

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan

„DREHERHAUSWIESE 2“

Stadt St. Blasien
Gemarkung St. Blasien

INHALT

- A. GRUNDLAGEN
- B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
- D. HINWEISE

A. GRUNDLAGEN

1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Gesetz zur Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Neufassung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797) zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBl. I S. 1163)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO 2010) i. d. F. vom 05.03.1995 (GBl. Nr. 7 S. 358) in Kraft getreten am 01.03.2010.

B. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Zulässig sind die in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen.
- 1.2 Von den in § 4 Abs. 3 BauNVO definierten Ausnahmen sind ausnahmsweise zulässig
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
 - Betrieb des Beherbergungsgewerbes jedoch nur in Form von Ferien-Einliegerwohnungen.
- 1.3 Von den in § 4 Abs. 3 BauNVO definierten Ausnahmen sind nicht zulässig
 - Anlagen für Verwaltung
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch

die Grundflächenzahl (GRZ),
die Höhe der baulichen Anlagen (HW und HF),
die Zahl der Vollgeschosse.

Dazu sind die nachfolgenden Festsetzungen und die Eintragungen in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Planteiles maßgebend.

2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl darf im Allgemeinen Wohngebiet (WA) 0,30 betragen.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird festgesetzt mit
maximal **2 Vollgeschosse**.

Hinweis:

Bei der Beschränkung auf nicht anrechenbare Dach- und Untergeschosse sind zwei echte Vollgeschosse möglich. Bei einer Entscheidung für nur ein echtes Vollgeschoss, kann das zweite zulässige Vollgeschoss ein anrechenbares Vollgeschoss im Unter- oder Dachgeschoss sein.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die zur Festsetzung baulicher Anlagen verwendeten Maße und Bezugspunkte werden wie folgt definiert:

2.4.1 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) dient nur als Bezugshöhe zur Festsetzung der maximalen Wand- und Firsthöhen. Sie ist für das jeweils vorgesehene Baugrundstück im Rechtsplan durch Festsetzung auf NN als bestimmt.

Es wird empfohlen sich bei der Wahl der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss an der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe zu orientieren. Abweichungen nach unten und nach oben sind zulässig, wobei sich jedoch die maximale zulässige Wand- und Firsthöhe immer auf die im Rechtsplan festgelegte EFH bezieht.

Alle Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen gelten auch für die zulässigen Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen.

2.4.2 Wandhöhe (HW)

Die Wandhöhe wird gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Schnittpunkt der Wandaußenfläche mit der Dachoberfläche.

Sie ist festgelegt mit:

Im Teilgebiet WA 1 mit höchstens 6,00 m
Im Teilgebiet WA 2 mit höchstens 6,50 m

2.4.3 Firsthöhe Satteldach (HF)

Die Firsthöhe wird gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum First der Dachoberfläche.

Sie ist festgelegt mit:

Im Teilgebiet WA 1 mit höchstens 8,50 m
Im Teilgebiet WA 2 mit höchstens 10,00 m.

Höhenversetzte, gegenläufige Pultdächer werden bei der Höhenfestsetzung wie Satteldächer behandelt. Der Höhenversatz muss mind. 2,50 m von der parallelen äußersten Hauskante zurückliegen. Bei ungleichen Längen am Höhenversatz muss die kürzere Firstlänge mindestens 2/3 der längeren Firstlänge betragen.

2.4.4 Firsthöhe Pultdach (HP)

Die Firsthöhe wird gemessen ab Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum Pultfirst der Dachoberfläche am Schnittpunkt mit der Außenwandfläche.

Sie ist festgelegt mit

Im Teilgebiet WA 1 mit höchstens 7,50 m
Im Teilgebiet WA 2 mit höchstens 8,50 m.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Es gilt die offene Bauweise nach § 22, Abs. 2 BauNVO.
- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Plan durch Baugrenzen festgelegt.
- 3.3 Der zulässige Firstverlauf ist im Plan durch ein entsprechendes Planzeichen festgesetzt.

4. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 Nebenanlagen nach § 14 BauNVO können ausnahmsweise auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden.
- 4.2 PKW-Garagen und Stellplätze können auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung der Stauräume zugelassen werden. In der Planzeichnung werden bevorzugte mögliche Standorte vorgeschlagen.
- 4.3 Zur Sicherung der öffentlicher Grünflächen an den Erschließungsstraßen sowie von erhaltenswerten Bäumen (PFB) sind in der Planzeichnung Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

- 4.4 Angrenzende Feldwege dürfen nicht zur Erschließung des Baulands genutzt werden. Die Grundstücke im West und im Nord erhalten deshalb ein Ausfahrtsverbot auf die landwirtschaftlichen Wege.
- 4.5 Von der Bebauung mit Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und Einrichtungen ausgenommen sind die gesamten Kronenbereiche der ausgewiesenen Standorte zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Erhaltungsgebote / Pflanzgebote) mit Standortfestlegung.

