



**SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN**  
zum Bebauungsplan "Fröschenbündt - 2. Änderung"  
Ortsteil Nesselried

**A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB**

**§ 1**  
**Baugebiet**

Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst allgemeines Wohngebiet (WA) (nach § 4 BauNO).

**§ 2**  
**Ausnahmen – Einschränkungen**

Anlagen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 4 und 5 BauNVO sind gemäß § 1 BauNVO in vollem Umfang nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes und damit nicht zulässig (Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

**§ 3**  
**Nebenanlagen**

- (1) Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen zulässig.
- (2) Nebenanlagen i.S. von § 14 Abs. 2 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Flächen als Ausnahme zulässig.

**§ 4**  
**Bauweise und zulässiges Maß der baulichen Nutzung**

- (1) Die Festsetzung der Bauweise (§ 22 BauNVO) ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil.
- (2) Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der Gebäude darf unter Beachtung von § 14 der örtlichen Bauvorschriften bezogen auf die mittlere Geländehöhe, die nach der Eckpunktmethode ermittelt wird, betragen:

**Traufhöhe (Th)** max. 5,20 m. Als Schnittpunkt der Außenwandfläche mit der Dachhaut.

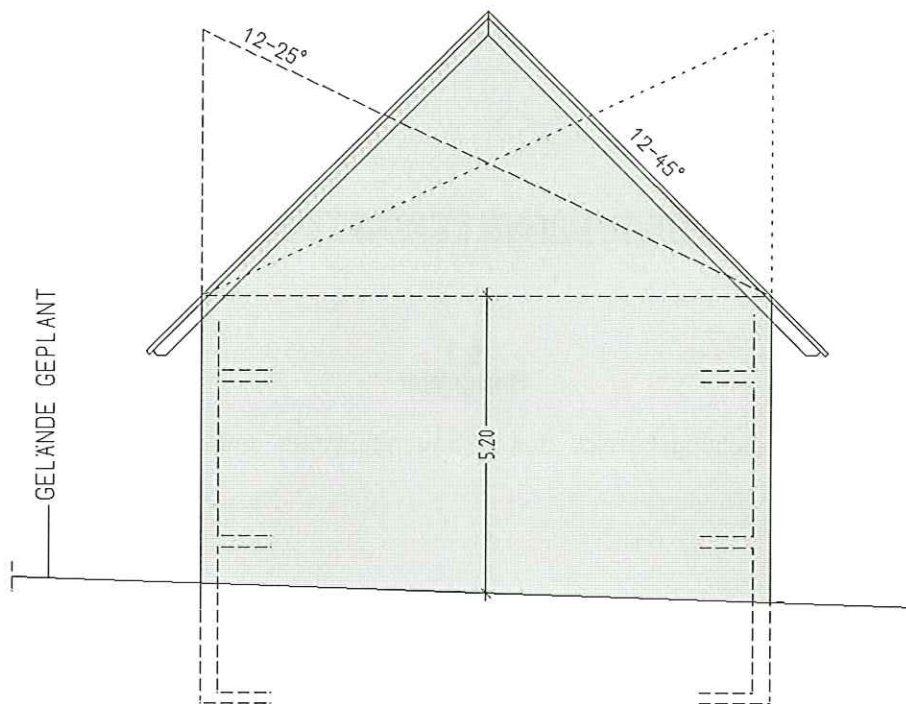
**Firsthöhe (Fh)** max. 11,20 m

**Attikahöhe (Ah)** max. 7,30 m

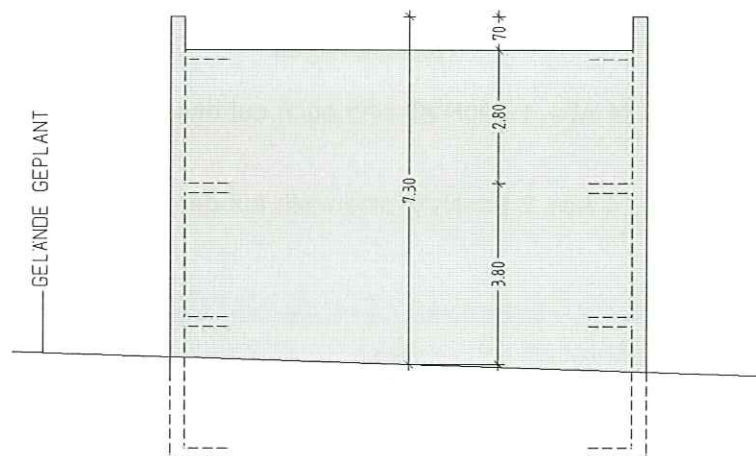
**Garagen:**

Die Höhe des fertigen Garagenfußbodens darf max. 20 cm über der im Geländeschnitt festgelegten Geländeoberkante liegen. Bei geneigtem Gelände ist die im Mittel gemessene Geländehöhe maßgebend.

