

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Vordere Steige, Plan-Nr. 2-81

I Textliche Festsetzungen vom 31.03.2009 gemäß § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

In Ergänzung der Planzeichnung vom 31.03.2009 wird Folgendes festgesetzt:

- | | |
|--|--|
| 1. <u>MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</u> | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB |
| 1.1 Vollgeschosse, Attikageschosse, Gartengeschosse | § 16 Abs. 2 Nr. 3 i. V. m.
§ 20 Abs. 1 BauNVO |
| <p>Im Plangebiet ist nur ein Vollgeschoss zulässig. Darüber hinaus sind entsprechend der schematischen Darstellung unter Nr. 1.3.3 je Gebäude ein Attika- und ein Gartengeschoss, die jeweils nicht zu einem Vollgeschoss werden dürfen, zulässig.</p> | |
| 1.2 Grundfläche | §§ 19 Abs. 4 Satz 3, 21a
Abs. 5 BauNVO |
| <p>Die jeweils festgesetzten Grundflächen (Einzelhaus 100 m², Doppelhaushälfte 90 m²) können um bis zu 10 % überschritten werden, wenn einer der geforderten Stellplätze als Garage innerhalb des Baufensters in das Gebäude integriert wird (s. Nr. 2). Die Festsetzung Nr. 6.4.1 ist in jedem Fall zu beachten.</p> | |
| 1.3 Höhe baulicher Anlagen | § 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m.
§ 18 Abs. 1 BauNVO |
| 1.3.1 <u>Firsthöhe</u> | |
| <p>Die maximal zulässige Firsthöhe (FH max.) wird gemäß Nr. 1.3.3 (Schematische Darstellung) festgesetzt.</p> <p>Die Firsthöhe FH 1a, FH 1b und FH 2 wird gemessen zwischen der zukünftigen Achse der Straßenverkehrsfläche (Bezugspunkt) und der Oberkante der Dachhaut des Firstes. Maßgebend ist hierbei die dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordnete zukünftige Verkehrsfläche.</p> <p>Die Firsthöhe FH 3 wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der vorhandenen Geländehöhe mit der zukünftigen Oberkante des Fertigfußbodens (Bezugspunkt) und der Oberkante der Dachhaut des Firstes.</p> <p>Ergeben sich bei einer Firsthöhe Schnittpunkte mit der Oberkante der Dachhaut des Firstes, die verschiedene hoch sind, ist die im Mittel gemessene Firsthöhe maßgebend.</p> | |
| 1.3.2 <u>Wandhöhe</u> | |
| <p>Die maximal zulässige Wandhöhe (WH max.) wird gemäß Nr. 1.3.3 (Schematische Darstellung) festgesetzt.</p> | |

Die Wandhöhe wird senkrecht zur jeweiligen Wand gemessen.

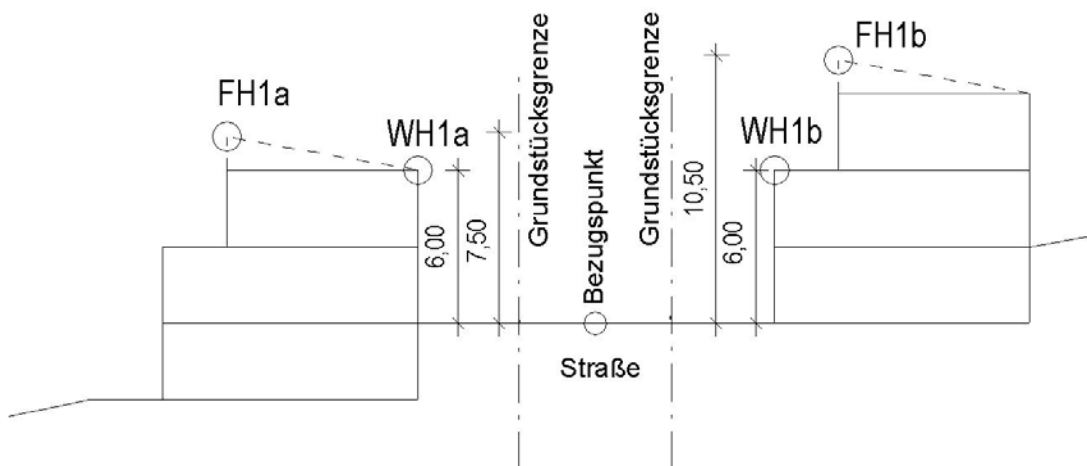
Als Wandhöhe WH 1a, WH 1b und WH 2 gilt das Maß vom Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der zukünftigen Achse der Straßenverkehrsfläche (Bezugspunkt) bis zum Schnittpunkt der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Maßgebend ist hierbei die dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordnete zukünftige Verkehrsfläche.

