alt

Fertigung: .....2.....
Anlage: .....3.....
Blatt: .....1-13.....

SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan "Sportplatz - Bühl" der Gemeinde Sasbach (Ortenaukreis)

LBO 95
BauNVO 90

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)

Innerhalb der als WA ausgewiesenen Baugebiete sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 2, 4 und 5 BauNVO (Beherbergungsbetriebe, nichtstörende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Anlagen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

2. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Innerhalb der "Fläche für den Gemeinbedarf" ist die Errichtung eines Kindergartens und von Gemeinschaftseinrichtungen mit zugehörigen Freianlagen zulässig. Im Kindergarten wird die Heizzentrale untergebracht.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) in Verbindung mit der zulässigen Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) bis zu einer GRZ von 0,57 ist zulässig für Reihenmittelhäuser (§ 17 Abs. 2 BauVNO).

3.2 Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

3.2.1 Die maximal zulässige Wandhöhe (Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut) wird gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt. Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße.
Für Teilbereiche wird darüberhinaus eine Mindestwandhöhe festgesetzt.

...

3.2.2 Bei Doppelhäusern sind die Wandhöhen und Sockelhöhen einheitlich zu gestalten bzw. anzupassen.

3.2.3 Die Firsthöhe darf max. 5,5 m über der hergestellten Wandhöhe liegen (gemessen in der Senkrechten) auch wenn dadurch die max. zulässige Dachneigung im Einzelfall unterschritten wird.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Die Festlegung der Bauweise erfolgt entsprechend den Eintragungen im Plan.

o = offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO
ED = offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO
Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
H = offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO
Es sind nur Hausgruppen zulässig.

5. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

Die Hauptfirstrichtung wird soweit erforderlich gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt.

6. Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO sind innerhalb der Baugebiete auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht auf den "Flächen mit Pflanzgeboten".

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

7.1 Garagen sind innerhalb der Baugrenzen und der "Flächen für Garagen" zulässig.

7.2 Tiefgaragen sind grundsätzlich zulässig. Sie sind außerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Flächen nur zulässig, wenn sie nicht über die Geländeoberfläche herausragen. Darüber hinaus sind Tiefgaragen, die bis zu 1,20 m über die Geländeoberfläche herausragen zulässig, soweit "Flächen für Tiefgaragen" festgesetzt sind. Die über Gelände herausragende Bauteile sind dann einzugrünen.

Garagen

8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" (Wohnstraßen, Platzanlage, Parkplatz) sind Flächen für Fußgänger, Radfahrer, Fahrzeugverkehr und ruhenden Verkehr zulässig. Der Bereich ist zu begrünen und zu möblieren. Eine Detailplanung ist vor Ausführung erforderlich.

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

9.1 Die straßenbegleitenden Grünflächen (Anpflanzungen) werden als Verkehrsgrün ausgewiesen.

9.2 Die öffentliche Grünfläche am südlichen Rand des Planungsgebietes längs des Kältebächel dient der Sicherung der Anflanzungen zur äußeren Eingrünung und der Sicherung des Uferstreifens des Kältebächel.

9.3 Die öffentlichen Grünflächen "Entwässerungsgraben" dienen der Sicherung einer eingegrünten Fläche mit einem offenen Entwässerungsgraben, der die Oberflächenwasser der angrenzenden Grundstücke aufnimmt.

9.4 Die öffentlichen Grünflächen längs der Nelkenstraße und in südlicher Verlängerung der Nelkenstraße sind Bestandteil eines von Nord nach Süd, durch das Planungsgebiet geführten Grünzuges. Die Freiflächen des Kindergartens und des Spielplatzes ergänzen diesen Grünzug.

9.5 Die öffentliche Grünfläche nördlich des vorhandenen Clubhauses an der Nelkenstraße wird als Kinderspielplatz genutzt.

10. Fläche für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Die privaten Grundstücke sind min. auf das Niveau der angrenzenden Verkehrsflächen aufzuschütten. Diese Geländeauffüllung kann mit dem Erdaushub (Baugrube) erfolgen um einen Massenausgleich innerhalb des Baugebietes zu ermöglichen. Zu tieferliegenden angrenzenden Flächen ist das Gelände mit flachgeneigten Böschungen anzupassen.

11. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

11.1 Im öffentlichen Straßenraum, den öffentlichen Grünflächen und auf den Privatgrundstücken sind entsprechend den Eintragungen im Plan und den Aussagen des Grünordnungsplanes einheimische Laubbäume anzupflanzen. Geringfügige Standortabweichungen - insbesondere durch Berücksichtigung der Grundstückszufahrten - sind dabei zulässig.

11.2 Auf den Baugrundstücken sind Anpflanzungen gemäß den Aussagen des Grünordnungsplanes durchzuführen.

11.3 Auf den festgesetzten "Flächen mit Pflanzgeboten" sind Anpflanzungen gemäß den Aussagen des Grünordnungsplanes durchzuführen.

12. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

12.1 Die im Plan gekennzeichneten Einzelbäume sind gemäß den Aussagen des Grünordnungsplanes dauerhaft zu erhalten.

12.2 Auf den festgesetzten "Flächen mit Pflanzbindungen" sind Anpflanzungen gemäß den Aussagen des Grünordnungsplanes zu erhalten.

13. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Werden für den Ausbau der Erschließungsanlagen Böschungen erforderlich, so werden diese im Verhältnis 1 : 1,5 in die angrenzenden privaten Grundstücke verzogen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Baukörper im WA

Die max. zulässige Gebäudebreite wird mit 13,0 m festgelegt.

Die max. zulässige Gebäudelänge (parallel zum First) wird für Einzel- und Doppelhäuser mit max. 18,0 m festgelegt.

Bei Doppelhäusern gelten diese Maße für die beiden Doppelhaushälften zusammen (jeweils 9,0 m). Für Gebäude mit mehr als 5 Wohnungen können Gebäudelängen von bis zu 22 m hergestellt werden.

Dabei sind weitergehende Einschränkungen, die sich aus der Lage der Baugrenzen, den festgesetzten max. zulässigen Grundflächen oder den Abstandsvorschriften der LBO ergeben können, zu beachten.

Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn die Überschreitung durch gestalterisch untergeordnete Anbauten (z.B. Garagen, Wintergärten, Erker) bedingt ist.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen dürfen die zur Erschließungsstraße orientierten Fassaden um max. 1,5 m gegeneinander versetzt werden. Weitergehende Ausnahmen können im Einzelfall zugelassen werden, wenn durch vorgezogene Dächer etc. ein einheitliches Erscheinungsbild sichergestellt wird.

1.2 Fassaden

1.2.1 Die Außenwände der Gebäude sind in Bezug auf Farbe und Material harmonisch der Umgebung anzupassen.

1.3 Dachgestaltung im WA

1.3.1 Die zulässigen Dachneigungen werden gemäß den Eintragungen im Plan festgesetzt.
Die Dachneigungen von Doppelhäusern und Hausgruppen sind einheitlich zu gestalten bzw. anzupassen. Für Doppelhäuser und Hausgruppen gilt die minimal festgesetzte Dachneigung als verbindlich. Als Ausnahme können aber andere Dachneigungen entsprechend dem Planeintrag hergestellt werden, wenn gesichert wird, daß benachbarte (angrenzende) Dächer die gleiche Dachneigung aufweisen.

1.3.2 Bei Einzelhäusern sind Sattel- und Walmdächer zulässig. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind Satteldächer zulässig.
Gegeneinander versetzte Pultdächer können im Einzelfall als Ausnahme zugelassen werden, wenn das einheitliche Erscheinungsbild der näheren Umgebung nicht beeinträchtigt wird.

1.3.3 Dachgauben und Dacheinschnitte sind bis zu 1/3 der Firstlänge zulässig. Der Abstand zum Ortgang muß mind. 1,5 m betragen. Der Abstand zwischen einzelnen Dachgauben muß mind. 1,0 m betragen.