**Systemschnitt 1 - Sattel-, Walm- und Pultdach**

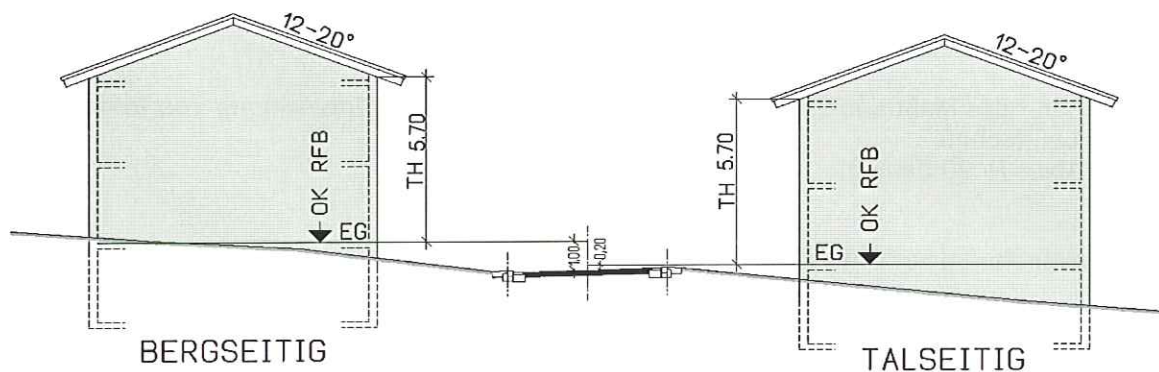


**Systemschnitt 2 - Flachdach**



## (3) Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen bei Sattel- oder Walmdach, Dachneigung 12-20°

- Bergseitig** (bezogen auf die Erschließungsstraße) liegende Grundstücke:  
Oberkante Rohfußboden (RFB) Erdgeschoss = 1,0 m über Straßenachse in Gebäudemitte.
- Talseitig** (bezogen auf die Erschließungsstraße) liegende Grundstücke:  
Oberkante Rohfußboden (RFB) Erdgeschoss = 20 cm über Straßenachse in Gebäudemitte.
- Traufhöhe (Th)** max. 5,70m. Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss bis Unterkante Dachsparren.

**Systemschnitt 3 - Sattel- oder Walmdach, Dachneigung 12-20°**

### § 5 Überbaubare Grundstücksflächen

- (1) Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil durch die eingetragenen Baugrenzen festgelegt.
- (2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO unter Berücksichtigung der Grünordnung zulässig.
- (3) Die Summe der Breiten der Zufahrten zu den einzelnen Baugrundstücken wird auf max. 6,0 m begrenzt.

### § 6 Garagen und Nebenanlagen

Mit Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Schwimmbädern darf die straßenseitige und die entlang der Grünordnung festgelegte Baugrenze nicht überschritten werden.

### § 7 Grünflächen / Pflanzgebot

- (1) **Verkehrsgrün**  
(§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

Die durch Planeintrag als Verkehrsgrün bezeichneten Flächen sind gärtnerisch anzulegen, zu unterhalten und entsprechend den Festsetzungen zu bepflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

**(2) Grünflächen**

(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Die als private Grünflächen ausgewiesenen Flächen dienen als Hausgarten. Sie sind als solche zu erhalten. Es sind hier nur untergeordnete bauliche Anlagen zulässig, die mit der Zweckbestimmung Hausgarten vereinbar sind und keiner Genehmigung bedürfen.

**(3) Gebiete, in denen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bestimmte Luft verunreinigende Stoffe nicht oder nur beschränkt verwendet werden dürfen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)

Innerhalb der gekennzeichneten Flächen (Immissionsschutzstreifen) dürfen chemisch-synthetische Pflanzenschutzmittel (PSM) nicht verwendet werden. Die Behandlung mit biologischem PSM ist zulässig. Durch Abdrift können Geruchsemissionen entstehen. Diese sind seitens der Anwohner hinzunehmen. Potentielle Nachbarschaftskonflikte dürfen sich nicht negativ auf die Bewirtschafter des Immissionsschutzstreifens auswirken.

**(4) Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

**❖ Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft****Obstbaumwiesen O1 und O2 (siehe Planeintrag)****– Allgemein**

Entwicklung von extensiven Obstbaumwiesen sowie extensivem Grünland als Lebensraum auch streng geschützter Vogelarten sowie als Nahrungsraum für die vorhandene Fledermauspopulation mit auch absterbendem Baumbestand sowie Nistkästen für Vögel und Fledermäuse als Ausgleichsmaßnahme.

Die vorhandenen Obstbaumwiesen sind zu erhalten. Eine sukzessive Umstrukturierung der reinen Kirschbaumanpflanzung in einen Streuobstbestand ist möglich.

Das Grünland ist zwei- bis dreimal / Jahr zu mähen oder zu beweiden.

Das Grünland ist nicht zu hacken und zu düngen. Eine Düngung der Bäume ist möglich. Zwischen den Obstbäumen ist - sofern nicht vorhanden - die Einsaat einer Wiesenmischung vorzunehmen.

