



Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN

für den im Lageplan (Bl. 2) durch Abgrenzung dargestellten räumlichen Geltungsbereich. In Ergänzung zur Planzeichnung (Lageplan, Bl. 2) wird folgendes festgesetzt:

I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gem. § 9 (1) BauGB

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
gem. § 9 (1) BauGB i.V.m §§ 1-15 BauNVO

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Rothaus Süd“ werden folgende Nutzungen festgesetzt:

1.1 Verkehrsflächen incl. der dazugehörigen Verkehrsgrünflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB

1.2 Grünflächen
gem. § 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB

1.3 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
gem. § 9 (1) Nr. 16 und (6) BauGB

1.4 Flächen für die Landwirtschaft und Wald
gem. § 9 (1) Nr. 18 und (6) BauGB

1.5 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, für Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
gem. § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB

2. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
gem. § 9 (1) Nr. 10 und (6) BauGB

2.1 Bei den ausgewiesenen Flächen handelt es sich um freizuhaltende Sichtdreiecke im Sinne der Verkehrssicherheit.

3. FLÄCHEN FÜR LEITUNGSRECHTE (LR)
gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

3.1 Im Bebauungsplan (Bl. 2) sind innerhalb der privaten Grundstücke bereichsweise Flächen für Leitungsrechte zugunsten folgender Versorgungsträger festgesetzt (vgl. Planeintrag):
- WV = Wasserversorgung

3.2 Die mit Leitungsrecht belegten Flächen sind nicht bebaubar. Es darf keine Beeinträchtigung, Gefährdung oder Beschädigung der Leitungen auftreten und die Zugänglichkeit muss jederzeit gewährleistet sein.



**Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN**

Fortsetzung...

**II. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG UND FREI-
FLÄCHENGESTALTUNG
gem. § 9 (1) Nr. 15, 20, 25 a) und b) BauGB
und § 74 (1) Nr. 3 LBO**

1. Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

1.1 Bodenschutz

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1 a Abs. 2 BauGB).

Zu Beginn der Erdarbeiten ist der Oberboden entsprechend der DIN 18915 abzuschleppen, zu lagern und ggf. wieder einzubauen. Überschüssige Massen sind ordnungsgemäß aus dem Plangebiet zu entfernen und auf eine zugelassene Deponie zu bringen.

Während der Bauphase ist darauf zu achten, dass keine wasser-gefährdenden Stoffe (Öle, Diesel, Fette, etc.) in den Boden gelangen.

1.2 Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei den Gehölzpflanzungen (Bäume, Sträucher und Hecken) sind die geltenden Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes von Baden – Württemberg zu beachten.

1.3 Schutzmaßnahmen

Das gemäß § 32 NatSchG geschützte Biotop (Sickerquelle, Nasswiese basenarmer Standorte) sowie ein Teil der Wirtschaftswiese sind als Bautabuzonen ausgewiesen und dürfen nicht für Lagerflächen, Baustraßen etc. genutzt werden.

Zum Schutz der Stämme und des Wurzelbereiches einzelner zu erhaltender Bäume sind Schutzmaßnahmen entsprechend den Vorgaben der RAS LG 4 bzw. der RAS LP 4 und der DIN 18920 durchzuführen.

**2. Pflanzgebote
gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB**

Die Standorte der Bäume im Bereich der Parkplätze sind frei wählbar. Entlang der Strassen und Fußwege des B-Plangebietes sind die Baumstandorte aus dem B- Plan/ der Umweltprüfung zu übernehmen.



**Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN**

Fortsetzung...

3. Bepflanzung

3.1 Pflanzarten

Zur Bepflanzung der Grünflächen sind heimische, standortgerechte Laubgehölze (Bodendecker, Sträucher, Laubbäume) zu verwenden. Koniferen sind nicht zulässig. Als Saatgut für neue Wiesenflächen (A2, A3) ist regionales Material aus den angrenzenden Wiesenflächen einzusetzen.

3.2 Mindestpflanzqualitäten

Laubbäume: Hochstämme mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

Heister: Heister, 2 x verpflanzt, Höhe 125 – 150 cm

Sträucher: Strauch, verpflanzt im Container, Höhe: 60 – 100 cm

3.3 Zeitpunkt der Pflanzungen/ Pflege

Die durch die Pflanzgebote vorgegebenen Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme herzustellen. Es ist eine einjährige Fertigstellungspflege sowie eine dreijährige Entwicklungspflege durchzuführen. Danach sind alle Pflanzungen dauerhaft fachgerecht zu unterhalten und bei Abgang mit gleichwertigen Pflanzen zu ersetzen.

Die montane Wirtschaftwiese (A1, E5) ist einmal im Jahr zu mähen (Mitte Juli) und das Mahdgut abzutransportieren.



**Teil C
TEXTLICHE
FEST-
SETZUNGEN**

Fortsetzung...

**III. NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN UND
HINWEISE
gem. § 9 (6) BauGB**

1. Denkmalschutz (Hinweis)

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 25, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege, 79093 Freiburg, Tel.: 0761/208-3570, Fax. 0761/208-3599 unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Dies trifft auch dann zu, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.