Als Wandhöhe WH 3 gilt das Maß vom Schnittpunkt der vorhandenen Geländehöhe mit der zukünftigen Oberkante des Fertigfußbodens (Bezugshöhe) bis zum Schnittpunkt der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.

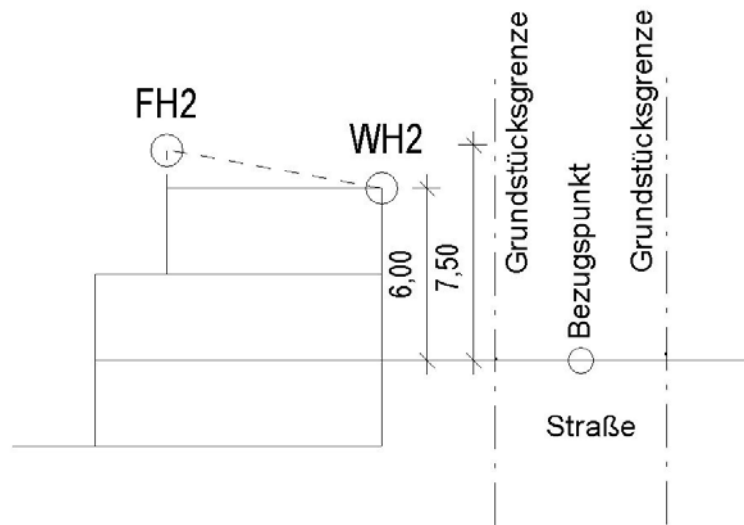
Liegen bei einer Wand die Schnittpunkte mit der Dachhaut oder die oberen Abschlüsse verschieden hoch, ist die im Mittel gemessene Wandhöhe maßgebend.

1.3.3 Schematische Darstellung der Höhe baulicher Anlagen

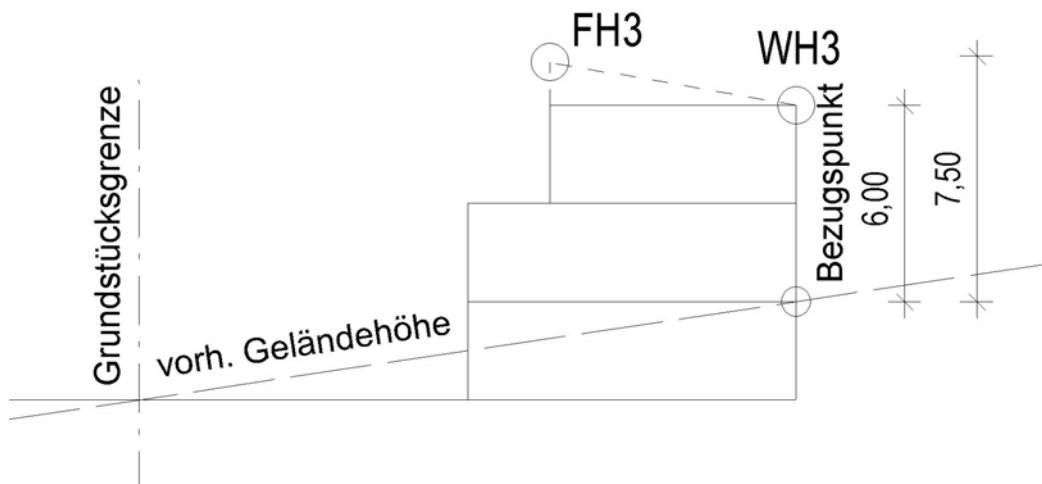
1.3.3.1 First- und Wandhöhe 1a + 1b



1.3.3.2 First- und Wandhöhe 2



1.3.3.3 First- und Wandhöhe 3



1.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind zur Angleichung der Niveauunterschiede zwischen Vollgeschoss und darunter liegendem Geschoss nur in dem Umfang zulässig, der die Einhaltung der Festsetzung Nr. 1.1 bis 1.3 gewährleistet.

2. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND CARPORTS

**§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
i.V.m.
§ 12 Abs. 6 BauNVO**

2.1 Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.2 In den mit ST bezeichneten Flächen sind nur reine Stellplätze und keine Stellplätze mit Überdachung (Carports) zulässig.

2.3 Die Lage der in die Gebäude integrierten Garagen und deren Zufahrten ist frei wählbar. Die Festsetzung Nr. 6.4.1 und Nr. 3 c der örtlichen Bauvorschriften sind von dieser Regelung nicht berührt.

3. LEITUNGSRECHTE

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

3.1 Die Bereiche der festgesetzten Leitungsrechte sind für den Betrieb und die Unterhaltung der Leitungen zugänglich zu halten. Die Errichtung baulicher Anlagen sowie das Anpflanzen von Bäumen und tief wurzelnden Gehölzen ist in diesen Bereichen und jeweils 1 m beidseits nicht zulässig.

3.2 Ausnahmsweise sind in diesen Bereichen Stellplätze in den mit ST bezeichneten Flächen zulässig.

4. AKTIVE NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Vorkehrungen zu treffen, die es ermöglichen im Zuge der Baumaßnahme oder zu einem späteren Zeitpunkt Komponenten für den Einsatz erneuerbarer Energien, insbesondere solare Energienutzung, vorzusehen (Berücksichtigung zusätzlicher Lasten in der statischen Berechnung, Verlegung von Leitungen oder Leerrohren etc.).

5. VERKEHRSFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

5.1 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Gemäß Planzeichnung werden Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als Fußgängerbereich festgesetzt. Die Flächen sind so herzustellen, dass Niederschlagswasser z.B. durch Pflasterbeläge mit Rasen- oder Splittfugen versickern kann.

5.2 Verkehrsbegleitgrün

Die nicht für verkehrliche Zwecke benötigten Bereiche innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind dauerhaft anzulegen und mit standortgerechten Sträuchern und Stauden (Verkehrsbegleitgrün) flächendeckend zu bepflanzen (siehe hierzu auch die Festsetzung Nr. 6.2).

5.3 Straßenbäume

5.3.1 Innerhalb des öffentlichen Straßenraums sind mindestens 12 standortgerechte Hochstammlaubebäume mit einer Mindestgröße von 18-20 cm Stammumfang zu pflanzen. Dabei kann im Einzelfall von den in der Planzeichnung eingetragenen Standorten abgewichen werden.

5.3.2 Bei straßenbegleitenden Bäumen zwischen Längsparkern sind offene, gegen Überfahren zu schützende, begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 4 m² und unterirdischen Baumquartieren mit mindestens 12 m³ verdichtbarem Baums substrat nach dem Stand der Technik herzustellen.

5.3.3 Aus gestalterischen Gründen ist nur eine Art zu verwenden.

5.4 Straßenbeleuchtung

Für die Straßenbeleuchtung sind Natriumdampfniederdruck-Lampen oder andere insektenverträgliche Leuchtmittel zu verwenden.

6. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

6.1 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6.1.1 Ausgleichsfläche F1

Auf der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit F1 bezeichneten Fläche mit den FIS t.Nrn. 5818, 5818/1, 5816/3 ist ein Biotopkomplex aus den Elementen Magerwiesen, Saumfluren, Hochstammobstbäume, Kleingebüsche, Brombeergestrüpp, vegetationsarme Kleinflächen, Totholz, Bretter- und Moderhaufen nach den Vorgaben des Grünordnungsplans (zeichnerischer Teil) bzw. des Umweltberichts (Nrn. 9.3 und 11) zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu sichern.

6.1.2 Ausgleichsfläche F2

Auf der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit F2 bezeichneten Fläche mit den FIS t.Nrn. 5821, 5821/1, 5821/2 ist ein Biotopkomplex aus den Elementen Magerwiesen, Saumfluren, Hochstammobstbäume, Kleingebüsche, Brombeergestrüpp, vegetationsarme Kleinflächen, Totholz, Bretter- und Moderhaufen nach den Vorgaben des Grünordnungsplans (zeichnerischer Teil) bzw. des Umweltberichts (Nrn. 9.3 und 11) zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu sichern.