Die Obstbäume sind artgerecht zu pflegen. Bei Verlust der Bäume sind diese durch hochstämmige Obstbäume (siehe Pflanzenliste) zu ersetzen. Bestandslücken sind zu schließen. Überalterte Hochstämme sind sukzessive nach zu pflanzen. Bei starkem Krankheitsbefall, wie z. B. Holzpilzen, können auch an absterbenden Obstbäumen die Befallstellen entfernt werden.

**– Obstbaumwiese O1**

Das Mulchen des Grünlandes ist erlaubt. Je Grundstück ist mindestens ein alter absterbender Obstbaum zu erhalten. Dieser darf erst nach dessen Umbrechen entfernt werden.

Auf den Grundstücken ist je angefangenen 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Nistkasten für Vögel und je angefangenen 1.000 m<sup>2</sup> ein Nistkasten für Fledermäuse zu dulden und zu erhalten.

- Obstbaumwiese O2

Das Mulchen des Grünlandes ist nicht erlaubt. Es ist mehr als ein absterbender Obstbaum je Grundstück zu erhalten. Diese dürfen erst nach ihrem Umbrechen entfernt werden.

Auf den Grundstücken ist je angefangenen 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Nistkasten für Vögel und je angefangenen 680 m<sup>2</sup> ein Nistkasten für Fledermäuse einzurichten und zu erhalten.

#### ❖ Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft

##### Hohlweg (siehe Planeintrag)

Erhalt des landschaftsraumgerechten Gehölzbestands und des Böschungsbereichs als Lebens- und Nahrungsraum für Vögel und Fledermäuse.

- (5) **Flächen für die Landwirtschaft**  
(§9 Abs.1 Nr. 18a BauGB)

siehe Planeintrag

- (6) **Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

##### Allgemeiner Hinweis:

Alle zu pflanzenden Bäume und sonstigen Gehölzanpflanzungen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang oder Verlust durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

##### Erschließungsstraße:

Im Bereich der Erschließungsstraße ist der im Lageplan dargestellte hochstämmige Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen (siehe Pflanzenliste im Anhang).

Der Baumstandort ist offen zu gestalten und mit Bodendeckern und/oder Stauden zu bepflanzen bzw. mit Rasen zu begrünen.

##### Baugrundstücke:

Auf den Baugrundstücken ist je angefangenen 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein hochstämmiger Obstbaum, ausnahmsweise Laubbaum, gemäß Pflanzenliste zu pflanzen.

Die Anpflanzung ist vom Grundstückseigentümer vorzunehmen.

Der Standort ist innerhalb der Grundstücke frei wählbar.

Abgänge sind an gleicher Stelle nachzupflanzen.

##### Pflanzfläche PF1:

Auf den Baugrundstücken ist im Bereich der Flächen mit der Kennzeichnung PF 1 eine zweireihige Heckenpflanzung aus standortheimischen Sträuchern anzulegen (Pflanzenabstand ca. 1,5 m). Hierzu sind die in der Pflanzenliste im Anhang aufgeführten Arten zu verwenden. Die Hecke muss eine Endhöhe von mind. 2 m erhalten. Eine Unterbrechung der Hecke als Durchfahrt zum hinterliegenden Grundstück (Breite max. 3,5 m) ist möglich. In Richtung Gartengrundstück dürfen auch ortstypische Ziersträucher (ca. 30 %) gem. Ziffer III der Pflanzenliste im Anhang eingebracht werden.

##### Pflanzfläche PF2:

Auf den Baugrundstücken ist im Bereich der Flächen mit der Kennzeichnung PF 2 eine zweireihige Heckenpflanzung aus standortheimischen Sträuchern anzulegen (Pflanzenabstand ca. 1,5 m). Hierzu sind die in der Pflanzenliste im Anhang aufgeführten Arten zu verwenden. Die Hecke muss eine Endhöhe von mind. 2 m erhalten. Eine Unterbrechung der Hecke als Durchfahrt zum hinterliegenden Grundstück (Breite max. 3,5 m) ist möglich. In den Pflanzstreifen sind auch immergrü-

ne Gehölze (siehe Ziffer IV der Pflanzliste im Anhang) bis zu 30 % und ortstypische Ziersträucher (siehe Ziffer III der Pflanzliste im Anhang) bis zu 30 % zulässig.

(7) **Fassadenbegrünung**

Geschlossene Wandflächen von mehr als 10 m Länge und mehr als 2,5 m Höhe sind mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen (siehe Pflanzenliste im Anhang) zu begrünen. Je laufender Meter Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen.

(8) **Dachbegrünung**

Flachdächer von Garagen und überdachten Stellplätzen mit einer Dachneigung bis zu 3° sind als Gründach (extensive Dachbegrünung) auszubilden.

(9) **Freiflächengestaltungsplan**

Zur Durchsetzung der nach dem BP festgesetzten Durchgrünung des Baugebiets ist dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan beizufügen.