1.3.4 Je Gebäude ist nur eine Antennenanlage auf dem Dach zulässig.

1.4 Gestaltung von Nebenanlagen und Garagen

Die Nebengebäude müssen sich hinsichtlich Baumasse und Baugestaltung den Hauptgebäuden unterordnen und in guter baulicher Zuordnung zum Hauptgebäude stehen. Sie sind mit geneigten Dächern zu versehen.
Soweit Garagen nicht in den Hauptbaukörper integriert oder angebaut werden, sind sie mit Satteldächern (DN: min. 20°) zu versehen, deren Dacheindeckung in Material und Farbe dem der Hauptbaukörper entspricht.

Angebaute Garagen können mit Pultdächern (DN: min. 20°) vorgesehen werden.

Flachdächer können auf angebauten Garagen als Ausnahme zugelassen werden. Sie sind intensiv einzugrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden.

2. Gestaltung der unbebauten Flächen

2.1 Einfriedigungen sind gemäß den Aussagen des Grünordnungsplanes auszuführen.

2.2 Aufschüttungen und Abgrabungen, die im Zusammenhang mit einer Baumaßnahme erforderlich werden, können genehmigt werden. Sie sind im Bauantrag darzustellen.

2.3 Das anfallende Oberflächenwasser ist soweit als möglich auf den einzelnen Grundstücken zurückzuhalten. Hierzu sind die befestigten Flächen zu minimieren.

Die Flächen sind entsprechend den Aussagen des Grünordnungsplanes herzustellen.

Es dürfen max. 60 % des Grundstückes durch Gebäude, Nebenanlagen, Wege, Terrassen etc. versiegelt werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belägen sind dabei nicht anzurechnen. Abweichungen können bei Reihenmittelhäuser mit kleinen Grundstücken im Einzelfall zugelassen werden.

3. Stellplatzverpflichtung

3.1 Es sind 1,5 Stellplätze je Wohnung herzustellen. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird diese aufgerundet.

3.2 Für Gebäude mit mehr als 5 Wohnungen (Geschoßwohnungsbau) sind mind. 2/3 der erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen. 1/3 der erforderlichen Stellplätze können oberirdisch angelegt werden.

C Hinweise

1. Baumanpflanzungen

Bei Baumanpflanzungen sind die vorhandenen Leitungen zu berücksichtigen. Gegebenenfalls sind die Anpflanzungen in Absprache mit dem Leitungsträger durchzuführen.

2. Bodenfunde

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde (z.B. Steinwerkzeuge, Scherben, Mauern, Baureste etc.) zutage treten, so ist dies dem Landesdenkmalamt (LDA), Archäologische Denkmalpflege, umgehend mitzuteilen. Im Bedarfsfall ist dem LDA die Zeit zur Fundbergung einzuräumen (§ 20 DSchG).

3. Erschließungsmaßnahmen

Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen sind dem Fernmeldeamt Offenburg so früh wie möglich, min. 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

4. Regenwasser

Regenwasser von Dach- und sonstigen Flächen (Wege, Stellplätze, Terrassen usw.), von denen eine Gefährdung von Grundwasser oder Oberflächengewässern nicht zu besorgen ist, kann im Bereich des Grundstücks auch breitflächig über eine belebte Bodenschicht versickert werden (kein Sickerschacht), wenn hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen können und der Boden geeignet ist. Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz ist hinzuzuziehen.
Soweit überschüssiges Oberflächenwässer anfällt ist dieses in das Grabensystem auf den öffentlichen Grünflächen einzuleiten wenn ein direkter Anschluß des Grundstückes gegeben ist.

5. Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

Die Errichtung und der Abbruch ortsfester Anlagen zum Lagern oder Ansammeln wassergefährdender Flüssigkeiten bedarf einer Baugenehmigung nach § 49 LBO, sofern das Fassungsvermögen des Behälters 5 Kubikmeter übersteigt. Das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

Um Schäden an unterirdischen Tankanlagen zu vermeiden, ist für diese Anlagen der statische Nachweis der Auftriebssicherheit zu erbringen.

Unterirdische Anlagen sind nur zulässig, wenn oberirdische Anlagen aus Sicherheitsgründen nicht möglich sind. Rechtsgrundlage: VAwS (Verordnung über Anlagen wassergefährdender Stoffe).

Im Rahmen der Planung der Einzelbauvorhaben ist anzustreben, den anfallenden Erdaushub auf das unumgänglich erforderliche Maß zu reduzieren und unbelastetes Aushubmaterial innerhalb des Grundstückes für Geländegestaltungen usw. wieder zu verwerten.

Überschüssiger, unbelasteter Erdaushub ist auf eine kreiseigene Erdaushubdeponie zur Zwischenlagerung anzuliefern.

Für die Geländeauffüllungen darf nur unbelasteter Unterboden (Erdaushubmaterial) verwendet werden, der nicht durch wassergefährdende Stoffe, Bauschutt, Straßenaufbruch, Gebäudeabbruchmaterialien oder andere Abfälle und Fremdstoffe verunreinigt sein darf. Baustellenmischabfälle sind gemäß der Abfallsatzung des Ortenaukreises einer Sortieranlage zuzuführen.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender, nicht kontaminierter Bauschutt sowie Straßenaufbruch darf nach ordnungsgemäßer Aufbereitung nur als An- bzw. Auffüllmaterial für Erschließungsstraßen verwendet werden.

Die Verwendung von teerhaltigem Straßenaufbruch und verunreinigtem Erdaushub, Bauschutt und Baustellenabfällen zur Auffüllung ist nicht zulässig. Diese Baurestmassen sind in gleicher Weise wie Chemikalienreste etc. nach Durchführung eines Entsorgungsnachweises an eine zugelassene Behandlungs- oder Entsorgungsanlage abzugeben.

6. Entwässerung

Sämtliches anfallende Schutzwasser ist der Ortskanalisation zuzuleiten. Voraussichtlich wird die Einleitung eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens nicht erforderlich.

7. Wasserversorgung

Die Gebäude sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

8. Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 01.09.1991 ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Allgemeine Bestimmungen:

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, daß nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist.
Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw., darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unter-boden) zu verwenden.

Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen usw. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen, er darf nicht als An- und Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Bei der Ansiedlung von Industrie- oder Gewerbebetrieben, die aufgrund ihrer Emissionen geeignet sind, Bodenbelastungen hervorzurufen, ist im Rahmen der Genehmigung des jeweiligen Einzelbauvorhabens eine gesonderte Stellungnahme des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg erforderlich.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden:

Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Mutterboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben.

Ein Überschuß an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden max. 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluß an wasserdurchlässigen Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

9. Altlasten

Im Planungsgebiet liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten vor.

Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Umweltschutz - und das - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

10. Bauen im Grundwasser

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist so zu wählen, daß diese über den höchsten bekannten Grundwasserständen liegt.

Bei sehr hohen Grundwasserständen ist ggf. auf die Ausbildung von Kellergeschossen zu verzichten bzw. das Gelände entsprechend mit hierzu zulässigem Material aufzufüllen.

Aus den Unterlagen WBA/LFU/GLA zum Grundwasserstand können folgende Angaben zum Gelände Sportplatz gemacht werden (die Werte sind extrapoliert, da außerhalb der Bearbeitungsfläche gelegen):

Grundwasserabstände 1969:	138,1 m ü. NN
Grundwasseroberfläche 06.10.1975:	136,0 m ü. NN
Grundwassergleichenplan 03.10.1976:	133,9 m ü. NN
Grundwassergleichenplan 02.04.1979:	137,2 m ü. NN

In einer Entfernung von 750 m NWW an der Bahnlinie befindet sich die Grundwassermeßstelle 130163, über die jedoch keine Meßwerte vorliegen; über die zwischen 600 und 1000 m NWW gelegenen Grundwassermeßstellen 1 bis 4 (Mättich) verfügen wir über zahlreiche Meßdaten. In einer Stichtagmessung (BGUR Gutachten Nr. 099213 vom 19.04.1993) werden Grundwassergleichen ermittelt, aus denen sich für den Sportplatz folgende Angaben entnehmen lassen:

Stichtagmessung am 24.02.1993	135,5 m ü. NN
Stichtagmessung am 16.04.1993	135,2 m ü. NN

Bei den monatlichen Messungen 1994/1995 ergibt sich ein Unterschied zwischen Hoch- und Tiefstand von etwa 2,17 m.
Daraus ergibt sich ein mittlerer Flurabstand von 6,0 m, bei Tiefstand von 7,1 m bei Hochstand von 4,9 m.