6.1.3 Ausgleichsfläche F3

Auf den F1St.Nrn. 5799, 5800, 5801, 5802, 5803, 5804, 5805, 5806, 5807, 5808/2, 5809/3, 5810/2 ist ein Biotopkomplex aus den Elementen Magerwiesen, Saumfluren, Hochstammobstbäume, Kleingebüsche, Brombeergestrüpp, vegetationsarme Kleinflächen, Totholz, Bretter- und Moderhaufen nach den Vorgaben des Grünordnungsplans (zeichnerischer Teil) bzw. des Umweltberichts (Nrn. 9.3 und 11) zu entwickeln, zu pflegen und dauerhaft zu sichern.

6.1.4 Zeitraum für die Umsetzung

Sämtliche unter den Nrn. 6.1.1 bis 6.1.3 genannten Maßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Satzungsbeschluss des Bebauungsplans umzusetzen.

Hinweis: Das Entfernen von Gehölzen darf nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 15. März erfolgen.

6.1.5 Maßnahmen zur Sicherung der Ausgleichsflächen F1, F2, F3

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit F1, F2, F3 bezeichneten Flächen sind an ihrer Grundstücksgrenze am Übergang zum Fußweg mit einem 0,8 m hohen Zaun abzuführen.

Innerhalb der Flächen F1, F2, F3 sind bauliche Anlagen (z.B. auch Gartenhütten und Wegeanlagen) unzulässig.

6.2 **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

**§ 9 Abs. 1 Nr. 25a
BauGB**

6.2.1 Bäume

Für Anpflanzungen von Bäumen mit einer Mindestgröße von 18-20 cm Stammumfang im Bereich von befestigten Verkehrsflächen ist eine Pflanzgrube mit einer versickerungsfähigen Oberfläche von mindestens 4 m² vorzusehen.

Die unterirdischen Pflanzgruben sind bis zu einer Tiefe von 1,5 m, bezogen auf das zukünftige Straßenniveau, mit strukturstabilem und verdichtungsfähigem Baums substrat mit mindestens 12 m³ aufzufüllen. Die Pflanzgruben sind frei von Leitungen jeglicher Art zu halten.

Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Wegfall durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

An den in der Planzeichnung eingetragenen Pflanzstandorten außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind standortgerechte einheimische Hochstammlaubebäume zu pflanzen. Aus gestalterischen Gründen ist für die anzupflanzenden Bäume nur eine Art zu verwenden.

6.2.2 Sträucher und sonstige Bepflanzungen

In den im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Flächen sind standortgerechte einheimische Sträucher zu pflanzen.

Eine Unterbrechung der zeichnerisch festgesetzten Flächen ist bis zu 25 % der Abschnittslänge pro Grundstück zulässig.

Die Strauchpflanzungen sind innerhalb eines Jahres, nachdem die Gebäude bezugsfertig sind, durchzuführen.

6.3 Dachbegrünung

6.3.1 Dachflächen, mit Ausnahme der Attikaterrassen, sind mit einer extensiven Dachbegrünung dauerhaft zu begrünen.

6.3.2 Die einzubringende Vegetationsschicht (Saatgut, Pflanzware, Matten) hat überwiegend aus Pflanzenarten der Magerrasen und Magerwiesen zu bestehen. Die Substratschicht ist in einer Stärke von mindestens 5 cm bis höchstens 15 cm auszuführen.

6.4 Begrünung der Grundstücksflächen

6.4.1 Begrenzung der Bodenversiegelung

Der Gesamtanteil der überbauten und versiegelten Flächen eines Grundstücks einschließlich sämtlicher Flächenbefestigungen für z.B. Terrassen, Zuwegungen, Fahrrad- und Mülltonnenstellplätze darf nicht höher sein als die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche zuzüglich 50%; dies darf insgesamt jedoch nicht mehr als 30 % des Grundstücks ausmachen. Dies trifft insbesondere bei der Festsetzung Nr. 1.2 zu.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen einschließlich der Stellplatzflächen sind gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu erhalten.