## § 8

### Elektrische Energie- und Fernmeldeeinrichtungen

- (1) Neu zu verlegende Leitungen für elektrische Energie- und Fernmeldeanlagen sollen in Erdkabel verlegt werden.
- (2) Für die Unterbringung der Kabel wird DIN 1998 zugrunde gelegt. Bei Anpflanzungen von Bäumen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,50 m zum Erdkabel einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in 1 m Tiefe erforderlich.

## § 9

### Ausnahmen und Befreiungen

entfallen

## § 10

### Schallschutz

- (1) Im zeichnerischen Teil sind die Flächen der Beurteilungspegel „tags“ in 6 m Höhe über derzeitigem Geländeniveau für die Pegelbereiche 55 bis  $\leq$  60 dB(A) und 60 bis  $\leq$  65 dB(A) dargestellt. (Quelle: Gutachten ISW, Wolfgang Rink, 79276 Reute, Nr. 4868/1062 vom 11.03.2011).
- (2) Auf dem Baugrundstück Nr. 21 darf eine Wohnbebauung erst erfolgen, wenn die Verlagerung bzw. Einhausung der Freiarbeitsflächen für Schlosserarbeiten auf den im Norden angrenzenden Flurstücken Nr. 37/1 und 37/4 erfolgt ist.
- (3) An den Gebäuden auf dem Baugrundstück Nr. 20 dürfen innerhalb der Flächen mit Immissionspegel von mehr als 55 dB (A) keine offenbare Fenster für schutzbedürftige Räume angeordnet werden, solange die Flächen für Schlosserarbeiten auf den Freiflächen der im Norden angrenzenden Flurstücke 37/1 und 37/4 nicht verlagert bzw. eingehaust sind.

**Anhang****Pflanzenliste****I. Bäume***MITTELGROßE/GROßE BÄUME*

|                                       |                 |
|---------------------------------------|-----------------|
| Acer platanoides                      | Spitzahorn      |
| Acer pl., in Sorten                   | Spitzahorn      |
| Acer pseudoplatanus                   | Bergahorn       |
| Carpinus betulus                      | Hainbuche       |
| Carpinus betulus ‚Fastigiata‘         | Säulenhainbuche |
| Fraxinus excelsior ‚Westhof's Glorie‘ | Esche           |
| Quercus robur                         | Stieleiche      |
| Tilia cordata                         | Winterlinde     |
| Tilia cordata ‚Erecta‘                | Linde           |
| Tilia cordata ‚Greenspire‘            | Linde           |
| Tilia platyphyllos                    | Sommerlinde     |
| Tilia tomentosa ‚Brabant‘             | Silberlinde     |

*KLEINE BÄUME*

|                              |            |
|------------------------------|------------|
| Acer campestre ‚Elsrijk‘     | Feldahorn  |
| Acer campestre               | Feldahorn  |
| Acer platanoides, in Sorten  | Spitzahorn |
| Pyrus communis ‚Chanticleer‘ | Stadtbirne |

*OBSTBÄUME*

Als Obstbäume sind nur Hochstämme lokaltypischer Sorten zu verwenden.

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| Apfel:                      | Bohnapfel, Brettacher, Boskopp, Goldparmäne, Jakob Fischer, Jakob Lebel                          |
| Birne:                      | Conference, Gellerts Butterbirne, Gräfin von Paris, Oberösterreichische Weinbirne                |
| Pflaumen und<br>Zwetschgen: | Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Nancymirabelle  |
| Kirsche:                    | Burlat, Hedelfinger Riesenkirsche, Große schwarze Knorpel, Frühe rote Meckenheimer, Dolleseppler |

**II. Sträucher***HEIMISCHE STRÄUCHER*

|                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| Berberis vulgaris    | Berberitze          |
| Cornus mas           | Kornelkirsche       |
| Cornus sanguinea     | Hartriegel          |
| Corylus avellana     | Hasel               |
| Ligustrum vulgare *  | Liguster            |
| Rosa canina          | Heckenrose          |
| Rosa pimpinellifolia | Dünenrose           |
| Salix caprea         | Salweide            |
| Sambucus nigra       | Holunder            |
| Viburnum lantana *   | Wolliger Schneeball |

**III. Ortstypische Sträucher**

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Amelanchier canadensis        | Felsenbirne           |
| Buddleia davidii Hybr.        | Schmetterlingsstrauch |
| Chaenomeles Hybr.             | Scheinquitte          |
| Deutzia x magnifica           | Deutzie               |
| Forsythia Hybr.               | Forsythien            |
| Kolkwitzia amabilis           | Kolkwitzie            |
| Philadelphus Arten            | Falscher Jasmin       |
| Ribes alpinum 'Schmitd'       | Alpenjohannisbeere    |
| Ribes sanguineum 'Atrorubens' | Blutjohannisbeere     |
| Rosa rugosa                   | Apfelrose             |
| Rosa rugosa 'Alba'            | Apfelrose             |
| Syringa vulgaris Hybr.        | Flieder               |
| Spiraea x arguta              | Schneespire           |
| Spiraea vanhouttei            | Prachtspire           |
| Salix purpurea nana           | Kugelweide            |