Hingewiesen wird auf hier erfahrungsgemäß häufige oberflächennahe Sikkerwasserstaubereiche (Schichtwasser) im Zusammenhang mit der Überlagerung des Acherdeltas mit der Kinzig-Murgrinne. Empfohlen wird die Ermittlung lokaler Daten durch Baggerschürfe und Rammkernsondierungen, ggf. durch ergänzende Messungen mit Bodenradar.

Das Geländeniveau liegt auf ca. 139,5 - 140,5 m +NN im Norden, ca. 140,5 - 141,5 m + NN im Süden.

Innerhalb des Planungsgebietes wurden 4 Grundwassermeßstellen eingerichtet. Die Ergebnisse der Grundwassermessungen sind in dem Bericht Nr. 1095111 der BGUR GmbH, vom 23.01.1996 zusammengestellt.

Bauliche Anlagen sind unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Soweit bauliche Maßnahmen unterhalb des mittleren GW-Standes vorgesehen sind, ist hierfür grundsätzlich eine Erlaubnis und somit die Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens erforderlich.

Bei allen baulichen Maßnahmen, insbesondere auch unterirdischen Tankanlagen (Nachweis der Auftriebssicherheit!), ist der Grundwasserstand im Planungsgebiet, der zeitweise höher als 2,00 m unter dem Geländeniveau liegt, zu beachten.

11. Kabeltrassen

Für die Unterbringung der Kabel wird DIN 1998 zugrunde gelegt. Bei Anpflanzungen von Bäumen ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,5 m zum Erdkabel einzuhalten. Ist dies nicht möglich, sind zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis 1 m Tiefe erfroderlich.

12. Energiekonzept

Vorgesehen und vom Gemeinderat beschlossen ist die zentrale Wärmeversorgung des Planungsgebietes. Hierzu wird die Wärme zentral in einer Heizzentrale erzeugt, über ein Niedertemperatur - Nahwärmenetz an die Gebäude verteilt und dort in Hausübergabestationen abgenommen. Die Wärmeerzeugung erfolgt durch ein Holzhackschnitzel - Heizwerk. Die Heizzentrale wird in dem geplanten Kindergarten angeordnet.

In den privatrechtlichen Kaufverträgen wird festgelegt, daß alle Gebäude an diese Nahwärmenetz anzuschließen sind. Nur bei einem Anschluß aller Gebäude kann das Nahwärmeversorgungssystem wirtschaftlich betrieben werden.

13. Niedrigenergiebauweise

Auf die Energieeinsparungsmöglichkeiten durch die Erstellung der Gebäude in Niedrigenergiebauweise wird ausdrücklich hingewiesen.

14. Baugrund

Im Baugebiet steht nach Aussage des Geologischen Landesamtes Lößlehm über Terrassenschotter an.

Zum Baugrund wurde ein Bodengutachten erstellt. Die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen liegen mit dem Gutachten Nr. 109511 der BGUR GmbH vom 08.01.1996 vor. Die Angaben zum Baugrund und dessen Tragfähigkeit sind bei der Planung der Einzelmaßnahmen zu beachten. Im Einzelfall werden weitergehende Bodenuntersuchungen empfohlen.

Freiburg, den 10.07.1995
ergänzt 12.10.1995
18.12.1995
04.03.1996

PLANUNGSBÜRO FISCHER + PARTNER
GÜNTERSTALSTR. 32 79100 FREIBURG

.....
Planer

Sasbach, den 22. JULI 1996

.....
Bürgermeister

Bebauungsplan genehmigt
~~Änderungsplan~~
gemäß § 11 Bau GB in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den 28. MRZ. 1997

LANDRATSAMT ORTENAUKREIS

LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
– Baurechtsbehörde –

Fertigung: ....2.....
Anlage: .....5.....
Blatt: .....1-11.....

FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

zum Bebauungsplan "Sportplatz - Bühl" der Gemeinde Sasbach (Ortenaukreis)

Im folgenden sind diejenigen Aussagen des Grünordnungsplanes zusammengestellt, die gemäß den bestehenden gesetzlichen Regelungen zur Übernahme in den Bebauungsplan aufgenommen werden, um an dessen Bindungswirkung teilzunehmen.

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1.0 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.1 Die im Grünordnungsplan als öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung "Gewässerschutz", ausgewiesene Fläche entlang dem Kältebächel ist als Gewässerschutzstreifen anzulegen und zu unterhalten. Die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

1.2 Die im Grünordnungsplan als öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung "Entwässerungsgraben" ausgewiesenen Flächen dienen zur Anlage von leicht mäandrierenden offenen Entwässerungsmulden. Die Verwendung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

1.3 Die im Grünordnungsplan als "Verkehrsgrünfläche" ausgewiesenen Bereiche sind als Pflanzflächen oder Rasenflächen zu erhalten bzw. neu anzulegen und zu pflegen.

1.4 Auf der als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Fläche angrenzend an die Nelkenstraße ist ein "Kinderspielplatz" anzulegen.
Die bereits vorhandenen Spielgeräte sind bei der Detailplanung zu beachten.

2.0 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, für Hochwasserschutzanlagen und für die Regelung des Wasserabflußes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

2.1 Das Kältebächel ist im Bereich des Bebauungsplanes nach ökologischen Gesichtspunkten durch Böschungsmodelierungen, durch die Anlage von Aufweitungen und durch Pflanzung von standortgerechten Ufergehölzen aufzuwerten.

...

Die o.g. Maßnahmen sind in einer Detailplanung zu konkretisieren, die mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg sowie mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Ortenaukreis bzw. dem Naturschutzbeauftragten abzustimmen sind.

2.2 Zur Einleitung des anfallenden nicht verschmutzten Oberflächenwassers, welches auf den Grundstücken nicht zur Versickerung gebracht wird, sind innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Entwässerungsgraben" leicht mäandrierende offene Entwässerungsmulden anzulegen und zu unterhalten.
In den offenen Entwässerungsmulden wird das anfallende Oberflächenwasser zur Versickerung und teilweise zur Verdunstung gebracht bzw. dem Vorfluter Kältebächel oder der Kanalisation zugeführt.

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

3.1 Entlang der Waldfeldstraße, der Waldfeldstraße "geplant", der Nelkenstraße sowie der Planstraßen "A" bis "D" sind an den angegebenen Standorten auf öffentlichen und privaten Grundstücken Läubbäume (sh. Artenliste) zu pflanzen.
Aus gestalterischen Gründen sollten entlang den einzelnen Straßen Bäume der gleichen Sorte verwendet werden. Geringe Standortabweichungen - insbesondere durch Berücksichtigung der Grundstückszufahrten sind - zulässig.
Die Bäume werden von der Gemeinde gepflanzt und gehen im Bereich der privaten Grundstücke in den Besitz der Grundstückseigentümer über, die für ihre Unterhaltung aufkommen.
Für die entlang der Waldfeldstraße "geplant" angrenzend an den Rad- und Fußweg vorgesehenen Laubbäume sind ausreichend dimensionierte Baumscheiben anzulegen. Im Rahmen der Straßengestaltungsplanung ist der genaue Ausbau dieser Baumscheiben festzulegen.

3.2 Im Bereich der Platzflächen bzw. Wendeplatten der Planstraße "B" und "C" sind an den im Grünordnungsplan angegebenen Standorten je ein großkroniger bis mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen (sh. Artenliste).
Die genauen Standorte sind im Rahmen der Straßengestaltungsplanung festzulegen.

3.3 Entlang der Fuß-, Rad- und Wirtschaftswege sind an den im Grünordnungsplan angegebenen Standorten innerhalb der ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche sowie auf privaten Grundstücken einheimische Laubbäume (sh. Artenliste) anzupflanzen. Aus gestalterischen Gründen sollten entlang den einzelnen Wegen Bäume der gleichen Sorte verwendet werden. Geringe Standortabweichungen sind zulässig.
Die Bäume werden von der Gemeinde geplanzt und gehen im Bereich der privaten Grundstücke in den Besitz der Grundstückseigentümer über, die für ihre Unterhaltung aufkommen.

