte Stellplätze auf den Grundstücken als Ausnahme und Befreiung zugelassen werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, und die Abweichung städtebaulich vertretbar sind.
- 8. Anzahl der Wohnungen** gem. § 9 (1) 6 BauGB wird die Zahl der Wohnungen in Doppelhäusern und Hausgruppen auf max. 2 je Hausteil und bei Einzelhäusern auf max. 3 begrenzt.
- 9. Leitungsrecht**
Leitungsrecht zu Gunsten des Überlandwerkes Achern AfE zur Führung und Unterhaltung von Versorgungsleitungen.
- 10. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**
- 10.1 Pflanzgebote** (§ 9 (1) 25a BauGB)
- Entlang den öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend dem schematischen Planeintrag Einzelbäume zu pflanzen. Von den eingetragenen Standorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten abgewichen werden - Pflanzliste siehe Abs. 2.
 - Die mit Pflanzgebot (Pg) belegten Flächen sind als Grünflächen anzulegen, mit landschafts- und standortgerechten Sträuchern, Heistern und Bäumen auszufüllen und von jeglicher Bebauung und sonstiger Nutzung freizuhalten.

Es sind vorzugsweise Nuss- und Obstbäume sowie Bäume und Sträucher gemäß folgender Pflanzliste zu pflanzen:
- Bäume**
Bäume I. Ordnung
- für die Begrünung entlang von Verkehrsflächen
- | | |
|-----------------------|-------------|
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Tilia cordata | Linde |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Ulmus minor | Feldulme |
| Alnus cordata | Erle |
| Betula pendula | Birke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Robinia pseudoacacia | Robinie |
| Corylus colurna | Baumhasel |
| Pyrus « Chanticleer » | Säulenbirne |

Bäume II. Ordnung	
Acer campestre	Feldahorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Malus sylvestris	Wildapfel
Acer plat. « Globosum »	Kugelhorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Pyrus communis "Beech Hill"	Wildbirne
Nußbäume in Sorten als Hochstamm veredelt	

Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Wildrose
Salix purpurea	Purpur - Weide
Salix triandra	Mandel - Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Syringa	Flieder
Viburnum lantana	Woll. Schneeball
Viburnum opulus	Gew. Schneeball

- Insgesamt ist je Baugrundstück "pro angefangene 2 Ar Bauplatzfläche" mind. 1 Baum zu pflanzen. Die unter Abs. 1., 2. und Ziffer 10.2 beschriebenen Bäume sind hierauf anzurechnen - Pflanzliste siehe Abs. 2.
- Beim Bau von unterirdischen Bauwerken - z.B. Tiefgaragen - sind nicht überbaute Teile dieser Bauwerke auch innerhalb der überbaubaren Fläche extensiv zu begrünen (§ 9 (1) 20 BauGB). Die Anlage von Terrassen und Spielflächen ist zulässig.

Anzupflanzende Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm zu pflanzen, Obstbäume mit einem Stammumfang von mind. 10/12 cm, Sträucher in einer Qualität von 2xv und 60/80 cm. Die Pflanzung ist spätestens 6 Monate nach Fertigstellung der Gebäude vorzunehmen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

10.2 Pflanzbindung (§ 9 (1) 25b BauGB)

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

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

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

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

Im straßenseitigen Vorgartenbereich der Baugrundstücke ist das Gelände des jeweiligen Baugrundstücks hinsichtlich seiner Höhe der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen.

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

Unterirdische Bauwerke müssen ganz von Erde überdeckt, bzw. angebaut sein (vergl. Ziff. 4. und 10.1.4). Von diesen Festsetzungen ausgenommen ist der Zufahrtbereich zu Tiefgaragen.

II. Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

zum Bebauungsplan "Unten an der Landstrasse I" gem.

- § 74 LBO für Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl.IS.58)

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

nicht zugelassen sind:

Verkleidungen aus Blech, Kunststoffen und entsprechenden Werkstoffen sowie verspiegeltes und reflektierendes Material.

