GEMEINDE FREIAMT

- DER BÜRGERMEISTER -

Gemeinde 79348 Freiamt, Sägplatz 1, Landkreis Emmendingen Az.: 621.41

Satzung über den Bebauungsplan Ottoschwanden Mitte - Geigenrain
Vom 01. Februar 2000

Aufgrund der §§ 1, 2 und 8 - 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F.v. 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), §§ 74, 75 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 08. August 1995 (GBl. S. 617) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg i.d.F. v. 03.10.1983, GBl. S. 577 (GemO) hat der Gemeinderat der Gemeinde Freiamt am 01.02.2000 den Bebauungsplan Ottoschwanden Mitte - Geigenrain als Satzung beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes
Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Festsetzung im Plan § 2 Nr. 1.

§ 2 Bestandteile des Bebauungsplanes
der Bebauungsplan besteht aus:

1. Lageplan des Planungsbüros Norbert Schneider, Hirschbergstraße 27, 79662 Vogtsburg vom 12. August 1999, Anlage 1
2. Örtliche Bebauungsvorschriften vom 18. Januar 2000 beigefügt sind
3. Übersichtsplan
4. Begründung
5. Landschaftsplanerische Bewertung

§ 3 Ordnungswidrigkeiten
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den aufgrund von § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 74 LBO getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten
Dieser Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 BauGB in Kraft.

Freiamt, den 01.02.2000

Hiesinger
Bürgermeister

Gemeinde 79348 Freiamt, Sägplatz 1, Landkreis Emmendingen **Az.: 621.41**

Örtliche Bebauungsvorschriften
vom 18. Januar 2000

zum Bebauungsplan Ottoschwanden Mitte - Geigenrain

A - Rechtsgrundlagen

1) § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F.v. 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137)

2) §§ 1 - 23 der Baunutzungsverordnung i.d.F.v. 23.01.1990 (BGBl I S. 132)

3) §§ 1 - 2 der VO über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

4) §§ 3 - 8, 13 + 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 08. August 1995 (GBl. S. 617) - LBO

B - Planungsrechtliche Festsetzungen

I. Art der baulichen Nutzung

§ 1 Baugebiet

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Mischgebiet gem. § 6 BauNVO. Maßgebend sind die Festsetzungen im Lageplan des Planungsbüros Norbert Schneider, Hirschbergstr. 27, 79662 Vogtsburg vom 12.08.1999

1. Zulässig sind im Mischgebiet:
1.1 - Wohngebäude,
1.2 - Geschäfts- und Bürogebäude,
1.3 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
1.4 - sonstige Gewerbebetriebe,
1.5 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
1.6 - Gartenbaubetriebe,
1.7 - Tankstellen,
1.8 - nicht zulässig sind Vergnügungsstätten
1.9 - An der Nord-, West-, Süd- und Ostgrenze besteht ein Pflanzgebot mit einheimischen Bäumen und Sträuchern gem § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB. Zu pflanzen sind dort Bäume mit einem Abstand von höchstens 10 m von Baum zu Baum je Grundstück. In Frage kommen:
   1. Hochstamm: Apfel, Birne, Nussbaum, Speierling, Kirsche
   2. Halbstamm: Zwetschge, Mirabelle, Obstbäume auf schwachwüchsigen Unterlagen
   3. Sträucher: Hasel, Heckenkirsche (giftig), Hartriegel, Weißdorn, Traubenkirsche, Liguster (giftig), Holunder, Pfaffenhütchen (giftig), Wildrosen, Kornellkirsche, Schneeball, Weiden, Hainbuche.

Die drei Kirschbäume an der L 113 sind zu erhalten.

Im Pflanzgebot dürfen keine Stellplätze und Nebenanlagen angeordnet werden. Abfallbehälter, Arbeits-, Hof- u. Lagerflächen sind hier nicht zulässig. Zäune über 80 cm sind nur hinter dem Pflanzstreifen zum Grundstücksinneren als Drahtzaun zulässig.

§ 2 Neben- und Versorgungsanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

II Maß der baulichen Nutzung

§ 3 Allgemeines

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und von maximalen First- und Traufhöhen.