3.4 Im Bereich der ausgewiesenen "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" (Parkplatz) sowie im Bereich privater Grundstücke sind bei der Anlage von Stellplätzen je 4 Stellplätze ein einheimischer Laubbaum (sh. Artenliste) anzupflanzen. Die als Wiese angelegten bzw. mit Bodendecken bepflanzten Baumscheiben für die geplanten Bäume müssen mindestens eine Größe von 3,00 m² besitzen.

3.5 Im rückwärtigen Bereich der Gemeinbedarfsfläche "Kindergarten" sind mindestens 5 einheimische Laubbäume anzupflanzen. Die endgültigen Baumstandorte sind in einem Freiflächengestaltungsplan festzulegen.

3.6 Entlang der südlichen Grenze der Gemeinbedarfsfläche "Kindergarten" sind innerhalb eines 4.00 m breiten Pflanzstreifens einheimische Sträucher und bis zu 25 % der Fläche Ziersträucher (sh. Artenliste) in Gruppen anzupflanzen und zu erhalten.
Die nicht mit Gehölzen bepflanzte Fläche ist als Wiese oder Staudenpflanzung anzulegen.

3.7 Innerhalb der im Grünordnungsplan ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung "Gewässerschutz", sind entlang des Kältebächles standortgerechte Ufergehölze (Baum- und Strauchpflanzung sh. Artenliste) anzupflanzen und zu pflegen.
Die Uferbereiche sind gruppenweise mit Sträuchern zu bepflanzen. Geringe Standortabweichungen sind für die im Grünordnungsplan dargestellten Baumstandorte zulässig. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist hier nicht erlaubt.
Die nicht mit Gehölzen bepflanzte Fläche des Gewässerschutzstreifens ist z.T. als Wiese anzulegen bzw. soll der freien Sukzession überlassen werden. Im wechselfeuchten Uferbereich sind bei Bedarf Initialpflanzungen durchzuführen.
Zur Durchführung der Bepflanzungsmaßnahmen am Kältebächle ist die Erarbeitung eines Bepflanzungsplanes erforderlich.

3.8 Innerhalb der im Grünordnungsplan ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung "Entwässerungsgraben", sind standortgerechte Sträucher in Gruppen sowie Einzelbäume (sh. Artenliste) anzupflanzen und zu unterhalten. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist hier nicht erlaubt. Geringe Standortabweichungen sind für die im Grünordnungsplan dargestellten Baumstandorte zulässig. Die nicht mit Gehölzen bepflanzte Fläche ist als Wiese oder Staudenpflanzung anzulegen.
Zur Durchführung der Bepflanzungsmaßnahmen ist die Erarbeitung eines Bepflanzungsplanes erforderlich.

3.9 Die im Grünordnungsplan ausgewiesenen "Verkehrsgrünflächen" sind mit Stauden und Bodendecken zu bepflanzen bzw. als Wiese anzulegen. Bei den größeren Flächen sind zusätzlich einheimische Sträucher und Ziersträucher (sh. Artenliste) in Gruppen anzupflanzen und zu erhalten.

3.10 Im Bereich der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung "Kinderspielplatz", sind mindestens 15% der derzeit als Wiese angelegten Fläche mit standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen.

3.11 Innerhalb der im Grünordnungsplan ausgewiesenen Pflanzflächen entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind einheimische Sträucher bzw. bis zu 25% der Fläche auch Ziersträucher als freiwachsende lockere Gehölzpflanzung anzulegen und zu pflegen (sh. Artenliste). Geringfügige Standortabweichungen für die festgesetzten Laubbäume sind zulässig.
Die nicht mit Sträuchern bepflanzte Fläche muß als Wiese oder Staudenfläche angelegt und unterhalten werden.

3.12 Auf jedem privaten Grundstück ist pro angefangene 400 m² mindestens ein einheimischer Laubbaum, vorzugsweise Obstbaum anzupflanzen. Auf den Grundstücken, die kleiner als 400 m² sind, ist ein kleinkroniger einheimischer Baum oder mind. 5 einheimische Sträucher anzupflanzen. Die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern ist unter Beachtung nachbarrechtlicher Belange durchzuführen.
Der in Pflanzgeboten festgesetzte Baumbestand, mit Ausnahme der durch die Gemeinde gepflanzten Bäume entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, kann auf dieses Pflanzgebot angerechnet werden.

3.13 Die ggf. bis zu 1,20 m über das Gelände herausragenden Gebäudeteile von Tiefgaragen sind mit Kletter- und Schlingpflanzen bzw. durch direkt vorgelagerte Strauchpflanzung (sh. Artenliste) zu begrünen.

4.0 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

4.1 Die im Grünordnungsplan gekennzeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzung in angemessenem Umfang zu ersetzen.
Während der Bauphase sind für ausreichende Bauschutzmaßnahmen zu sorgen.

4.2 Die im Bereich der Gemeinbedarfsfläche "Kindergarten", und der öffentlichen Grünfläche, Zweckbestimmung "Kinderspielplatz", sowie die entlang der Nelkenstraße innerhalb der Verkehrsgrünfläche bzw. auf privaten Grundstück vorhandenen Sträucher sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind in angemessenem Umfang Ersatzpflanzungen durchzuführen.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §74 LBO)

1.0 Gestaltung der unbebauten Flächen

1.1 Die separat geführten öffentlichen Fuß- und Radwege mit Ausnahme des kombinierten Rad- und Fußweges beidseitig parallel der Waldfeldstraße "geplant" sowie die erforderlichen Wirtschaftswege sind in wasserdurchlässigen Belägen anzulegen.

1.2 Die privaten Zufahrten und Stellplätze sowie die Gartenwege sind auf ein Minimum zu beschränken und in wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster, wassergeb. Decke ggf. auch in Pflaster) anzulegen. Die befestigten Flächen sind mit einem Gefälle zu den angrenzenden Grünflächen auszubilden.
Es dürfen max. 60% des Grundstückes durch Gebäude, Nebenanlagen, Wege, Terrassen etc. versiegelt werden. Flächen mit wasserdurchlässigen Belagsarten sind dabei nicht anzurechnen.

1.3 Bei Einzel- und Doppelhäuser mit einer Grundstücksbreite von mehr als 11 m sind auf mindestens der Hälfte der Grundstücksbreite eingegrünte, unbefestigte Vorgärten anzulegen und zu erhalten.

1.4 Das anfallende nicht verschmutzte Oberflächenwasser, welches im Bereich der privaten Grundstücke nicht zur Versickerung gebracht werden kann, ist in das offene Grabensystem auf den öffentlichen Grünflächen, Zweckbestimmung "Entwässerungsgraben", einzuleiten, wenn ein direkter

2.0 Einfriedigungen

2.1 Als Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen nur offene Einfriedigungen mit Sockel bis 30 cm Höhe über der festgelegten Straßenoberkante und mit Heckenhinterpflanzung bis zu einer Gesamthöhe von 80 cm verwendet werden.

2.2. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind offene Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

3.0 Anlage und Unterhaltung der öffentlichen Grünflächen

3.1 Auf den Einsatz von Torf und die Verwendung von Schädlingsbekämpfungsmitteln ist in den öffentlichen Grünflächen zu verzichten.

C Weitergehende Empfehlungen und Hinweise zur Grünordnung

1.0 Ersatzmaßnahme auf dem Flst.Nr. 1718

1.1 Die nachfolgend unter Pkt. 1.2 aufgeführte Ersatzmaßnahme auf dem Flst. Nr. 1718 ist grundbuchrechtlich abzusichern und bei Vorlage des Bebauungsplanes zur Genehmigung nachzuweisen. Die bei der Realisierung der Ersatzmaßnahme anfallenden Kosten sind Bestandteil der für den Bebauungsplan "Sportplatz - Bühl" entstehenden Erschließungskosten.