**IV. Immergrüne Gehölze**

|                          |                |
|--------------------------|----------------|
| Berberis julianae *      | Berberitze     |
| Cotoneaster salicifolius | Felsenmispel   |
| Cotoneaster watereri     | Felsenmispel   |
| Ilex aquifolium *        | Stechpalme     |
| Prunus laurocerasus *    | Kirschlorbeer  |
| Viburnum burkwoodii *    | Duftschneeball |

**V. Kletterpflanzen**

|                         |                  |
|-------------------------|------------------|
| Clematis – Sorten       | Waldrebe         |
| Lonicera – Sorten       | Geißblatt        |
| Hydrangea petiolaris    | Kletterhortensie |
| Parthenocissus – Sorten | Wilder Wein      |
| Polygonum aubertii      | Knöterich        |

\* giftige Sträucher und Gehölze



**B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFT (§ 74 LBO)****§ 11  
Gestaltung der Gebäude**

- (1) entfallen
- (2) Dachneigung darf betragen:
- |                           |          |
|---------------------------|----------|
| bei Flachdach:            | 0 – 6°   |
| bei Pultdach:             | 12 – 25° |
| bei Sattel- und Walmdach: | 12 – 45° |
- (3) entfallen
- (4) Dachform  
Satteldach, Walmdach, Pultdach und Flachdach sind zulässig. Firstrichtungen können frei gewählt werden.  
Winkelbau ist gestattet.
- (5) Ausbau von Dachgeschossen und Untergeschossen  
Der Ausbau von Dachgeschossen und Untergeschossen ist zulässig, soweit es sich mit den Bestimmungen der LBO vereinbart.  
Entsprechend der Festsetzungen im zeichnerischen Teil ist das Dachgeschoss als Vollgeschoß zulässig.
- (6) Dachaufbauten und Dacheinschnitte  
Dachaufbauten und Gauben sind ab einer Dachneigung 30° zulässig.  
Die Gesamtlänge der Gauben und Dachaufbauten (Zwerchgiebel, Widerkehren usw.) darf maximal 1/2 der unter der Dachfläche liegenden Gebäudelänge betragen. Die Länge einzelner Gauben darf 4,00 m, die Höhe 1,40 m (gemessen an der Vorderfront vom Anschnitt der Dachhaut bis Unterkante Gaubensparren) nicht überschreiten. Die Länge einzelner Dachaufbauten darf 4,00 m nicht überschreiten.  
  
Der Abstand des Dachaufbaus bzw. der Gaubenaußenwand (Gaubenbacken) zur darunterliegenden Giebelwand muss mindestens 1,0 m betragen.  
  
Im Bereich der Dachaufbauten darf die zulässige Traufhöhe überschritten werden. Die Firstlinie oder der Anschnitt der Dachaufbauten soll senkrecht gemessen mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.  
  
Dacheinschnitte (Negativgauben) sind zulässig bis zu einer Gesamtlänge von maximal 1/3 der unter der Dachfläche liegenden Gebäudelänge. Die Länge einzelner Dacheinschnitte darf 4,00 m nicht überschreiten.
- (7) entfallen

**§ 12  
Stellplätze / Grundstückseinfahrten / Fußwege**

- (1) Auf den Baugrundstücken sind pro Wohneinheit zwei Stellplätze für Pkw herzustellen.
- (2) Bei anderer Nutzung wird die Zahl der notwendigen Stellplätze für Kfz nach der Verwaltungsvorschrift Stellplätze (VwV-Stellplätze) ermittelt. Bei der Ermittlung ist bei der Annahme der Vorgabe jeweils von den Oberwerten auszugehen.
- (3) Private Fußwege, Stellplätze und Hofzufahrten sind aus wasserdurchlässigem Material zu gestalten oder in die Nebenflächen zu entwässern.

### § 13

#### Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen

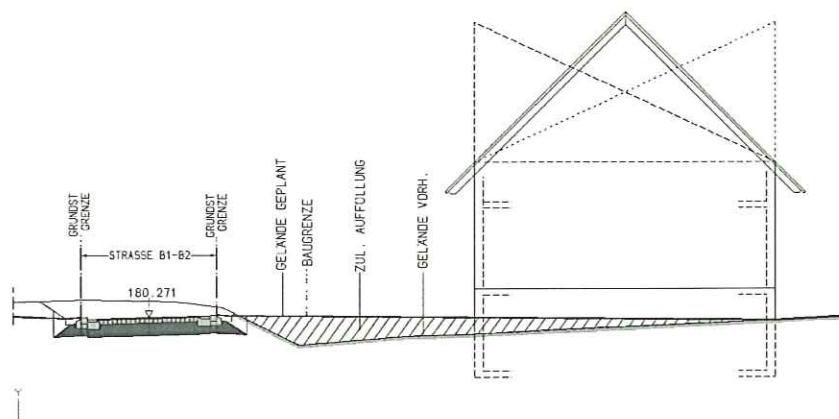
- (1) Die Abgrenzungen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten Grundstücken werden mit Rasenbordsteinen hergestellt. Die Kosten hierfür zählen zum Erschließungsaufwand.
- (2) Zusätzlich sind folgende Einfriedigungen gestattet:
  - Sockelmauern bis 0,30 m Höhe
  - Holzzäune (Lattenzäune)
  - Metallgitter
  - Heckenhinterpflanzung
- (3) Die Gesamthöhe der Einfriedigungen darf entlang der öffentlichen Verkehrsflächen das Maß von 0,80 m nicht überschreiten, gemessen ab Oberkante fertigem Gehweg / Schrammbord. Abweichend hiervon sind die Pflanzungen auf den Pflanzflächen PF1 entlang des landwirtschaftlichen Erschließungsweges (Grasweg C1-C2-C3) entsprechend § 7 Abs. 5 der Planungsrechtlichen Festsetzungen herzustellen.
- (4) Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedigung ist nicht gestattet. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen keine stacheligen und verletzungsträchtigen Pflanzungen vorgenommen werden.
- (5) An öffentlichen Verkehrsflächen ohne Gehweg dürfen feste Einfriedigungen nur im Abstand von mindestens 0,50 m hinter Fahrbahnrand angelegt werden. Ausnahme Rasenbordsteine bis zu einer Höhe von 0,15 m über Fahrbahnoberkante.