§ 4 Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

1. Die Festsetzungen der Grundflächenzahl und der Geschossflächenzahl erfolgt durch Eintragung im Lageplan.
2. Die Firsthöhe wird mit maximal 9,50 m bergseitig festgesetzt. Die Traufhöhe darf an der Bergseite maximal 4,00 m und an der Talseite maximal 6,50 m jeweils bezogen auf das natürliche Gelände betragen. Die Traufhöhe wird bestimmt durch den Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante des Dachsparrens.

   Bei Baugelände das tiefer als Straßenebene oder auf waagrechter Ebene mit der Straße liegt, wird die Traufhöhe gemessen ab Oberkante Randstein in der Mitte des Bauplatzes.

   Bei über der Straßenebene liegendem Baugelände wird die Traufhöhe gemessen über dem höchsten Punkt des Geländes innerhalb des Gebäudegrundrisses. Bei Straßen mit Längsgefälle beziehen sich die angegebenen Messpunkte auf die Straßenhöhe/Geländehöhe in der Mitte der Grundstückslänge.

III Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

§ 5 Bauweise

1. Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt, es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

2. Für die Stellung und für die Firstrichtung der Gebäude, sowie für die Dachform sind die Eintragungen im Lageplan maßgebend. Nebenfirstrichtungen sind zulässig.

§ 6 Überbaubare Grundstücksfläche

1. Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baugrenzen und überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt durch Eintragung im Lageplan.

§ 7 Stellplatzverpflichtung

1. Die Stellplätzeverpflichtung je Wohnung wird gem. § 74 Abs. 2 LBO auf zwei Stellplätze erhöht. Für die Stellplätze gilt § 37 LBO entsprechend.

IV Baugestaltung

§ 8 Gestalten der Bauten

1. Dächer:
   Im gesamten Planungsgebiet sind Haupt- und Nebengebäude Satteldächer und Walmdächer mit Dachüberstand festgesetzt.
   Die Dachneigung und Dachform von Doppelhäusern müssen gleich sein.
   Die Dachneigung für die Hauptgebäude sind im "Zeichnerischen Teil" festgesetzt.
   Für Nebengebäude und Garagen wird eine Dachneigung von 15° - 25° festgesetzt.

   Im Bereich des Autohauses Herr können auch flachere Dachneigungen zugelassen werden.

2. Dachgaupen:
   a) Dachgaupen und Dachaufbauten sind allgemein zulässig.

   b) Sie sind auf der Dachfläche so gut zu verteilen, dass eine harmonische Wirkung entsteht und die Klarheit der Dachform des Gebäudes nicht beeinträchtigt wird.

   c) Dachgaupen sind bis zu einer Gesamtlänge von 1/3 der Dachlänge (pro Hausseite) zulässig.

   d) Der Mindestabstand der Dachgaupen vom First muss vertikal gemessen mindestens 0,50 m betragen.

   e) Der Mindestabstand der Dachgaupen von den Dachseiten muss mindestens 1,00 m betragen.

3 4. Die Dachdeckung ist mit dunklem Material auszuführen. Unzulässig sind Stroh-, Schilf-, Reetdächer, Wellplatten aus Blech oder Kunststoff und die Verwendung von glasiertem Material.

4 5. Geländeaufschüttungen:
   Geländeaufschüttungen sind in den Bauvorlagen einzuzeichnen bzw. mit der Gemeinde abzustimmen.

§ 9 Nebenanlagen und Garagen

1. Die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassenen Nebenanlagen sind eingeschossig zu errichten. Dachdeckungsstoffe haben denen des Hauptgebäudes zu entsprechen.

2. Soweit Garagen an der Grundstücksgrenze vorgesehen sind, gilt die gesetzliche Regelung. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

§ 10 Straßenbau - Einfriedungen

1. Der Straßenausbau erfolgt auf eine Breite von 5 m. Die Fahrbahnen der Straßen schließen an den Grundstücksgrenzen unmittelbar auf der Grundstücksgrenze ab mit einem Randstein, einer Rabattenplatte oder einem Pflasterstein. Diese Randsteine, Rabattenplatten oder Pflastersteine liegen auf einem Betonfundament und werden grundstücksseitig gehalten durch einen Betonkeil.

Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, den hierfür erforderlichen Betonkeil auf seinem Grundstück zu dulden. Er ist verpflichtet, das Gelände auf dem Baugrundstück auf die Höhe des Gehweges/der Straße anzupassen. Dabei ist sicherzustellen, dass auf dem Baugrundstück anfallendes Wasser nicht auf die Straßenfläche abgeleitet wird. Es ist auf dem eigenen Grundstück über die Ortskanalisation schadlos zu beseitigen.

2. Als Einfriedungen der Grundstücke an öffentlichen Straßen sind gestattet:
a) Holzzäune, Lattenzäune bis zu 80 cm Höhe, mit Heckenhinterpflanzung.

3. Die Verwendung von Stacheldraht als Einfriedung ist nicht gestattet. Sind Türen oder Tore vorgesehen, müssen diese nach innen zum Baugrundstück hin geöffnet werden. Sie dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum hineinragen. Sind in Einfahrten Tore vorgesehen, müssen diese, soweit vom Straßenrand versetzt werden, dass anfahrende Fahrzeuge auf dem eigenen Grundstück halten können, bis das Tor geöffnet ist. Vor Garagen ist eine Stauraum von mind. 5 m anzuordnen

4. Die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Bebauung, Bepflanzung oder sonstigen Nutzung freizuhalten, die das Maß von 0,80 m über der Höhe der Fahrbahn der Straße übersteigen.

Die Höhe der Fahrbahn wird gemessen vor der Bordsteinkante. In den Sichtdreiecken ist das Gelände bis zur Höhe der Gehwege oder Straße abzutragen. Aufschüttungen über Gehweghöhe oder Straßenhöhe sind nicht zulässig.

5. Das Niederspannzungsnetz - Stromversorgung und Telefon - wird als Kabelnetz ausgeführt.

§ 11 Hinweise und Empfehlungen des Landratsamtes, Wasser- u. Bodenschutz

1. Alle häuslichen Abwässer aus dem Baugebiet sind in die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Freiamt mit nachgeschalteter zentraler Sammelkläranlage in Freiamt Keppenbach abzuleiten.

Da die öffentliche Kanalisation im Trennsystem ausgeführt ist, ist auf eine richtige und vollständige Trennung des Abwassers zu achten:

Häusliche und betriebliche Abwässer sind in den Schmutzwasserkanal, Regenwasser, Drainagen, Quellwasser sind in den Regenwasserkanal abzuleiten. Nach DIN 1986 sind für beide Leitungen getrennte Kontroll-Reinigungsschächte herzustellen, die stets zugänglich sein müssen.

2. Sämtliche Grundleitungen bis zum Anschlusspunkt an die öffentliche Kanalisation (Hausanschlussleitungen) müssen vor Verfüllung der Rohrgräben durch einen von der Gemeinde zu bestimmenden Sachkundigen abgenommen werden. Der Bauherr hat bei der Gemeinde rechtzeitig diese Abnahme zu beantragen.

3. Die Leitungen sind auf Wasserdichtheit zu prüfen.

4. Eine Durchschrift des Abnahmescheines ist der Gemeinde vorzulegen und bei dieser aktenmäßig zu verwahren.

5. Das Errichten und Betreiben von Anlagen zum Lagern wassergefährdender Stoffe ist zulässig, sofern die allgemein anerkannten Regeln der Technik gem. § 19 g Abs. 3 WHG und VAWS eingehalten werden, wobei
   a) die Lagerbehälter doppelwandig sind oder als einwandige Behälter in einem flüssigkeitsdichten Auffangraum ohne Abläufe stehen,

b) Undichtheiten der Behälterwände bei oberirdischen Behältern ohne Auffangraum und bei unterirdischen Behältern durch ein Leckanzeigegerät selbsttätig angezeigt werden,

c) Auffangräume nach Buchstabe a) so bemessen sind, dass die dem gesamten Rauminhalt der Behälter entsprechende Lagermenge zurückgehalten werden kann,

d) der Rauminhalt eines unterirdischen Lagerbehälters 40.000 l, eines oberirdischen Lagerbehälters 100.000 l nicht übersteigt.