1.2 Für nicht innerhalb des Bebauungsplanes ausgleichbare Eingriffe sollte der Gewässerabschnitt des Kältebächles zwischen vorhandenem Kinderspielplatz und der Waldfeldstraße nach ökologischen Gesichtspunkten durch Böschungsmodellierungen, auch die Anlage von Aufweitungen und durch Pflanzung von standortgerechten Ufergehölzen aufgewertet werden.
Die Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung sind in einer Detailplanung zu konkretisieren, die mit dem Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg sowie mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Ortenaukreis bzw. dem Naturschutzbeauftragten abzustimmen sind.

Einfriedigungen

2.0 Baumpflanzungen im Straßenraum

2.1 Bei der Baumpflanzung im Straßenraum (insbesondere bei einzelnen Baumscheiben, bei denen der angrenzende Bereich versiegelt wird) sollte eine Bewässerungseinrichtung vorgesehen werden. Die Bäume sind mittels Dreiböcken zu verankern.

3.0 Regenwasserversickerung / Anlage von Entwässerungsmulden auf privaten Grundstücken

3.1 Das anfallende Regenwasser sollte im Bereich des Grundstückes (soweit es die Bodenverhältnisse zulassen) breitflächig über eine belebte Bodenschicht so versickert werden, daß hierdurch keine Beeinträchtigungen für Dritte entstehen können. Das überschüssige, nicht zur Versickerung gebrachte Regenwasser sollte soweit möglich in das offene öffentliche Grabensystem bzw. in den Regenwasserkanal eingeleitet werden.

3.2 Um eine Einleitung des anfallenden nicht verschmutzten überschüssigen Oberflächenwassers der Grundstücke südlich der Nelkenstraße und der Planstraße "A" sowie der Grundstücke angrenzend an die Wendeplatte der Planstraße "B" und "C" in die neu angelegten Entwässerungsmulden im Bereich öffentlicher Grünflächen, Zweckbestimmung "Entwässerungsgraben", zu ermöglichen, sollten entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen durch die privaten Eigentümer Versickerungsmulden mit Anschluß an das öffentliche offene Entwässerungssystem angelegt werden.

4.0 Anlage und Unterhaltung der privaten Gartenflächen

4.1 In den Hausgärten sollten möglichst einheimische Bäume und Sträucher sowie dorftypische Blütensträucher gepflanzt werden. Auf exotische Nadelgehölze ist zu verzichten.

4.2 Auf den Einsatz von Pestiziden und Herbiziden und die Verwendung von Torf ist auf privaten Grundstücken zu verzichten.

D Artenliste

Festsetzungen:

1. Die nachfolgenden Baumarten sowie Bäume vergleichbarer Arten müssen an den im Grünordnungsplan ausgewiesenen Standorten im Straßenraum bzw. auf privaten Grundstücken entlang von Straßen und Fußwegen gepflanzt werden (sh. Planungsrechliche Festsetzungen 3.1, 3.2, 3.3, 3.4):

   Waldfeldstraße, Waldfeldstraße "geplant" und Am Waldgraben:

Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Aesculus 'Briotii'	-	Rotblühende Kastanie
Corylus colurna	-	Baumhasel (im Bereich der Kreuzung und des Fußgängerüberweges)

   Nelkenstraße und Planstraße "A":

Quercus robur	-	Stieleiche

   Planstraße "B", Fuß- und Radweg:

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Corylus colurna	-	Baumhasel

   Planstraße "D" und "E":

Tilia cordata "Erecta"	-	Linde, schmalwüchsig
Acer platanoides	-	Spitzahorn

   Wendeplatten bzw. Platzbereiche der Planstraße "B" und "C" sowie im Bereich der "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung":

Acer - Arten	-	Ahorn
Aesculus - Arten	-	Kastanie
Tilia - Arten	-	Linde

2. Die nachfolgenden Ufergehölze müssen im Bereich des im Grünordnungsplan ausgewiesenen Gewässerschutzstreifens (öffentliche Grünfläche) am Kältebächle sowie im Bereich der neu anzulegenden offenen Entwässerungsmulden gepflanzt werden (sh. Planungsrechtliche Festsetzung 3.7, 3.8):

Heimische Bäume:

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Alnus incana	- Grauerle
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Quercus robur	- Stieleiche
Salix alba	- Silberweide
Salix caprea	- Salweide

Heimische Sträucher:

Corylus avellana	- Haselnuß
Euonymus europaeus*	- Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum*	- Heckenkirsche
Rhamnus frangula*	- Faulbaum
Salix fragilis	- Bruchweide
Salix triandra	- Mandelweide
Sambucus nigra	- Holunder
Viburnum opulus*	- Gewöhnlicher Schneeball
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball

Die mit * gekennzeichneten Sträucher sind giftig, und daher im Bereich des Kindergartens (öffentliche Gemeinbedarfsfläche) nicht zu verwenden.

3. Die nachfolgenden Baum- und Straucharten müssen in den ausgewiesenen Pflanzgeboten im Bereich der Gemeinbedarfsfläche "Kindergarten", der öffentlichen Grünfläche "Kinderspielplatz", der "Verkehrsgrünflächen" sowie im Bereich der privaten Grundstücke verwendet werden (sh. Planungsrechtliche Festsetzungen 3.5, 3.6, 3.9, 3.11, 3.13):

Obstgehölze:
Verwendung ortsüblicher Sorten

Heimische Bäume:

Acer campestre	- Feldahorn
Betula pendula	- Birke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Castanea sativa	- Eßkastanie
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Populus tremula	- Zitterpappel
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche
Salix caprea	- Salweide
Tilia cordata	- Winterlinde

Heimische Sträucher:

Corylus avellana	- Haselnuß
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sanguinea	- Roter Hartriegel
Euonymus europaeus*	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare*	- Liguster
Lonicera xylosteum*	- Heckenkirsche
Rhamnus catharticus*	- Kreuzdorn
Rosa canina	- Hundsrose
Salix caprea	- Salweide
Sambucus nigra	- Holunder
Viburnum lantana*	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus*	- Gewöhnlicher Schneeball

Die mit * gekennzeichneten Sträucher sind giftig.

4. Die nachfolgenden Blütensträucher können im Bereich der öffentlichen und privaten Grundstücke zusätzlich zu den heimischen Sträuchern in den ausgewiesenen Pflanzgeboten verwendet werden (sh. Planungsrechtliche Festsetzungen 3.6, 3.9, 3.10, 3.11, 3.12, 3.13):

Ziersträucher:

Deutzia - Arten	- Deutzie
Forsythia intermedia	- Forsythie
Kolkwitzia amabilis	- Kolkwitzie
Laburnum - Arten*	- Goldregen
Lonicera ledebourii*	- Heckenkirsche
Philadelphus - Arten	- Falscher Jasmin
Spiraea - Arten	- Spierstrauch
Syringa vulgaris	- Flieder
Viburnum - Arten*	- Schneeball
Weigela - Arten	- Weigelie

Die mit * gekennzeichneten Blütensträucher sind giftig.

5. Zur Begrünung der herausragenden Gebäudeteile der Tiefgaragen <u>müssen</u> die nachfolgend aufgeführten Kletter- und Schlingpflanzen verwendet werden, wenn die Gebäudeteile nicht durch eine direkt vorgelagerte Strauchpflanzung eingebunden werden (sh. Planungsrechtliche Festsetzung 3.13):

Clematis-Sorten	- Waldrebe
Lonicera-Sorten	- Geißblatt
Parthenocisus-Sorten	- Wilder Wein
Polygonum aubertii	- Knöterich
Wisteria sinensis	- Blauregen

Freiburg, den 23.03.1995
03.04.1995
10.07.1995
18.12.1995
04.03.1996

Sasbach, den 22. JULI 1996

PLANUNGSBÜRO FISCHER + PARTNER
GÜNTERSTALSTR. 32 79100 FREIBURG

.....
Planer

.....
Bürgermeister

Bebauungsplan genehmigt
~~Änderungsplan~~
gemäß § 11 Bau GB in Verbindung mit
§ 1 der 2. DVO der Landesregierung

Offenburg, den 28. MRZ. 1997

LANDRATSAMT
ORTENAUKREIS
– Baurechtsbehörde –

Fertigung: ...2.....
Anlage: .....4.....
Blatt: .....1-11.....