### § 14

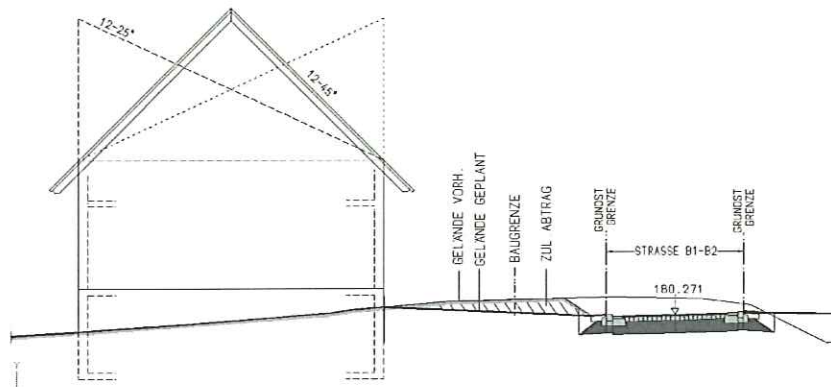
#### Aufschüttungen, Böschungen, Geländeschnitte

- (1) Aufschüttungen und Böschungen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB) sind auf den Baugrundstücken zu dulden.
- (2) Der natürliche Geländeverlauf muss soweit wie möglich erhalten bleiben. Die Baugrundstücke können bis OK Straßenkörper zum Ausgleich von Straßenböschungen entsprechend der beigefügten Geländeschnitte aufgefüllt oder abgetragen werden.
- (3) Der vorhandene und geplante Geländeverlauf ist im Baugenehmigungsverfahren durch Geländeschnitte im M1:100 nachzuweisen. Dabei sind der Geländeverlauf entlang der geplanten Bebauung und entlang der Grenzen zu den Nachbargrundstücken darzustellen.

#### Systemschnitt Auffüllung



**Systemschnitt Abtrag**



## **C GEMEINSAME HINWEISE**

### **1**

#### **Bodenschutz**

- (1) Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeiten ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden auszubauen und – soweit eine Wiederverwendung im Rahmen der Baumaßnahmen möglich ist – auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.
- (2) Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,0 m hohen, jene von kultivierfähigen Unterboden in max. 5,0 m hohen Mieten zu erfolgen, welche durch Profilierung und Glättung vor Vernachlässigung zu schützen sind.  
Bei Lagerzeiten von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarbeiten (z. B. Senf, Gräser) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.
- (3) Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Bebauungsgebietes, z.B. zum Zweck des Erdmassenausgleichs oder der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden („Mutterboden“) des Urlandes nicht überschüttet werden.  
  
Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.
- (4) Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt u. a. Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden, Arbeitsgräben etc. verwendet werden.
- (5) Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind dem Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.
- (6) Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

### **2**

#### **Regenwasserbewirtschaftung**

Zur Rückhaltung von Oberflächenwasser wird im öffentlichen Straßenraum ein zentrales Regenrückhaltebecken mit einem Rückhaltevolumen von ca. 180 m<sup>3</sup> vorgesehen. Die Bemessung des Rückhaltevolumens ergibt sich aus der Untersuchung des Ingenieurbüros Siggelkow zur Aufstellung eines naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftungskonzepts (Erläuterungsbericht „Naturverträgliches Regenwasserbewirtschaftungskonzept“, Ingenieurbüro Siggelkow, 19.05.2009).

## 3

**Hangdruckwasser**

Aufgrund der topographischen sowie geologischen Verhältnisse ist im Baugebiet mit Hang- und Schichtenwasser zu rechnen. Deshalb wurde die Ingenieur Gruppe Geotechnik, Kirchzarten beauftragt eine Baugrundbeurteilung und ein Papier zur geotechnischen Beratung für das zukünftige Baugebiet auszuarbeiten. Die Ergebnisse der Untersuchung bilden die Grundlage für die Entwässerungs- sowie Erschließungsplanung des Gebietes und geben auch erste Hinweise für die zukünftigen Bauherren zur Hochbauplanung und Gründung der Gebäude.