5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen / Sichtdreiecke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sowohl bei der äußeren Verkehrsanbindung als auch bei der inneren Verkehrserschließung sind die notwendigen Sichtfelder gemäß den Richtlinien RAS-K einzuhalten. Des Weiteren sind auch die Grundstückszu- und -ausfahrten so anzulegen, dass ausreichende Sichtverhältnisse in den öffentlichen Verkehrsraum gegeben sind. Die Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung, Bepflanzung oder dauerhaften Benutzung ab einer Höhe von 0,80 Metern freizuhalten.

6. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur ordnungsgemäßen Ver- und Entsorgung sind auf Privatgrundstücken Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Träger der öffentlichen Erschließung und Ver- und Entsorgung im Plan eingetragen. Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke sind verpflichtet, die Anlage und die Unterhaltung der Leitungen mit den damit verbundenen Einrichtungen zu dulden.

7. Geländeanpassung an Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Aufschüttung und Abgrabungen zur Anpassung an den Straßenkörper sind auf den angrenzenden privaten Baugrundstücken zulässig und zu dulden. Die Anschlussflächen der privaten Grundstücke sind höhenmäßig an die Verkehrsflächen, durch entsprechende weiche Modellierung des Geländes, anzupassen.

8. Flächen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB
(§ 9 Abs. 1a BauGB)

8.1 Öffentliche Grünfläche (G 1)
Im Ostteil des Plangebiets wird im Anschlussbereich an die Landstraße eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Innerhalb der Grünfläche sind drei Straßenbäumen erster Ordnung (PFG 2) und zwei Straßenbäumen zweiter Ordnung (PFG 4) zu bepflanzen. Die Fläche ist mit einer kräuterreichen Wiesenmischung (PFG 7) anzusäen und extensiv zu pflegen. Auf zusätzliche Düngung ist zu verzichten, bei maximal zweimaliger Mahd ist das Mähgut abzufahren.

8.2 Öffentliche Grünfläche (G 2)
Im nördlichen Bereich der Zufahrt in das Plangebiet wird im Anschlussbereich an die Landstraße eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Im Bereich des Grabens ist die Fläche als Gewässerandstreifen festgesetzt. Innerhalb der Grünfläche besteht gemäß Planeintrag eine Pflanzbin-

dung für zwei Bäume (PFB 1 und PFB 2). Zudem ist die Grünfläche auf je 5 Meter Grabenlänge mit einem Heckengehölz zu bepflanzen (PFG 6) und entsprechend Zf. 8.1 anzusäen und zu pflegen.