ERLÄUTERUNG ZUM GRÜNORDNUNGSPLAN

zum Bebauungsplan "Sportplatz - Bühl" der Gemeinde Sasbach (Ortenaukreis)

1.0 EINLEITUNG

1.1 Grund der Planaufstellung

Mit dem Bebauungsplan "Sportplatz - Bühl" soll eine Fläche am südlichen Ortsrand von Sasbach einer geordneten Bebauung zugeführt werden.

Die Erarbeitung eines Grünordnungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes "Sportplatz - Bühl" ist erforderlich, um die durch eine zukünftige Bebauung hervorgerufenen Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild zu minimieren, auszugleichen und ggf. durch Ersatzmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes zu kompensieren.

Im Einzelnen sind die nachfolgend aufgeführten Aspekte bei der Erarbeitung eines Grünordnungsplanes zu berücksichtigen:

- Besondere Bedeutung muß der Einbindung des Wohngebietes in die freie Landschaft nach Süden zur Grünzäsur zwischen Sasbach und Achern beigemessen werden.

- Auf eine Minimierung der Flächenversiegelung ist zu achten, um die durch Überbauung und Versiegelung entstehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate zu vermindern. Es sollte untersucht werden, in welcher Form eine Oberflächenentwässerung im offenen Grabensystem in das Kältebächel möglich ist.

- Aus ökologischen und freiraumgestalterischen Gründen ist eine innere Durchgrünung mit landschaftsgerechten Gehölzen anzustreben.
  Diese innere Durchgrünung muß mit der äußeren Eingrünung und somit mit der freien Landschaft in Verbindung stehen.

- Das entlang der südlichen Planungsgebietsgrenze verlaufende "Kältebächel" ist aus Gründen des Biotopschutzes wie auch des Wasserschutzes zu erhalten und ökologisch aufzuwerten.

- Nach der lt. § 8a BNatSchG erforderlichen Gegenüberstellung der zu erwartenden Eingriffe und der vorgesehenen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Planungsgebiet, ist darzulegen, ob und in welchem Umfang Ersatzmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes durchzuführen sind.

1.2 Lage des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt im Süden der Gemeinde Sasbach und schließt an die bestehende Wohnbebauung an. Entlang der südlichen Planungsgebietsgrenze verläuft das relativ naturfern ausgebaute "Kältebächel".

Nach Süden wird das geplante Wohngebiet von landwirtschaftlichen Nutzflächen begrenzt, die eine Grünzäsur zwischen Sasbach und Achern darstellen.

Das Planungsgebiet besitzt eine Gesamtfläche von ca. 5,33 ha. Es wird derzeit mit Ausnahme der Flst.-Nrn. 1915, 1923, 1923/1 und 1923/2 sowie der bestehenden Verkehrsflächen intensiv landwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzt.
Bei den nicht landwirtschaftlich bzw. als Verkehrsfläche genutzten Flurstücken handelt es sich um das Sportplatzgelände sowie um den nördlich daran angrenzenden Festplatz mit Lagerhalle.

1.3 Übergeordnete Planungen

Flächennutzungsplan:
Das Planungsgebiet wird im künftigen Flächennutzungsplan des Verwaltungsraumes Achern als Wohnbaufläche und Flächen für den Gemeinbedarf ausgewiesen.

Landschaftsplan:
Ein Landschaftsplan für den Verwaltungsraum Achern wird derzeit parallel zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erarbeitet.

1.4 Ökologische Grundsituation

Die Gemeinde Sasbach wird der landschaftsräumlichen Einheit der "Ettlinger - Offenburger Schwemmlößebene" zugeordnet, die zur "Bühl - Lahrer Rheinebene" gezählt wird und eine schmale Randzone der Rheinebene am Fuß der Lößvorberge darstellt.

Der geologische Untergrund der "Ettlinger - Offenburger Schwemmlößebene" besteht aus überwiegend eiszeitlichen Kies- und Sandablagerungen aus dem Schwarzwald, die von einer mächtigen, aus der Vorbergzone stammenden Schwemmlößdecke überlagert sind. Es handelt sich daher um meist frische Feinlehmböden von großer bis sehr großer Fruchtbarkeit.
Aus hydrogeologischer Sicht besitzt das Planungsgebiet als Grundwasserreservoir Bedeutung.

Das Klima im Planungsgebiet ist gekennzeichnet durch eine durchschnittliche Jahresniederschlagsmenge von ca. 850 - 1.000 mm. Die durchschnittliche Jahrestemperatur beträgt im Planungsgebiet ca. 9° - 9,5° C. Es handelt sich daher um ein sehr gutes Wuchsklima welches - wie auch die vorhandene hohe Bodengüte - gute Voraussetzungen für den Anbau von Sonderkulturen bietet.

Im Bereich der "Ettlinger - Offenburger Schwemmlößebenen" setzt sich die potentielle natürliche Vegetation aus dem Hainsimsen - Buchenwald mit Perlgras- bzw. Waldmeister-Buchenwald zusammen.

Wichtige Bäume und Sträucher dieser Pflanzengesellschaft sind:
Fagus sylvatica (Rotbuche), Quercus petraea (Traubeneiche), Quercus robur (Stieleiche), Betula pendula (Birke), Sorbus aucuparia (Eberesche), Salix caprea (Salweide), Populus tremula (Zitterpappel), Castanea sativa (Eßkastanie), Corylus avellana (Haselnuß), Rubus fruticosus (Brombeere), Prunus spinosa (Schlehe), Crataegus laevigata (Weißdorn), Sambucus racemosa (Holunder), Ilex aquifolium (Stechpalme).

2.0 KONFLIKTANALYSE

Das geplante Baugebiet "Sportplatz - Bühl" der Gemeinde Sasbach läßt sich nicht konfliktfrei zu den Ansprüchen und Zielsetzungen von Landschaftspflege und Naturschutz realisieren.

In der folgenden Übersicht wird die Bestandsbewertung und die zu erwartenden Eingriffe den landschaftsplanerischen Zielsetzungen, die Maßnahmen innerhalb des Planungsgebietes zur Vermeidung, Minimierung bzw. zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur- und Landschaft darstellen, gegenübergestellt.

Bestandsbewertung/ zu erwartende Eingriffe	**Landschaftsplanerische Zielsetzungen**
Bodenpotential	
Nach Aussagen der landbaulichen Standorteignungskarte befinden sich im Planungsgebiet Böden mit vorwiegend guter bis sehr guter Eignung für den Acker- und Obstanbau. Die vorherrschende Bodenart stellt Feinlehme dar, der überwiegend tiefgründig, mäßig frisch bis frisch ist und eine mittlere bis große natürliche Nährkraft besitzt. Die Feinlehme besitzen eine hohe Pufferfähigkeit bezüglich Schadstoffen und eine relativ hohe Wasserspeicherfähigkeit.	Der Konflikt Verlust von landbauwürdigen Flächen ist innerhalb des Planungsgebietes nicht zu lösen. Den betroffenen Landwirten muß bei Bedarf außerhalb des Planungsgebietes Ersatzflächen zur Verfügung gestellt werden. Die Flächenversiegelung ist weitgehend zu minimieren (sh. Wasserpotential) damit die Bodenfunktion "Puffer- und Filtervermögen" sowie "Ausgleichskörper im Wasserkreislauf" z.T. erhalten werden können. Im Bereich des ehemaligen Hartplatzes sowie des Festplatzes ist für eine Nutzung als Gartenfläche bzw. Freifläche des Kindergartens entsprechender Bodenaustausch vorzunehmen.