Farben der Fassade:

Für die Außenanstriche von Gebäuden sind die Farben der Erdfarbenskala (regionale Farben) mit hellen bis mittleren Sättigungsgraden zugelassen.

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

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

Dachform

Folgende Dachformen sind zugelassen:

Satteldächer – DN 30-45 °

Pultdächer – DN 7-20°

Flachdachteile bis max. 30 % der überbaubaren Grundstücksfläche

Für Doppelhäuser und Hausgruppen ist sowohl eine einheitliche Dachform, als auch Dachneigung zwingend einzuhalten.

Dachaufbauten sind zulässig.

- je Dachseite jedoch nur eine Gaubenform.

- Länge der Aufbauten je Hauseinheit insgesamt max. ½ der an der Traufe der Hauptgebäude gemessenen Dachlänge.

Bei Dachaufbauten und -einschnitten muß der Abstand vom Giebel, vom unteren Dachrand, vom First des Hauptdaches und vom Ortgang jeweils mind. 1,00 m betragen (in der Schräge gemessen). Ausgenommen hiervon sind technisch bedingte Aufbauten wie Kamine, Antennen, Solaranlagen, etc.

Dachdeckung

Zulässig sind Ziegel und Dachsteine in nicht glänzenden Materialien in den Farben rot bis rotbraun, hell bis mittelgrau, sowie begrünte Dächer. Kupfer-, zink- und bleigedekte Dächer sind nicht zugelassen, sofern sie nicht durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise (z.B. dauerhafte nicht glänzende Lackierung) gegen eine Verwitterung und damit eine Auslösung von Metallbestandteilen behandelt werden. Untergeordnete Dachflächen wie Gauben, Eingangsüberdachungen und Erker sind hiervon ausgenommen.

Umwehrungen der Dacheinschnitte dürfen nicht über die Dachflächen hinausragen.

Für Doppelhäuser und Hausgruppen ist eine einheitliche Dachdeckung zu wählen.

Verglasungen für Wintergärten sowie Solaranlagen sind zugelassen.

Nebenfirste - Zwerchgiebel und Winkelbau (vergl. Ziffer 5. – Planungsrechtliche Festsetzungen)

Rechtwinklig zum Hauptfirst sind untergeordnete Nebenfirste zulässig. Die Breite dieser Gebäudeteile wird auf max. ½ der angrenzenden Trauflängen begrenzt. Der Abstand zum First hat mind. 1,0 m (gemessen in der schrägen Dachfläche) und zur Ortgangwand mind. 2,0 m zu betragen. Als Dachneigung ist nur die des Hauptdaches zugelassen. Die Traufhöhe ergibt sich aus diesen Festsetzungen und ist abweichend von Ziff. 2. der planungsrechtlichen Festsetzungen bis zu 1,0 m über Haupttraufhöhe zugelassen.

3. Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedigungen sind nur als Holzlattenzäune oder als beidseitig eingewachsene Knotengeflechte (Wildschutzzäune) zulässig.

Zu öffentlichen Flächen ist eine Höhe von max. 0,80 m zulässig. Der Abstand zu öffentlichen Flächen und zum Außenbereich muß mind. 0,5 m betragen.

Fußmauern entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind bis max. 20 cm Höhe zulässig.

Abstand zur Straßenbegrenzungslinie mind. 0,5 m.