- 8.3 Öffentliche Grünfläche (G 3)
Entlang der Zufahrtsstraße wird im Bereich des neu verlegten Grabens eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen, die gleichzeitig als Gewässerrandstreifen fungiert. Innerhalb der Grünfläche besteht gemäß Planeintrag eine Pflanzbindung (PFB 3). Zudem ist die Grünfläche entlang der nördlichen Bachseite auf je 5 Meter Grabenlänge mit einem Heckengehölz zu bepflanzen (PFG 6) und entsprechend Zf. 8.1 anzusäen und zu pflegen.
- 8.4 Öffentliche Grünfläche (G 4)
Zwischen der Zufahrtsstraße und der Landstraße wird im Bereich des neu verlegten Grabens eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen, die gleichzeitig als Gewässerrandstreifen fungiert. Entlang des Fußwegs sind drei Bäume zweiter Ordnung (PFG 3) zu pflanzen. Die Grünfläche ist entsprechend Zf. 8.1 anzusäen und zu pflegen.
- 8.5 Öffentliche Grünfläche (G 5)
Im nördlichen Kreuzungsbereich der beiden Erschließungsstraßen entsteht eine öffentliche Grünfläche. Sie ist mit einem Laubbaum erster Ordnung (PFG 1) zu bepflanzen. Die Grünfläche ist entsprechend Zf. 8.1 anzusäen und zu pflegen.
- 8.6 Öffentliche Grünfläche (G 6)
Im nordwestlichen Bereich der Zufahrtsstraße wird zur Landstraße hin, eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen, die im Bereich des Wasserlaufs gleichzeitig als Gewässerrandstreifen fungiert. Die Grünfläche ist im hangseitigen Böschungsbereich in Gruppen mit 50 Feldgehölzen zu bepflanzen (PFG 6). Innerhalb der Fläche sind drei Bäume erster Ordnung (PFG 1) zu pflanzen. Die Grünfläche ist entsprechend Zf. 8.1 anzusäen und zu pflegen.
- 8.7 Öffentliche Grünfläche (G 7)
Östlich der Zufahrtsstraße wird im Bereich des vorhandenen Grabens eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen, die gleichzeitig als Gewässerrandstreifen fungiert. Sie ist locker mit fünf Bäumen zweiter Ordnung (PFG 3) zu pflanzen. Die Grünfläche ist entsprechend Zf. 8.1 anzusäen und zu pflegen.
- 8.8 Öffentliche Grünfläche (G 8)
Östlich der Zufahrtsstraße wird im Bereich des vorhandenen Grabens eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen, die gleichzeitig als Gewässerrandstreifen fungiert. Sie ist locker mit fünf Bäumen zweiter Ordnung (PFG 3) zu pflanzen. Die Grünfläche ist entsprechend Zf. 8.1 anzusäen und zu pflegen.
- 8.9 Öffentliche Grünfläche (G 9)
Im Südwesten des Plangebiets wird im Kreuzungsbereich von zwei Erschließungsstraßen eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Die bestehende Bepflanzung ist zu erhalten und langfristig zu sichern. Bei einem Ausfall eines Baumes ist eine entsprechende Ersatzpflanzung mit einem Laubbaum erster Ordnung (PFG 1) vorzunehmen. Die Grünfläche ist unter Berücksichtigung der, für den Naturraum typischen Ausprägung, zu pflegen.
- 8.10 Private Grünfläche (G10)
Die an die Landstraße angrenzende Grünfläche ist mit Feldgehölzen (PFG 6) mehrstufig zu bepflanzen. Nähere Angaben dazu macht der Umweltbericht.

8.11 Wasserretention (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Zum Ausgleich des Eingriffs in den Wasserhaushalt muss das unbelastete Regenwasser je Baugrundstück in einer Regenwasserzisterne (mind. 5 cbm Fassungsvermögen) zurückgehalten und zeitverzögert abgeleitet werden. Hierzu müssen Regenspeicher mit integrierter Schwimmerdrossel verwendet werden, die innerhalb eines Tages ein freies Rückhaltevolumen für den nächsten Niederschlag schaffen. Das Puffervolumen der Zisterne muß mindestens 1 m³ je 50 m² angeschlossene Dachfläche betragen.

Entsprechend der Abwassersatzung der Stadt St. Blasien wird empfohlen nicht oder nur leicht verunreinigte Oberflächenwässer in privaten Mulden auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.

Den Bauherren wird außerdem empfohlen das Brauchwasser zu nutzen und das Volumen der Zisterne entsprechend größer zu dimensionieren.

8.12 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebiets

Die Schwerpunkte des Eingriffs liegen im Schutzgut Tiere und Pflanzen und im Schutzgut Boden. Die Eingriffe durch Versiegelung und Überbauung können nicht durch die festgesetzten Maßnahmen innerhalb des Baugebietes ausgeglichen werden.

Im Schutzgut Flora/Fauna besteht ein Defizit von – 61.993 Biotopwertpunkten. Monetär entspricht dies 15.498,-- €. Im Schutzgut Boden besteht ein Defizit von – 22.264 Biotopwertpunkten. Monetär entspricht dies 5.566,-- €

Als Ersatzmaßnahme zum Ausgleich des Gesamtdefizits (monetär von 21'064,-- Euro) wird die Stadt St. Blasien in Menzenschwand Habitatspflegemaßnahmen in den auerhuhn-relevanten Waldflächen heranzuziehen. Der Aktionsplan Auerhuhn von 2008 sieht die dauerhafte Ansiedlung des Auerhuhns in geeigneten Entwicklungsflächen vor. Als Zielpopulation wird eine Anzahl von ca. 500 bis 600 Tieren angesehen, bei einer Habitatsgröße von 50 ha. In Menzenschwand findet bereits eine erfolgreiche Aufzucht von Junghühnern statt. Um den Schluss zum Staatswald zu erreichen, ist eine Ausdehnung in Richtung Gewann „Schnepfhalde“ geplant.