Bestandsbewertung/ zu erwartende Eingriffe	Landschaftsplanerische Zielsetzungen
zu Bodenpotential	
Durch Überbauung und Versiegelung gehen der Landwirtschaft wertvolle Nutzflächen verloren. Des weiteren wird die Filter- und Pufferfunktion des Bodens wie auch die Wasserspeicherfähigkeit beeinträchtigt bzw. zerstört.	Um sparsam mit Grund und Boden umzugehen, wird eine effiziente Erschließung mit einer relativ dichten Bebauung vorgesehen.
Klimapotential	
Bei den überplanten Flächen handelt es sich zu einem großen Prozentsatz um landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutztes Gelände, welches z.T. als innerörtliches Kaltluftentstehungsgebiet einzustufen ist und daher bezüglich der Siedlungsökologie eine wertvolle Ausgleichsfunktion übernimmt. Durch eine Überplanung der bisher nicht versiegelten Flächen erhöht sich der Prozentsatz von befestigten Flächen im Bereich der Waldfeldstraße, obwohl es gleichzeitig im Bereich des Sport- und Festplatzes zu einer Minimierung der Flächenversiegelung kommen wird. Dies wirkt sich ungünstig auf das Kleinklima aus, denn am Tag nehmen Stein- und Asphaltflächen, Mauern, Dächer wesentlich mehr Wärme auf, als offene Flächen. In der freien Landschaft wird dagegen ein erheblicher Teil der erhaltenen Strahlen zur Verdunstung des im Boden und im Bewuchs aufgespeicherten Wassers verwand, so daß im Vergleich mit bebauten Flächen eine wesentlich geringere Erwärmung sowie Wärmespeicherung erfolgt.	Aus grünplanerischer Sicht bieten sich die folgenden Ansatzpunkte, um eine wirksame Minderung negativer klimatischer Effekte bei einer Bebauung zu erreichen: - Reduzierung der befestigten Flächen auf eine erforderliche Mindestgröße, Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen bei Zufahrtswegen, Stellplätzen usw. - weitgehende Überstellung von Verkehrsflächen und sonstigen versiegelten Bereichen mit Bäumen - Begrünung von Fassaden und von Flachdächern
Wasserpotential	
Da sich das Planungsgebiet in keinem Wasserschutzgebiet befindet, werden die Belange hinsichtlich des Grundwasserschutzes bei der Trinkwassergewinnung nicht berührt. Jedoch muß Berücksichtigung finden, daß das Planungsgebiet am Rande der aus hydrogeologischer Sicht wertvollen eiszeitlichen Kiese und Sande der Oberrheinebene liegt.	Die Flächenversiegelung ist weitgehend zu minimieren. Zur Befestigung von öffentlichen Stellplätzen und Fußwegen sowie von privaten Zufahrten und ggf. Hofflächen sind wasserdurchlässige Beläge (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu verwenden.

Bestandsbewertung/ zu erwartende Eingriffe

zu Wasserpotential

Entlang der südlichen Planungsgebietsgrenze verläuft geradlinig mit einem einheitlichen Profil, z. T. stark verbaut und ohne nennenswerten Ufergehölzbestand das Kältebächel. Angaben bezüglich des Gütezustandes des Gewässers liegen nicht vor. Nach Aussagen des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz Offenburg kann während der Sommermonate der Bachlauf trocken fallen.

Durch die geplante Bebauung und das Befestigen von öffentlichen und privaten Verkehrsflächen wird der oberirdische Abfluß von Niederschlagswasser verstärkt und dadurch die Grundwasserneubildung reduziert. Da sich das Kältebächel am Rande des Baugebietes befindet, kann davon ausgegangen werden, daß keine nennenswerten Beeinträchtigungen stattfinden.

Biotoppotential

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um relativ intensiv, z. T. als Sonderkulturfläche bewirtschaftete Landwirtschafts- bzw. Kleingartenflächen sowie um die Fläche des Sport- und Festplatzes.

Aus der Sicht des Biotop- und Artenschutzes sind die nachfolgend aufgeführten Grünelemente im Planungsgebiet als wertvoll und daher erhaltenswert einzustufen:
- Kältebächel z.T. mit Hochstaudenflur
- Streuobstwiese
- Birkenreihe entlang des Parkplatzes sowie auf dem Sportgelände, Platanen im Bereich des Spielplatzes
- geschlossene Strauchpflanzung auf Flst.-Nr. 1915, 1923 und 1923/2

Durch die geplante Bebauung werden Flächen beansprucht, die aus der Sicht des Biotop- und Naturschutzes wegen der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung von relativ geringer Bedeutung sind.
Bei einer Realisierung des Bebauungsplanes gehen erhaltenswerte Gehölzbestände z.T. verloren.

Landschaftsplanerische Zielsetzungen

Das anfallende Oberflächenwasser auf Flst.-Nr. 1718/2 ist über ein offenes Grabensystem in das südlich verlaufende "Kältebächel" einzuleiten. Das offene Grabensystem wirkt sich positiv bezüglich der Grundwasserneubildung aus und erhöht die Wassermenge im Kältebächel, welches z.T. trocken fällt.

Zum Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe ist das Kältebächel ökologisch aufzuwerten (Böschungsmodelierungen, Anlage von Aufweitungen, Pflanzung von Ufergehölzen, Verzicht auf naturferne Böschungssicherung).
Eine ökologische Aufwertung des Planungsgebietes bewirken auch die vorgesehenen Entwässerungsmulden mit punktueller Gehölzpflanzung sowie die zahlreich festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen auf öffentlichen und privaten Grundstücken.

Bestandsbewertung/ zu erwartende Eingriffe	Landschaftsplanerische Zielsetzungen
Erholungspotential / Landschaftsbild	
Durch die Realisierung des Baugebietes werden der Allgemeinheit ortsnahe bzw. innerörtliche Freiflächen entzogen, die eine Erholungsfunktion besitzen. Da das geplante Baugebiet für absehbare Zeit den zukünftigen Siedlungsrand nach Süden darstellt, darf dieser nicht als störender Faktor sichtbar sein.	Eine landschaftsgerechte Einbindung des Baugebietes nach Süden muß erfolgen, um einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft zu gewährleisten. Eine intensive innere Durchgrünung des Baugebietes kann zu einem Ausgleich für den Verlust der landwirtschaftlichen Flächen mit Erholungsfunktion führen.

3.0 MASSNAHMEN DER GRÜNORDNUNG IM PLANUNGSGEBIET

Aus grünplanerischer Sicht ergeben sich für das Planungsgebiet folgende grundsätzlichen Zielsetzungen, die zur Minimierung bzw. zum Ausgleich der zu erwartenden Beeinträchtigungen führen:

- Ökologische Aufwertung des Kältebächels/ Oberflächenentwässerung im offenen Grabensystem
- Äußere Eingrünung des Planungsgebietes
- Innere Durchgrünung des Planungsgebietes
- Minimierung der Flächenversiegelung

3.1 Ökologische Aufwertung des Kältebächels/ Oberflächenentwässerung im offenen Grabensystem

Zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe, die bei der Realisierung des Baugebietes entstehen, werden Renaturierungsmaßnahmen am Kältebächel vorgesehen. Der Gewässerabschnitt des Kältebächels an der südlichen Planungsgebietsgrenze innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes soll nach ökologischen Gesichtspunkten aufgewertet werden. Dadurch kann erreicht werden, daß das derzeit grabenartig, naturfern ausgebaute Kältebächel ohne nennenswerten Ufergehölzbestand mit relativ tiefliegender Gewässersohle naturnah gestaltet wird.

Eine Renaturierungsmaßnahme beinhaltet, daß das Gewässerbett naturnah ausgebaut wird, die Anlage von Stillwasserbereichen und Sohlschwellen geplant ist, die Böschungen vielgestaltig ausgebildet werden und der Bachlauf abschnittsweise mit standortgerechten Gehölzen bepflanzt wird, so daß sich gewässerbegleitende Hochstaudenfluren insbesondere in besonnten Abschnitten entwickeln können.
Um eine fachlich qualifzierte Durchführung der Renaturierungsmaßnahme zu sichern, sind Detailplanungen zu erstellen, die sowohl die wasserbautechnischen wie auch die ökologischen Aspekte berücksichtigen.

Eine Reduzierung des oberirdischen Abflusses kann erfolgen, wenn Regenwasser nicht in die Kanalisation eingeleitet wird, sondern durch ein offenes Grabensystem z. T. zur Versickerung und Verdunstung gebracht bzw. in das vorhandene Kältebächel eingeleitet wird.
Die Versickerung von nicht verschmutztem Regenwasser wirkt sich positiv auf die Grundwasserneubildungsrate aus und reduziert damit die Gefahr von Hochwasserereignissen. Da nach Angaben des Amtes für Wasserwirtschaft und Bodenschutz das Kältebächel im Sommer z. T. trocken fällt, wirkt sich die zusätzliche Wasserzufuhr aus den Entwässerungsgräben positiv auf die Gewässerökologie aus.