6.4.2 Anpflanzen von Einzelbäumen

Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter, einheimischer mittelkroniger Hochstammlaubbaum zu pflanzen.

Die Baumpflanzungen sind innerhalb eines Jahres, nachdem die Gebäude bezugsfertig sind, durchzuführen.

Die nach der Festsetzung Nr. 6.5 zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind auf die Anzahl der anzupflanzenden Bäume anzurechnen.

6.4.3 Anpflanzen von Sträuchern

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mindestens 20 % der jeweiligen Grundstücksfläche mit standortgerechten einheimischen Sträuchern zu bepflanzen und auf Dauer zu erhalten.

Die Strauchpflanzungen sind innerhalb eines Jahres, nachdem die Gebäude bezugsfertig sind, durchzuführen.

Die nach der Festsetzung Nr. 6.2 anzupflanzenden Sträucher sind auf den jeweiligen Anteil der mit Sträuchern zu begrünenden Grundstücksfläche anzurechnen.

6.5 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**§ 9 Abs. 1 Nr. 25b
BauGB**

6.5.1 Die in der Planzeichnung dargestellten Einzelbäume und Flächen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

6.5.2 Die Regelungen der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ (Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin), insbesondere die Nrn. 4.5 und 4.7 bis 4.11, sind zu berücksichtigen (siehe ergänzende Hinweise Buchstabe J).

6.6 Regenwasserbewirtschaftung und Rückhaltung

**§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 20
BauGB**

6.6.1 Private Grundstücke

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist dort zurückzuhalten und als Brauchwasser zu nutzen (z. B. zur Gartenbewässerung). Die Rückhaltung hat durch Retentionszisternen mit gedrosseltem Ablauf und Überleitung in den öffentlichen Kanal zu erfolgen. Retentionszisternen sind zulässig mit einer Drosselabflussspende von maximal 15 Liter/ sec. x ha bezogen auf die Grundstücksfläche. Die Drossel ist fest einzubauen, so dass eine Änderung der Drosselwassermenge nicht möglich ist.

6.6.2 Öffentliche Flächen

Das auf der öffentlichen Flächen der östlichen und der nord-südlich verlaufenden Straßenverkehrsfläche (Straßen und Stellplätze) anfallende Niederschlagswasser ist über oberflächennahe Rinnen in die angrenzende Waldfläche zu leiten und dort zu versickern. Die Rinne ist so weit wie möglich entlang des Fußwegs in Richtung Norden zu legen. Um Erosionsschäden zu vermeiden, ist eine breitflächige Verteilung des Niederschlagswassers im Waldbereich zu gewährleisten.

Das auf den restlichen öffentlichen Flächen anfallende Niederschlagswasser wird in die geplante öffentliche Entwässerungseinrichtung übergeleitet und an das vorhandene Entwässerungsnetz angeschlossen.

6.6.3 Schichtenwasser

Die Untergeschosse der vorgesehenen Bebauung sind als wasserdichte Wanne auszubilden. Eventuell vorhandenes Schichtenwasser ist möglichst ungestört (z.B. unter einer flächigen Kiesschicht unter den Gebäuden) abzuleiten.

Ein unterhalb des jeweiligen untersten Geschosses (Gartengeschoss) liegendes Kellergeschoss ist nicht zulässig (s. System-schnitte unter Nr. 1.3.3).

6.7 Zuordnungsfestsetzung

**§ 9 Abs. 1a Satz 2
BauGB**

Den Baugrundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, werden Sammelausgleichsmaßnahmen auf den Ausgleichsflächen innerhalb des Bebauungsplangebiets im Sinne des § 9 Abs. 1a BauGB zugeordnet. Eingriffsgrundstücke sind alle Bauflächen im Planungsgebiet.