Für den Hochbau werden unter Ziffer 4.4 „Allgemeine geotechnische Angaben zum Hochbau“ des Geotechnischer Berichts „Erschließung des Neubaugebietes „Fröschenbündt“ in Appenweier-Nesselried“ der Ingenieur Gruppe Geotechnik aus Kirchzarten vom 9. Mai 2011 folgende Aussagen getroffen:

*„Im Bereich von geplanten Gebäuden sind im Untergrund i. d. R. die bedingt tragfähigen Erdstoffe der Decklage vorhanden. Grundsätzlich können in dem geplanten Neubaugebiet Wohnhäuser flach auf Einzel- und Streifenfundamenten oder auf einer tragenden Bodenplatte gegründet werden. Werden in den Gründungssohlen aufgeweichte Erdstoffe angetroffen, können auch Bodenersatzmaßnahmen erforderlich werden. Insbesondere dort wo weiche bis weich / steife Böden in der Gründungssohle vorhanden sind, sollten die Gebäude auf einer tragenden Bodenplatte gegründet werden.“*

*Ins einbindende Bauteile sind durch eine hydraulisch wirksame und mechanisch filterfeste Dränanlage gemäß DIN 4095 trocken zu halten, da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich in den ehemaligen Arbeitsräumen einsickerndes Niederschlags- oder Oberflächenwasser bzw. zu fließendes Stau- und Schichtenwasser auf den sehr gering bis gering wasserdurchlässigen Erdstoffen der Decklage in der ehemaligen Baurubensohle aufstaut. Maßgebend ist der Fall b nach Abschnitt 3.6 der DIN 4095; es ist – wenn überhaupt – mit nur geringen abzuführenden Wassermengen zu rechnen, die über eine hochwassersichere Vorflut abzuführen sind. Bei Anordnung einer Dränage sind die Gebäude gegen Bodenfeuchte und nicht stauendes Sickerwasser abzudichten. Falls im Baugebiet keine Dränage angeordnet werden dürfen, müssten die Bauteile, die ins Erdreich einbinden, gegen drückendes Wasser abgedichtet und auftriebssicher ausgebildet werden (Bemessungswasserstand in Höhe Geländeoberfläche). Unterkellerte Wohnhäuser werden dann zweckmäßigerweise auf tragenden Bodenplatten gegründet. Im talseitigsten Bereich, insbesondere auf den Baugrundstücken 15 und 16 liegen im Falle einer Unterkellerung die Untergeschosse je nach Höhenlage des Erdgeschosses ggf. im Grundwasserschwankungsbereich, weshalb hier ggf. eine Dränung nicht zulässig ist, und dann auf jeden Fall eine druckwasserdichte Ausbildung des Untergeschosses erforderlich werden würde.*

*Die hier getroffenen Angaben sind allgemeiner und orientierender Art und ersetzen nicht geotechnische Untersuchungen und Beratungen für einzelne Bauobjekte.“*

Quelle: Ingenieur Gruppe Geotechnik, Kirchzarten, Geotechnischer Bericht Stand 09.05.2011, Auftragsnummer 11051/S-H.

## 4

**Vorhandene landwirtschaftliche Betriebe**

Für die im Dorfgebiet Nesselried vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebe gilt Bestandschutz. Der Bestandschutz bezieht sich dabei auf alle aktuell geführten Betriebszweige. Durch die umliegende Wohnbebauung besteht bereits das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. In der Begründung zum Bebauungsplan, Stand 28.09.2011, wird unter Ziffer 2.4 Landwirtschaft festgestellt:

*„Die Landwirtschaft in der südlichen Dorfstraße im Anschluss an das Neubaugebiet ist durch Obstbau im Haupt- und Nebenerwerb charakterisiert.“*

**Belastungen durch vorhandene Betriebe**

Dorfgebiete gem. § 5 Abs. 2 BauNVO dienen u. a. neben der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe. Die nicht wesentlich zulässige Störung bezieht sich hierbei auf die Wohnnutzung, weshalb an den Gebietstyp „Dorfgebiet“ ohne weiteres ein allgemeines Wohngebiet anschließen kann. Vor allem wenn sich das Dorfgebiet wie im vorliegenden Fall bereits faktisch zu einem besonderen Wohngebiet gem. § 4 a BauNVO entwickelt.

Da die bestehenden bebauten Gebiete schon heute Wohnnutzungen im Sinne eines besonderen Wohngebietes (§ 4 a BauNVO) aufweisen und dadurch nur Betriebe enthalten, die nach der besonderen Eigenart des Gebietes mit der Wohnnutzung vereinbar sind und zwischenzeitlich im angrenzenden Dorfgebiet keine Dunglegen mehr vorhanden sind, wird nicht von erheblichen Lärm- und Geruchsbelästigungen durch die vorhandenen Betriebe ausgegangen. Lärm- und Geruchsgutachten sind daher nicht erforderlich.