3.2 Äußere Eingrünung des Planungsgebietes

Eine intensive äußere Eingrünung der geplanten Bebauung ist nach Süden zur Grünzäsur zwischen der Gemeinde Sasbach und der Stadt Achern auszubilden. Denn es muß davon ausgegangen werden, daß in absehbarer Zeit keine Siedlungsentwicklung nach Süden erfolgt und das Wohngebiet ohne ausreichende Gehölzpflanzung am Ortseingang negativ in Erscheinung tritt.
Auf eine intensive Grüneinbindung nach Osten kann verzichtet werden, da beabsichtigt ist, das Baugebiet in diese Richtung zu erweitern.

Durch die vorgesehene Ausweisung von öffentlichen Grünflächen wie auch durch Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, insbesondere im Rahmen der ökologischen Aufwertung des Kältebächels, kann die erforderliche intensive äußere Eingrünung des Baugebietes sichergestellt werden. Positiv zur Einbindung des Wohngebietes nach Süden wirkt sich auch ein Erhalt der südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen mit ihrem Obstbestand aus.

3.3 Innere Durchgrünung des Planungsgebietes

Aus ökologischen und freiraumgestalterischen Gründen ist eine innere Durchgrünung des Planungsgebietes sehr wichtig.
Das Grundgerüst der inneren Durchgrünung besteht aus Baumpflanzungen im Straßenraum und öffentlichen sowie privaten Grünflächen bzw. Gartenflächen, die z. T. mit der freien Flur in Verbindung stehen.
Für eine Vernetzung der freien Flur (Grünzäsur zwischen Achern und Sasbach) mit der Siedlungsfläche sind von besonderer Bedeutung die öffentlichen Grünflächen, innerhalb denen die Entwässerungsgräben zur Versickerung bzw. Ableitung des Oberflächenwassers in das Kältebächel vorgesehen sind.

Die geplanten Baumpflanzungen entlang von Straßen wirken sich nicht nur auf den Durchgrüngungsgrad des Baugebietes positiv aus, sondern gliedern den Straßenraum und binden die geplanten Längs- und Senkrechtstellplätze ein.

Die privaten Gartenflächen können je nach Anlage eine große Bedeutung für eine ökologisch wertvolle Durchgrünung des Baugebietes besitzen.
Um sicherzustellen, daß eine Durchgrünung auch auf den einzelnen privaten Grundstücken stattfindet, wird festgesetzt, daß je angefangene 400 m² private Grundstücksfläche mind. 1 einheimischer Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen ist. Des weiteren sind private Stellplatzanlagen mit Bäumen zu überstellen.

Aus ökologischen Aspekten ist auf den öffentlichen Grünflächen, insbesondere angrenzend an das Kältebächel und die Entwässerungsmulden, der Einsatz von Schädlingsbekämpfungsmitteln zu unterlassen. Wildkräuter an Wegrändern und unter Gebüschen sind zu dulden, damit sich diese Flächen zu naturnahen Lebensräumen entwickeln können. Für die Hausgärten ist dieser Verzicht ebenfalls empfehlenswert.

3.4 Minimierung der Flächenversiegelung

Um den durch Überbauung und Befestigung offener Bodenflächen verursachten verstärkten oberirdischen Abfluß von Niederschlagswasser zu minimieren und zu gewährleisten, daß die Grundwasserneubildung nicht vollständig reduziert wird, ist die Versiegelung von Flächen so gering wie möglich zu halten.
Bei der Versickerung von Oberflächenwasser muß jedoch ausgeschlossen werden, daß es dadurch zu einer Verschmutzung des Grundwassers kommt.

Zur Reduzierung der Flächenversiegelung, die sich auch positiv auf das Kleinklima auswirkt, sind bei der Befestigung von öffentlichen und privaten Stellplätzen sowie bei der Anlage von öffentlichen separat geführten Fußwegen wasserdurchlässige Materialien (z.B. Rasenpflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen) zu verwenden.

4.0 NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFS- / AUSGLEICHSREGELUNG
Abwägung der Beeinträchtigungen lt. § 8a des BNatSchG

In Kapitel 2.0 KONFLIKTANALYSE wurde dargelegt, daß es sich bei dem Planungsgebiet um intensiv bewirtschaftete Flächen sowie um einen Sport- und Festplatz handelt, deren Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz mit Ausnahme des vorhandenen Kältebächels und einiger Laub- und Streuobstgehölze als relativ gering angesehen werden kann.
Die landwirtschaftlichen Flächen besitzen jedoch bezüglich ihrer landbaulichen Nutzungseignung als Böden mit guter bis sehr guter Eignung für den Acker- und Obstanbau eine hohe Bedeutung. Des weiteren übernehmen nicht versiegelte Bodenflächen eine wichtige Regulations- und Regenerationsfunktion im ökologischen Kreislauf.

Als Ausgleich für den Verlust landwirtschaftlich wertvoller Flächen sowie für die Überplanung und Versiegelung von Boden und den Verlust von Gehölzen kann in Anlehnung an den § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes in Ansatz gebracht werden:

- Renaturierungsmaßnahmen am Kältebächel östlich der Waldfeldstraße (ökologische Aufwertung)
- Oberflächenentwässerung im offenen Grabensystem zur Versickerung, teilweise Verdunstung des Regenwassers bzw. Einleitung in das Kältebächel oder die Kanalisation (Vermeidung der vollständigen Abführung des Regenwassers, Anreicherung des Grundwassers)
- Intensive äußere Eingrünung und innere Durchgrünung des zukünftigen Baugebietes durch Pflanzung von einheimischen Bäumen und Sträuchern (ökologische Aufwertung durch Schaffung von Gehölzstrukturen)
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen im zukünftigen Baugebiet (Vermeidung von Flächenversiegelung)

Da nur in begrenztem Umfang Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich bzw. Ersatz der zu erwartenden Eingriffe durch die Bebauung im Bereich des Planungsgebietes vorgesehen werden können, sind Ersatzmaßnahmen zur Kompensation der Eingriffe außerhalb des Planungsgebietes erforderlich.

Die oben dargelegten Maßnahmen zur Minimierung und zum Ausgleich bzw. Ersatz der entstehenden Beeinträchtigungen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild innerhalb des Planungsgebietes sowie die nachfolgenden Ersatzmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes sind den Eingriffen, die durch die Bebauung "Sportplatz Bühl" der Gemeinde Sasbach entstehen, zuzuordnen.

5.0 ERSATZMASSNAHMEN AUSSERHALB DES PLANUNGSGEBIETES

Zur Kompensation zu erwartender, jedoch innerhalb des Baugebietes "Sportplatz - Bühl" nicht ausgleichbarer Eingriffe im Sinne des § 8a BNatSchG, sind Maßnahmen zur ökologischen Aufwertung des Kältebächels im Gewässerabschnitt "Kinderspielplatz - Waldfeldstraße" in Abstimmung mit dem Naturschutzbeauftragten geplant. Dem beigefügten Übersichtsplan ist der o.g. Gewässerabschnitt des Kältebächles zu entnehmen.

Durch die ökologischen Aufwertungsmaßnahmen kann erreicht werden, daß das derzeit grabenartig, naturfern ausgebaute Kältebächel ohne nennenswerten Ufergehölzbestand mit relativ tiefliegender Gewässersohle in einem größeren Gewässerabschnitt anschließend an den renaturierten Bachabschnitt beim Kinderspielplatz naturnah gestaltet wird.
Die geplanten Ersatzmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes wurden unter Punkt C "Weitergehende Empfehlungen und Hinweise zur Grünordnung" in die Festsetzungen zur Grünordnung aufgenommen.

Freiburg, den 20.03.1995
10.07.1995
18.12.1995
04.03.1996

Sasbach, den 22. JULI 1996

PLANUNGSBÜRO FISCHER + PARTNER
GÜNTERSTALSTR. 32, 79100 FREIBURG

.....
Planer

.....
Bürgermeister