Freiburg i. Br, den 31. März 2009
Dezernat I
Referat für Stadtentwicklung und Bauen

(Schröder-Klings)
Stadtdirektor

II ERGÄNZENDE HINWEISE

A. BODENSCHUTZ

Gemäß § 1 des Bodenschutzgesetzes Baden-Württemberg (BodSchG) sind bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche die Belange des Bodenschutzes zu berücksichtigen, insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Daher ist eine Wiederverwertung des im Rahmen der Bautätigkeit ausgehobenen Bodens auf höchstmöglichem Niveau anzustreben. Ist eine Wiederverwertung im Baugebiet selbst oder in einer anderen angemessenen Verwertung nicht möglich, ist überschüssiger Aushub einer ordnungsgemäßen Deponierung zuzuführen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden durchzuführen. Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Oberboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt nötig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. Ober- und Unterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Modellierungen ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand getrennt zu lagern. Unbelasteter Oberboden oder Unterboden, der bei der Baumaßnahme ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand getrennt zu lagern und soweit wie möglich in der Maßnahme zu verwerten und wieder einzubauen. Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist vorher abzuschleppen.

B. BAUGRUND

Als Baugrund steht zum Teil entfestigtes und vergrustes Grundgebirge an, das von Hangschutt wechselnder Mächtigkeit überdeckt wird. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der Bauarbeiten wird eine geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

C. BODENVERUNREINIGUNGEN

Werden bei Erdarbeiten im Untergrund ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen wahrgenommen, ist unverzüglich das Umweltschutzamt Freiburg – Fachbereich Wasserwirtschaft/Bodenschutz – zu unterrichten. Die Arbeiten sind an dieser Stelle sofort zu unterbrechen.

D. ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE

Nach § 20 des Landesdenkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 25 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79083 Freiburg i. Br. (Tel.: 0761/208-3570, Fax: 0761/208-3599) unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Die Archäologische Denkmalpflege ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

E. WEGEFÜHRUNG INNERHALB DES LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIETS ROßKOPF-SCHLOSSBERG

Der anzulegende Wegeabschnitt durch den Wald zur Straße Eichhalde ist als Fortsetzung des geplanten Fußgängerbereichs so zu führen, dass keine Bäume gefällt werden müssen. Er ist in der Breite eines gut gehbaren, schmalen Fußpfades auszubilden.

Für die Deckschicht des Weges ist Forstmischung zu verwenden.

F. REDUZIERUNG DES ENERGIEBEDARFS UND AKTIVE NUTZUNG VON SONNENENERGIE

Geplante neue Wohngebäude sind in verbesserter Niedrigenergiebauweise (Gemeinderatsbeschluss vom 25.01.2005) zu erstellen. Ca. 30% der Gebäude eignen sich aufgrund ihrer nach Süden nicht verschatteten Lage für eine Passivhausbauweise. Passivhausbauweise ist - ggf. mit höheren Aufwendungen - auch bei weiteren Gebäuden denkbar.

Der Aufbau und Betrieb einer alternativen Heizungsanlage ist dann zulässig, wenn diese geringere Auswirkungen auf die Umwelt hat als die Basisvariante (Kriterien: Emissionen an Treibhausgasen, Primärenergie, dezentrale Stromerzeugung, Luftschadstoffe NO_x, SO₂ und Staub). Holzheizungen sind nur dann zulässig, wenn weniger als 50 mg/Nm³ Staub ausgestoßen wird.

Durch geeignete gestalterische bzw. planerische Maßnahmen soll passive Solarenergienutzung möglichst umfassend realisiert werden.

Nach Süden orientierte Dachflächen sollen für die Solarenergie (Kollektor bzw. Photovoltaikanlage) offengehalten werden und möglichst unverbaut (z.B. durch Abluftrohre etc.) bleiben. Bei den Neubauten soll geprüft werden, ob Solarstromanlagen möglich sind bzw. private Solarstrominvestoren die Dachflächen auf eigene Kosten nutzen möchten.

Um das Retentionsverhalten der Gründächer zu gewährleisten, sind Photovoltaikanlagen nur in aufgeständerter Form zulässig.

G. REGENWASSERBBEWIRTSCHAFTUNG

Für die weiteren Planungen bei öffentlichen und privaten Baumaßnahmen ist auf der Grundlage des Geotechnischen Berichts zur Erschließung des Neubaugebietes Vordere Steige in Freiburg-Herdern, Ingenieurgruppe Geotechnik vom 07. Mai 2007 sowie des Gutachtens zum Baugebiet Vordere Steige, Fachtechnische Bewertung der Entwässerungssituation der ERNST + Co. Beratende Ingenieure GmbH vom 22. Januar 2009 die Detail- und Ausführungsplanung um abfließende Hangschichten- und Hangwasser (wild abfließendem Wasser) in Verbindung mit dem vorgesehenen Entwässerungskonzept weiter zu erarbeiten und umzusetzen. Auf eine gute flächige Einleitung im Waldbereich mit den ggf. erforderlichen Struktureingriffen zur Wasserverteilung und -ableitung im Wald wird besonders verwiesen.