- 4. Ausgestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)**
Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.
Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.
Garagenvorflächen und –zufahrten sind dicht zu befestigen.
Offene Stellplätze sind mit Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasenfugen oder in Schotterrasen herzustellen - vergl. Ziffer 7. der planungsrechtlichen Festsetzungen. Entlang den Erschließungsstraßen dürfen die Vorgartenflächen auf max. die halbe Grundstückslänge entlang der Erschließungsstraße befestigt werden, max. jedoch auf eine Länge von 10 m. Bei Grundstücken mit weniger als 10 m Grundstückslänge an der Erschließungsstraße wird die befestigte Fläche auf max. 6 m Länge festgesetzt. Die Restfläche ist gärtnerisch anzulegen.
- 5. Aussenantennen (§ 74 (1) 4 LBO)**
Je Gebäude ist nur eine Aussenantenne (Fernseh-, Rundfunkantenne, Parabolspiegel) zulässig.
- 6. Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)**
Das Mittel- und Niederspannungs-Stromversorgungsnetz sowie Telekommunikationsfreileitungen sind erdverkabelt auszuführen.
- 7. Anzahl notwendiger Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)**
Abweichend von § 37 (1) LBO wird folgendes festgesetzt:
Bei der Errichtung von Wohngebäuden sind je Wohnung 1,5 Stellplätze herzustellen. Bei Bruchzahlen ist aufzurunden.

III. Hinweise

1. Grundwasserstand, Höhenlage der Gebäude (Sockelhöhe)

2. Ver- und Entsorgung

- Wasserversorgung
Die Wasserversorgung des Baugebietes erfolgt durch ordnungsgemäßem Anschluß an das örtliche Wasserversorgungsnetz.
- Gasversorgung
Die Gasversorgung des Baugebietes ist durch Anschluß an das bestehende Netz der Stadtwerke Baden-Baden möglich.
- Entwässerung
Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Mischsystem mit ordnungsgemäßen Anschluß des Schmutzwassers an das öffentliche Kanalnetz.
Dachwasser und unbelastetes Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.
- Stromversorgung
Die Versorgung erfolgt über das bestehende Netz.

3. Belange des Denkmalschutzes

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder sonstige Bodenbefunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Amalienstraße 36, 76133 Karlsruhe, zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG).

Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

4. Höhenbeschränkung

Bauwerke, Bäume und sonstige Hindernisse wie Freileitungen, Masten, Dämme und andere Anlagen und Geräte (z. B. Baugeräte wie Baukräne, Autokräne, Betonpumpen, etc.) die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes errichtet werden sollen, dürfen eine Höhe von 148,92 m ü. NN nicht überschreiten.

Das Errichten bzw. Aufstellen von Hindernissen, die eine Höhe von 148,92 m ü. NN überschreiten, bedarf der vorherige luftrechtlichen Zustimmung bzw. Genehmigung (vgl. §12, 15 Luftverkehrsgesetz). Zuständige Luftfahrtbehörde ist das Ministerium für Umwelt und Verkehr, Referat Luftverkehr, Postfach 10 34 39, 70029 Stuttgart, Telefax 0711/126-1099

5. Abstimmungspflicht und Grünflächenplan

Für alle Bauvorhaben müssen Bauvorlagen folgende Darstellungen zur Gestaltung enthalten:

Aufteilung der Freiflächen in befestigte Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege) und Pflanzflächen mit Bepflanzungsvorschlag.

Aufschüttungen, Abgrabungen sowie Einfriedigungen.

Die Baugesuche sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf ihre Einbindung in die landschaftliche Situation und hinsichtlich der festgesetzten Grünordnung zu prüfen. Hierzu sind die festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen des Bebauungsplans im Lageplan und im Erdgeschoßplan des Bauantrages oder in einem beigefügten Grünflächenplan vom Planverfasser darzustellen.

Zusätzlich zu einer intensiven Bepflanzung der nicht überbauten Flächen wird die Verwendung von Rank- und Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung und zur Begrünung von horizontalen Gebäudestrukturen (z.B. Pergolen) empfohlen. In diesem Zusammenhang werden folgende Arten vorgeschlagen:

Hedera helix	Efeu
Parthenocissus-Arten	Wilder Wein
Humulus lupulus	Hopfen
Jasminum nudiflorum	Winterjasmin
Lonicera henryi	Henrys Geißblatt

Polygonum aubertii	Knöterich
Rosa - Arten	Kletterrosen
Vitis coignetiae	Scharlachwein
Clematis	Waldrebe

6. Bodenschutz

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial zu verwenden. Erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Ein weitgehender Massenausgleich im Baugebiet ist anzustreben. Auf die allgemeinen Grundsätze für die technische Ausführung von Kulturbodenarbeiten (vgl. Umweltministerium BW 1991 und 1993) wird hingewiesen.

