

## Anlage 2 zur Drucksache G 96250

### 3. Bebauungsplanänderung "Luckenbachweg" Plan-Nr. 6-18 c

Die nachfolgenden Textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes, der dem Gemeinderat während der Sitzung vorliegt.

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

##### 1. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebietes dienen, sind als Ausnahme zugelassen.

##### 2. Grundwasserschutz

Im Baugebiet sind nur eingeschossige Unterkellerungen zulässig. Als Ausnahme kann eine mehr als eingeschossige Unterkellerung zugelassen werden, wenn durch ein hydrologisches Gutachten nachgewiesen ist, daß nicht in den Grundwasserkörper eingegriffen wird. Dieses Gutachten ist dem Umweltschutzamt Freiburg vorzulegen.

##### 3. Stellplätze und Garagen

Oberirdische Stellplätze und Garagen sind nicht zulässig. Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen oder auf den gesondert dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

##### 4. Befestigung der Flächen

Die auf den Grundstücken zu befestigenden Flächen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken und aus wasserdurchlässigen Materialien (Pflaster mit Rasenfuge, Forstmischung usw.) herzustellen.

##### 5. Begrünung von Dächern

- Flachdächer bis 10° Neigung sind extensiv zu begrünen, zu pflegen und zu erhalten (vegetationsfähige Substratschicht 8 cm - 15 cm).
- Tiefgaragendächer sind mit einer vegetationsfähigen Substratschicht von mindestens 50 cm zu überdecken, zu begrünen, zu pflegen und zu erhalten.

**Hinweise:**

**a) Heizanlagen**

Es wird empfohlen, die Gebäude mit einem erhöhten Wärmeschutz nach dem Stand der Technik in Niedrigenergiebauweise auszuführen. Die Energiekennzahl soll unter 65 kWh/qm und Jahr liegen. Nach den Empfehlungen des Bundesbauministeriums gilt als Mindeststandard:

k-Wert Wand:	0,2 bis 0,3 w/qmK
k-Wert Dach:	< 0,2 w/qmK
k-Wert Fenster:	1,5 w/qmK
k-Wert Grund:	< 0,35 w/qmK

Der Baukörper soll kompakt gestaltet sein. Die Fassadenformen sollen den Wärmeschutz nicht verschlechtern.

Durch geeignete gestalterische bzw. planerische Maßnahmen soll die passive Solarenergie genutzt werden insbesondere durch

aktive Nutzung erneuerbarer Energien

Nach Süden orientierte Dachflächen sollen für Systeme der Nutzung solarer Wärme oder der Photovoltaik offengehalten werden.

rationelle Deckung des Restenergiebedarfs und Abwärmenutzung

Die Wärmeversorgung soll auf der Basis einer Gas-Brennwerttechnik-Anlage erfolgen. Nahe zueinander stehende Gebäude sollten vorteilhafter durch eine Heizzentrale bzw. Sammelheizung versorgt werden.

**b) Öffentliche Verkehrsflächen**

Bei den Festsetzungen innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen handelt es sich um nachrichtliche Eintragungen. Die dabei angegebenen Maße sind unverbindlich.

**c) Baugrubenaushub**

Der Baugrubenaushub soll soweit als möglich auf den Baugrundstücken verbleiben und wieder eingebaut werden. Von den überschüssigen Erdmassen muß im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens ein Nachweis erbracht werden, wo sie verwertet werden (z.B. durch die Gemeinde selbst für Lärmschutzmaßnahmen, Dämme von Verkehrswegen, Beseitigung von Landschaftsschäden oder über eine Aufbereitungsanlage).

Dabei wird vorausgesetzt, daß das Erdmaterial hierzu geeignet, d.h. nicht mit Schadstoffen belastet ist. In Zweifelsfällen/Schadensfällen sind Boden- und ggf. Grundwasseruntersuchungen erforderlich.

Bei belastetem Erdreich ist die geordnete Entsorgung oder die Reinigung von einer geeigneten Aufbereitungsanlage sicherzustellen. Bei belastetem Erdaushub ist entsprechend der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Umwelt zur Einführung der Informationsschrift zur Entsorgung von Erdaushub. Straßenaufbruch und Bauschutt vom 13. Juli 1988 zu verfahren.

**d) Abfallsammlung**

Um die im Hausmüll und hausmüllähnlichem Gewerbemüll enthaltenen Wertstoffe einer kostengünstigen Wiederverwertung zuführen zu können, ist die getrennte Sammlung dieser Wertstoffe unabdingbare Voraussetzung.

Die jeweiligen Grundstückseigentümer haben die erforderlichen Flächen zur Aufstellung von Depotcontainern für die bei ihnen anfallenden Wertstoffe bereitzustellen.

**e) Leitungsrecht der FEW-Strom**

Das im Plangebiet vorhandene Leitungsrecht der FEW - Strom ist beidseits von den vorhandenen Kabeln in einer gemessenen Breite von 2 m von Einrichtungen, Anpflanzungen oder Anlagen, die das Bestehen und die Betriebssicherheit der Kabel gefährden könnten, freizuhalten. Von jeder beabsichtigten Bau- oder Grabarbeit in der Nähe der Kabel hat der Eigentümer in angemessener Frist die FEW vorher zu verständigen.

**f) Freiflächengestaltungsplan**

Mit jedem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Angabe über die Lage, Art, Größe und Umfang der vorgesehenen Modellierung, Außengestaltung mit Materialangaben und Bepflanzung beim Bauordnungsamt einzureichen. Der Freiflächengestaltungsplan wird Bestandteil der Baugenehmigung.

**g) Grundwasser**

- Grundwasser darf weder während des Bauens noch nach der Fertigstellung des Bauvorhabens durch Drainagen abgeleitet werden.
- Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserschädlicher Isolier- und Dichtungsmaterialien, keine Teerprodukte usw.). Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

- Die Baugrube und die Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus oder Bauschutt - aufzufüllen und außerhalb der befestigten Flächen mit Humus abzudecken.
- Beim Abpumpen von Grund- und Oberflächenwasser über die Regenwasserkanalisation oder unmittelbar in Oberflächengewässer ist darauf zu achten, daß keine Gewässerverunreinigung durch Zementmilch, wassergefährdende Stoffe oder auch Erdschlamm eintritt. Das Abpumpen von Grund- und Oberflächenwasser in einem Schmutzwasser- oder Mischwasserkanal ist unzulässig.

#### **h) FEW - Wasser**

Das Gebiet kann nur bis zu einer Höhe von 260 m über NN mit ausreichendem Wasserdruck versorgt werden. Für höhergelegene Geschosse sind private Druckerhöhungsanlagen zu installieren.

#### **i) Telekom**

Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der Deutschen Telekom, Niederlassung Offenburg, Ressort BZN 64, Postfach 20, 79095 Freiburg i. B.r so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.