Die Pflege und Wartung von Regenwasserbewirtschaftungseinrichtungen auf privaten Grundstücken obliegt dem Grundstückseigentümer. Die Regelwerke der DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V.) sind zu beachten.

Jede Tiefbaumaßnahme ist durch einen Bodengutachter oder Geotechniker zu begleiten, um sicherzustellen, dass eventuell vorhandenes Schichtenwasser fachgerecht versickert oder ggf. abgeleitet wird und möglichst vermieden wird, Unterlieger über den Ist-Zustand hinaus nachteilig zu beeinträchtigen (z.B. durch Stauwasserschäden bei der bestehenden Bebauung).

Zur Vermeidung von späteren Vorwürfen von benachbarten Anliegern (Unterlieger), durch die Neubebauung trete eine Verschlechterung der vorhandenen Situation, insbesondere der Verfüllung von Kellerräumen ein, wird empfohlen, im Vorfeld der Einzelplanungen auf diese Anlieger zuzugehen und eine entsprechende Begutachtung und Dokumentation durchzuführen (z.B. Besichtigung der Keller nach nassen Wetterperioden).

H. BAUSTELLENEINRICHTUNG UND -ERSCHLIEßUNG

Im Zuge der Bebauung muss von dem ausführenden Bauunternehmen ein Konzept eingereicht werden, das von der Stadtverwaltung geprüft und koordiniert wird. Die Stadt beabsichtigt, während der Bauphase auf dem unteren Erschließungsabschnitt beginnend an der Einmündung zur Sonnhalde eine temporäre Ampelregelung einzurichten. Die Grundstücke dürfen nur während der Wintermonate (1.10.-15.3.) von Gehölzen befreit werden.

I. STÄDTEBAULICHER VERTRAG

Für den Geltungsbereich des Baugebietes wurde ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, der u.a. Verpflichtungen der Grundstückseigentümer für die Bauphase beinhaltet.

J. FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

Die in den textlichen Festsetzungen unter Nr. 6.5 zitierten Nrn. 4.5 und 4.7 bis 4.11 der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ (Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Burggrafstraße 6, 10787 Berlin) lauten:

4.5 Schutz von Vegetationsflächen

Zur Verhinderung von Schäden sind Vegetationsflächen mit einem etwa 2,00 m hohen, ortsfesten Zaun zu umgeben, seitlicher Zaunabstand 1,50 m.

4.7 Schutz von Bäumen bei Freistellung

Freigestellte Bäume sind, wenn es die Pflanzenart erfordert, gegen Rindenbrand durch Sonneneinstrahlung am Stamm und an den Hauptästen zu schützen.

Bei empfindlichen Arten soll die Freistellung möglichst über mehrere Jahre verteilt erfolgen.

4.8 Schutz des Wurzelbereiches bei Bodenauftrag

Im Wurzelbereich soll kein Auftrag von Böden oder anderem Material erfolgen. Ist dies im Einzelfall nicht zu vermeiden, müssen bei der Auftragdicke und dem Einbauverfahren die artspezifische Verträglichkeit, das Alter, die Vitalität und die Ausbildung des Wurzelsystems der Pflanzen, die Bodenverhältnisse sowie die Art des Materials berücksichtigt werden. Der Bodenauftrag soll sektoral erfolgen, die Belüftungssektoren sollen mindestens ein Drittel des Wurzelbereiches umfassen.

Vor dem Auftrag sind von der Oberfläche des Wurzelbereiches alle Pflanzendecken, Laub und sonstigen organischen Stoffe unter Schonung des Wurzelwerkes in Handarbeit oder durch Absaugen zu entfernen, um das Entstehen wurzelschädigender Abbauprodukte oder Sauerstoffmangel zu vermeiden.