Flächen für Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze sind auf das absolut notwendige Mindestmaß zu beschränken und sollen nicht in ökologisch empfindlichen Bereichen angeordnet werden.

Falls im Hinblick auf die vorherigen Nutzungen der Flächen im Baugebiet Bodenbelastungen bekannt sind, vermutet oder wider Erwarten angetroffen werden, so ist dies unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenbefestigungen sollten, dort wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen. Garagenvorflächen sind dicht zu befestigen.

Weiterhin sind folgende Hinweise zum Bodenschutz bei Bauvorhaben zu beachten:

1. Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muß, sollte eine Wiederverwertung des Bodens (Erdaushubbörse) angestrebt werden.
2. Vor Abtrag des Bodens sollten oberirdische Pflanzenteile entfernt werden.
3. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.
4. Der Bodenaushub und der Einbau sollten nicht im nassen Zustand erfolgen.
5. Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, u.a.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.
6. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erheblich Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden (BodSchG § 7)
7. Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.
8. Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben u.a.) benutzt werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).
9. Für nicht überbaute Flächen sind während der ganzen Baumaßnahme Bodenverdichtungen, verursacht z.B. durch häufiges Befahren, auf das unabdingbare Maß zu beschränken, ggf. sollten mechanische oder/und pflanzliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z.B. Lupine, Phacelia) durchgeführt werden.

7. Altlasten

Sollten Altablagerungen aufgefunden werden, ist dies den zuständigen Behörden unverzüglich anzuzeigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung müssen bei Bedarf zugelassen werden.

8. Empfehlungen zur Regenrückhaltung

Es wird empfohlen, Regenwasser (Dachflächenwasser) in Zisternen zu sammeln und für Gartenzwecke zu verwenden oder auf dem Grundstück zu versickern. Bei der Verwendung von Brauchwasser (Regenwasser von Dachflächen) aus Regenwasserzisternen für die Gartenbewässerung, die WC-Spülung und den Betrieb von Waschanlagen ist für das Brauchwasser ein von der Trinkwasserversorgung vollkommen getrenntes Leitungssystem zu installieren.

Die Anlagen sind von einem Fachbetrieb unter Beachtung der DIN 1988 zu installieren. Entsprechende Meßeinrichtungen sind vorzusehen.

Das beil. Merkblatt für das Herstellen, Unterhalten und Betreiben von Versickerungsanlagen ist zu beachten.

Eine Aufbereitung des Regenwassers zu Trinkwasser oder für Sanitärbereiche ist aus mikrobiologischer Sicht untersagt (§ 11 Bundesseuchengesetz).

9. Lärmschutz

Gemäß bestehender Lärmschutzzone ist im Bereich des Bebauungsplanes mit Fluglärm zu rechnen. Den Bauherren wird empfohlen, zum Schutz gegen Fluglärm vom Regionalflughafen "Baden Airport" passive Lärmschutzmaßnahmen vorzunehmen.

10. Emissionen

Je nach Art der anzusiedelnden Betriebe und der von Ihnen ausgehenden Emissionen ist an die erforderlichen Anlagen zum Schutz der Umwelt zu denken (Benzin-, Öl-, Fettabscheider, lärmdämmendes Material u. a.).

11. Baustelleneinrichtungen

Bezüglich der Baustelleneinrichtungen sind Umweltschäden und Beeinträchtigungen der Anwohner zu vermeiden.

IV. Aufhebung bisheriger Festsetzungen

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