Als Kompensationsmaßnahmen sind unter anderem folgende Habitatspflegemaßnahmen vorgesehen:

- Auflichtung der Wälder, Reduzierung des Bestockungsgrads auf 0,6, Streunutzung, Verbesserung der Wuchsbedingungen z. B. für Entwicklung der Heidelbeere
- Stangenholzbestände werden mit Löchern versehen
- Kleinere Maßnahmen

Flächenerwerb ist im Zuge der Maßnahme nicht erforderlich. Alle Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes gelten als dem Plangebiet zugeordnet.

8.13 Wiedereinbau von Humus

Als Ausgleichsmaßnahme für den Eingriff in das Schutzgut Boden wird der Wiedereinbau von humosem Bodenmaterial aus den Bereichen der zur Versiegelung anstehenden Grundflächen durch Gebäude und Nebenanlagen und der Erschließungsanlagen (Straßen) nach Maßgabe der Arbeitshilfe des Umweltministeriums festgesetzt.

Sämtlicher bei öffentlichen und privaten Baumaßnahmen anfallender Humus muß innerhalb des Plangebiets wieder mit einer durchschnittlichen Stärke von 20 cm eingebaut und darf nicht abgefahren werden.

Durch die Maßnahme werden Wasserhaushalt und Bodenfruchtbarkeit verbessert, das Filter- und Puffervermögen erhöht und die durchwurzelbare Oberbodenschicht vergrößert.

9. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (Pflanzbindungen)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Entsprechend der Darstellung mit dem entsprechenden Planzeichen sind einzelne Gehölze mit Pflanzbindung zu erhalten. Ihr Fortbestand ist langfristig zu sichern. Geländeänderungen und Versiegelungen innerhalb des Kronenbereichs sind nicht zulässig.

Es handelt sich um folgende Pflanzbindungen:

PFB 1	Spitzahorn
PFB 2	Weide
PFB 3	Erle

10. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzgebote)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Aus den im Umweltbericht genannten Gründen sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen Gehölze zu pflanzen. Für die nachfolgend festgesetzten Pflanzungen sind die geeigneten Pflanzen und deren Art und Größe, sowie die Ausführungen der Baumgruben und Unterpflanzungen dem Umweltberichts sowie den Pflanzlisten des Grünordnungsplanes zu entnehmen.

10.1 PFG 1 Einzelbäume erster Ordnung

Großkronige Bäume erster Ordnung entsprechend dem Planeintrag werden als markante Einzelbäume als Auftakt und in Kreuzungsbereichen in das Baugebiets in den öffentlichen Grünflächen G1, G6 und im Straßenraum festgesetzt. Es sind standortgerechter heimische Hochstämme gemäß Planeintrag zu pflanzen. Eine Auswahl geeigneter Gehölze ist der Pflanzliste im Grünordnungsplan zu entnehmen.

10.2 PFG 2 Straßenbäume erster Ordnung

Bäume erster Ordnung entsprechend dem Planeintrag werden als markante Einzelbäume als Auftakt im Bereich der öffentlichen Grünfläche G1 gepflanzt. Eine Auswahl geeigneter Gehölze ist der Pflanzliste im Grünordnungsplan zu entnehmen.

10.3 PFG 3 Einzelbäume zweiter Ordnung

Bäume zweiter Ordnung werden entsprechend dem Planeintrag als Hochstämme entlang der Erschließungsstraße im Bereich der öffentlichen Grünflächen gepflanzt. Eine Auswahl geeigneter Gehölze ist der Pflanzliste im Grünordnungsplan zu entnehmen.