Falls ein Landwirt seinen Betrieb auf Schweine- oder Hühnerzucht umstellen will, bedarf dies einer entsprechenden Genehmigung, welche durch die bereits heute vorhandene Wohnbebauung entsprechende Auflagen zum Schutz der Wohnnutzung enthalten müsste, d. h. durch das geplante Wohngebiet werden keine zusätzlichen Auflagen über die Einschränkung zur Verwendung von Spritzmitteln hinaus entstehen, welche nicht schon heute bestehen würden. Somit ist kein zusätzlicher „Grünabstand“ zur vorhandenen Wohnbebauung erforderlich.

Somit sind wie bereits beschrieben keine weiteren Abstandsflächen einzuhalten, da die bestehenden Betriebe bereits heute, aufgrund der voranschreitenden Umnutzung der landwirtschaftlich genutzten Hofanlagen (aufgrund des Generationenwechsels) in Wohnnutzung, die entsprechenden Emissionswerte (Lärm/Geruch) einhalten müssen.

**Ferien auf dem Bauernhof**

Teil der landwirtschaftlichen Nutzung auf Flst.-Nr. 41 sind zum Neubaugebiet hin orientierte Wohnungen für den Betriebszweig „Ferien auf dem Bauernhof“.

**Kleinviehhaltung:**

Wird in untergeordnetem Umfang betrieben und dient im Wesentlichen der Eigenversorgung bzw. als Kulisse für die „Ferien auf dem Bauernhof“. Aufgrund der Grundstückseinrichtungen (Zäune, kleine Schuppen, Bepflanzungen) lassen sich diese Nutzungen, sofern sie nicht in Gebäuden untergebracht sind, den auf dem Lageplan gekennzeichneten Standorten zuweisen.

**Dunglegen**

in erheblichem und störendem Umfang sind im Anschluss an das Neubaugebiet nicht vorhanden oder trocken gelegt, da nach der Verlagerung der Betriebsschwerpunkte von der Viehhaltung zum Obstbau keine Großviehhaltung mehr in der Nähe des Plangebietes betrieben wird.

**Brennereien:**

Die Standorte sind im Lageplan (Plan 6) dargestellt. Diese befinden sich innerhalb von Gebäuden und werden als Abfindungsbrennereien (Kleinbrennereien) betrieben. Es dürfen maximal 300 Liter Weingeist pro Jahr gebrannt werden. Das verarbeitete Obst wird im eigenen Betrieb erzeugt. Das Kleinbrennereiwesen ist politisch anerkanntermaßen Garant für die Landschaftspflege in dieser Region.

Der Abgang aus den Brennereien (Schlempe) wird in der Regel nach dem Brennvorgang einer Kläranlage zugeführt. Störende Emissionen aus Brennereien könnten sein:

**Rauchbelästigungen**

treten nur auf, wenn Schornsteine bezüglich der Höhe nicht richtig dimensioniert sind oder ungeeignetes Brennmaterial verwendet wird. Die Behebung dieser Mängel wird fachtechnisch vom Schornsteinfegermeister verfolgt. Die Verwendung von ungeeignetem Brennmaterial ist aus Umweltschutzgründen verboten und verstößt gegen das Gebot nachbarschaftlicher Rücksichtnahme.

Lärm:

kann beim Beliefern und Entsorgen durch Zu- und Abfahrten mit Traktoren entstehen. Da die Brennereien innerhalb geschlossener Räume betrieben werden, gehen von diesen Einrichtungen keine weiteren Lärmbelastigungen aus. Die Zu- und Abfahrten sind Teil der landwirtschaftlich-typischen Nutzungen auf den Hofstellen.

Gerüche:

Wird die Schlempe nach dem Brennvorgang nicht innerhalb von wenigen Tagen entsorgt und auf dem Grundstück in Tanks oder Gruben zwischengelagert, kann ein Gärprozess einsetzen, der auf der Hofstelle oder wenn die Schlempe auf Felder ausgebracht wird, in der freien Natur zu vorübergehenden Geruchsbelastigungen führt. Hier handelt es sich um ein handwerklich, fachtechnisch nicht sauberes Arbeiten beim Brennen. Im eigenen Interesse der Brenner und wegen der gebotenen nachbarschaftlichen Rücksichtnahme treten solche Belästigungen sehr selten auf.

Der Betrieb von Obstabfindungsbrennereien dient durch die Weiterverarbeitung von Obst aus Streuobstwiesen der Erhaltung der Landschaft. Die Brennereien sind Voraussetzung für den Erhalt landschaftstypischer Streuobstwiesen. Die geringfügigen Beeinträchtigungen dieser Anlagen auf die geplante Wohnbebauung sind als Teil des Wohnens im ländlichen Raum hinzunehmen."

**5****Gemeindesatzung**

Die Satzungen der Gemeinde Appenweier für die Entwässerung und für die Wasserversorgung sind zu beachten.

Appenweier, den 15.09.2014

  
.....  
- Der Bürgermeister -