Im Wurzelbereich darf nur grobkörniges, luft- und wasserdurchlässiges Material aufgetragen werden. Soll zusätzlich eine Vegetationsschicht aufgetragen werden, ist zunächst solches Material im Regelfall in einer Dicke von 20 cm und anschließend als Vegetationstragschicht Boden der Bodengruppe 2 oder 3 nach DIN 18915 in einer Dicke von maximal 20 cm aufzutragen. Die Vegetationstragschicht darf nicht näher als 1,00 m vom Stamm abgedeckt werden.

Beim Auftragen darf der Wurzelbereich nicht befahren werden.

4.9 Schutz des Wurzelbereiches gegen Bodenabtrag

Im Wurzelbereich darf Boden nicht abgetragen werden.

4.10 Schutz des Wurzelbereiches beim Aushub von Gräben oder Baugruben

4.10.1 Allgemeines

Gräben, Mulden und Baugruben dürfen im Wurzelbereich nicht hergestellt werden. Ist dies im Einzelfall nicht zu vermeiden, darf die Herstellung nur in Handarbeit oder Absaugtechnik erfolgen. Der Mindestabstand vom Stammfuß soll das Vierfache des Stammumfangs in 1,00 m Höhe betragen, mindestens jedoch 2,50 m. Beim Verlegen von Leitungen soll der Wurzelbereich möglichst unterfahren werden.

Beim Aushub von Gräben dürfen Wurzeln mit einem Durchmesser ≥ 2 cm nicht durchtrennt werden. Verletzungen sollen vermieden werden und sind gegebenenfalls zu behandeln.

Wurzeln sind schneidend zu durchtrennen und die Schnittstellen zu glätten. Wurzelenden mit einem Durchmesser von ≤ 2 cm sind mit wachstumsfördernden Stoffen, mit einem Durchmesser ≥ 2 cm mit Wundbehandlungsmitteln zu behandeln. Die freigelegten Wurzeln sind gegen Austrocknung und Frosteinwirkung zu schützen.

Verfüllmaterialien müssen durch die Art der Körnung (enge Stufung) und Verdichtung eine dauerhafte Durchlüftung zur Regeneration der beschädigten Wurzeln sicherstellen.

Entsprechend dem Wurzelverlust können Schnittmaßnahmen in der Krone erforderlich werden.

Bei nicht standfestem Boden und tiefen Baugruben ist der Baum durch Spundung zu sichern.

4.10.2 Wurzelvorhang

Bei Baugruben oder anderen Abgrabungen mit Wurzelverlust soll ein Wurzelvorhang erstellt werden. Der Abstand der Außenkante zum Stammfuß soll das Vierfache des Stammumfanges in 1,00 m Höhe betragen, mindestens jedoch 2,50 m. Er hat keine statische Funktion für den Baum und die Baugrube. Die Aushebung hat in Handarbeit zu erfolgen. Die Herstellung sollte eine Vegetationsperiode vor Baubeginn erfolgen.

Die Dicke des Wurzelvorhangs muss mindestens 25 cm betragen, die Tiefe den durchwurzelten Bereich umfassen, jedoch höchstens bis zur Sohle der Baugrube reichen.

An der Grabenseite zu späteren Baugrube ist eine standfeste, verrottbare, luftdurchlässige Schalung, z.B. aus Pfählen, Maschendraht und Gewebe, zu errichten.

Bis zum Baubeginn und während der Bauzeit ist der Wurzelvorhang ständig feucht zu halten.

4.11 Schutz des Wurzelbereiches von Bäumen bei Gründungen für freistehende Baustelle

Im Wurzelbereich sollen Gründungen nicht vorgenommen werden. Ist dies im Einzelfall nicht zu vermeiden, sind statt durchgehender Fundamente Punktfundamente zu errichten, die im lichten Abstand mindestens 1,50 m voneinander und vom Stammfuß stehen dürfen. Sie sollen so angeordnet werden, dass Wurzeln mit wichtiger statischer Funktion erhalten bleiben. Hierzu sind bereits in der Planungsphase Suchschachtungen durchzuführen, um die Standorte für die Punktfundamente festlegen zu können. Die Unterkante des aufgehenden Mauerwerkes darf nicht in das ursprüngliche Erdreich hineinragen.

Bei den Grabungsarbeiten ist 4.10 zu beachten.