- 10.4 PFG 4 Straßenbäume zweiter Ordnung
Bäume zweiter Ordnung werden entsprechend dem Planeintrag als Straßenbäume entlang des östlichen Gehwegs im Bereich der öffentlichen Grünfläche G1 gepflanzt. Eine Auswahl geeigneter Gehölze ist der Pflanzliste im Grünordnungsplan zu entnehmen.
- 10.5 PFG 5 Baumzone
Im Baugebiet ist je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter heimischer klein- bis mittelkroniger Hochstamm oder Obsthochstamm zu pflanzen, um zu einer Verbesserung des Ortsbilds beizutragen und für Tier- und Pflanzenarten Lebensbereiche zu schaffen. Die Bäume sind innerhalb des Baulands anzuordnen. Der Standort kann frei gewählt werden. Eine geeignete Auswahl ist der Pflanzenliste im Anhang zu entnehmen. Angerechnet auf das flächenbezogene Pflanzgebot werden die im Plan eingetragenen Pflanzbindungen (PFB).
- 10.6 PFG 6 Feldgehölze
Innerhalb der Grünflächen G 4, G 6 und G 10 sind entsprechen dem Planeintrag heimische standortgerechte Feldgehölze zu pflanzen. Anzahl und Gehölzarten sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.
- 10.7 PFG 7 Feldhecke
Gemäß Planeintrag sind innerhalb der Grünflächen G 2 und G 3 heimische standortgerechte Feldhecken zu pflanzen. Anzahl und Gehölzarten können dem Grünordnungsplan entnommen werden.
- 10.8 PFG 8 Mähwiese
An-/Nachsaaten innerhalb der Grünflächen G 1 bis G 8 sind mit einer kräuterreichen Wiesenmischung anzusäen. Sie unterliegt einer Pflege in extensiver Form mit maximal zweimaliger Mahd im Jahr.
- 10.9 PFG 9 Flachdachbegrünung
Für alle Garagendächer und Dächer der Nebenanlagen mit Neigungen von bis zu 10° ist eine extensive Begrünung vorzunehmen.
- 10.10 Die Stadtverwaltung überprüft nach Abschluss der Bauarbeiten diese Pflanz- und Erhaltungsgebote. Die Stadt kann den Grundstückseigentümer durch Bescheid dazu verpflichten, das Pflanzgebot innerhalb angemessener Frist zu erfüllen.

11. Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aufgrund der Geräuschbelastung durch die Landstraße L 150 sind Lärmpegelbereiche I bis IV definiert. Der Beurteilung werden die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete nach der DIN 18005 mit tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A), bzw. nach der 16. BImSchV mit tags 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) zugrunde gelegt.

Die im Folgenden genannten Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes ($S_{(W+F)}$) zur Grundfläche des Raumes (S_G) nach DIN 4109 Tab. 9 zu erhöhen oder zu mindern. Für Wohngebäude mit üblichen Raumhöhen von etwa 2,50 m und Raumtiefen von etwa 4,50 m darf ohne besonderen Nachweis ein Korrekturwert von -2 dB herangezogen werden.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Anforderung gemäß DIN 4109 an den Schallschutz gegen Außenlärm von Aufenthaltsräumen in Wohnungen
Lärmpegelbereich IV	66 bis 70 dB(A)	erf. $R'_{w,res} = 40 \text{ dB}$
Lärmpegelbereich III	61 bis 65 dB(A)	erf. $R'_{w,res} = 35 \text{ dB}$
Lärmpegelbereich II	56 bis 60 dB(A)	erf. $R'_{w,res} = 30 \text{ dB}$
Lärmpegelbereich I	bis 55 dB(A)	erf. $R'_{w,res} = 30 \text{ dB}$

An den der Landstraße L 150 zugewandten Fassaden, insbesondere der direkt angrenzenden Häuserzeile, ist eine Überschreitung der Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet gemäß DIN 18005 zu erwarten.

Für alle Fassaden muss auf Basis des maßgeblichen Außenlärmpegels das erforderliche Schalldämm-Maß der Außenbauteile festgelegt werden. Für Fassaden mit einer resultierenden Schalldämmung der Außenbauteile von $R'_{w} \geq 35 \text{ dB}$ (Lärmpegelbereich III + IV) ist im Genehmigungsverfahren ein Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm gemäß Einführungsverordnung zur DIN 4109 für Baden-Württemberg zu führen.

12. Ausnahmen und Befreiungen

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen gilt § 31 BauGB.

13. Ordnungswidrigkeiten

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 213 BauGB.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Bodenfunde

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Im Gebiet des Dreherhauses sind barocke Schanzanlagen nachgewiesen. Diese sind bei der Bebauung zu erhalten. Ggf. sind baubegleitende Dokumentationen notwendig.

Gemäß § 8 Denkmalschutzgesetz sind im Vorfeld von Baumaßnahmen Abstimmungen mit dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25, Denkmalpflege 79083 Freiburg, Tel.: 0761/207120 erforderlich. Verzögerungen oder Unterbrechungen von Bauarbeiten sind nicht auszuschließen.

D. HINWEISE

1. Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem Planeintrag der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches.

2. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 74 LBO)

Auf die Örtlichen Bauvorschriften „Dreherhauswiese 2“ wird hingewiesen.

3. Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan

Auf den Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan vom Büro für Freiraumplanung, Beate Schirmer, Hilzingen wird hingewiesen.

4. Pflanzlisten

Auf die Anlage zum Umweltbericht „Pflanzlisten“ wird hingewiesen.

St. Blasien, den 07.12.2010 (Satzungsbeschluss)

Bürgermeister :

Stadtplaner :