6. Das Grundwasser ist sowohl während des Baues als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zur schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier-, Anstrich und Dichtungsmaterialien usw.) Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

7. Die Baugrube und die Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus oder Bauschutt - aufzufüllen und außerhalb der befestigten Flächen mit Humus abzudecken.

8. Beim Abpumpen von Grund- und Oberflächenwasser während der Bauzeit über die Regenwasserkanalisation oder unmittelbar in Oberflächengewässer ist darauf zu achten, dass keine Gewässerverunreinigung durch Zementmilch, wassergefährdende Stoffe oder auch Erdschlamm eintritt. Sichtbar verunreinigtes Grundwasser ist vor Ableitung in Absetzbecken vorzureinigen.

9. Ein Massenausgleich ist anzustreben, überschüssiger Erdaushub ist baulich wieder zu verwenden oder in genehmigten Auffüllanlagen einzubauen.

10. Bei der Planung der Entwässerung ist die Neufassung des Wassergesetzes Baden-Württemberg vom 15.07.1998 § 45 b Abs. 3 (Versickerung) zu beachten.

11. Befestigte Flächen sind im Bereich der Grundstücke auf ein Minimum zu beschränken, d.h. die Parkplatz-, Verkehrs- und Hofflächen dürfen nur in unbedingt notwendigem Umfang befestigt werden. Sie sind soweit wie möglch wasserdurchlässig auszubilden (z.B. mit Rasengittersteinen, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen o.ä.).

12. Wasserundurchlässig befestigte Flächen, von denen eine Gefährdung von Grundwasser oder Oberflächengewässern nicht zu besorgen ist, sind soweit wie möglich mit Gefälle zu den angrenzenden unbefestigten bzw. wasserdurchlässigen Flächen des eigenen Grundstücks auszubilden.

13. Bauvorhaben von Gewerbebetrieben, bei denen der Umgang mit gefährlichen Stoffen zu erwarten ist, bedürfen einer gesonderten Stellungnahme durch die Fachbehörde.

Bodenschutz:

14. Werden bei den Aushubarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle) wahrgenommen, so ist das Landratsamt Emmendingen des Amtes für Umweltschutz -Technische Verwaltung- zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

15. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonene und unter sorgfältiger Trennung von Ober- und Unterboden durchzuführen. Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleiches, der Geländemodelierung usw. darf der Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

16. Für die Geländenivellierungen ist ausschließlich unbelastetes Erdaushubmaterial zu verwenden. Bauschutt, Straßenaufbruch und Fremdmaterialien sind ausgeschlossen. Über die Anlieferung des Auffüllmaterials ist eine Liste mit Angabe von Datum, Art des Materials (Bodenart und Beimengungen nach DIN 18 915), Menge, Herkunft und Transportunternehmen zu führen. Die Liste ist auf Verlangen des Amtes für Umweltschutz -Technische Verwaltung- vorzulegen.
Die -Technische Verwaltung- im Umweltschutzamt behält sich vor, im Bedarfsfall Bodenproben zur kostenpflichtigen Untersuchung zu nehmen.

17. Eine Abfuhr von unbelastetem Aushub ist nur bei Wiederverwertung zulässig. Ist eine Verwertung nachweislich nicht möglich, hat die Beseitigung auf einer zugelassenen Deponie zu erfolgen.

18. Zum Außenbereich hin müssen harmonische, abgerundete Böschungen gestaltet werden. Abrupte "kantige" Auffüllungen mit Steilböschungen sind ausgeschlossen.

§ 12 Weitere Hinweise der Gemeinde Freiamt

1. Es wird darauf hingewiesen, dass westlich und nördlich des Baugebietes landwirtschaftliche Flächen vorhanden sind. Evtl. Beeinträchtigung durch diese landwirtschaftliche Nutzung, insbesondere das Ausbringen von Gülle, Schwemmist, Stallgerüche, sowie der Zugangsverkehr zu den landwirtschaftlichen Anwesen sind hinzunehmen.

2. Solaranlagen sind zulässig.

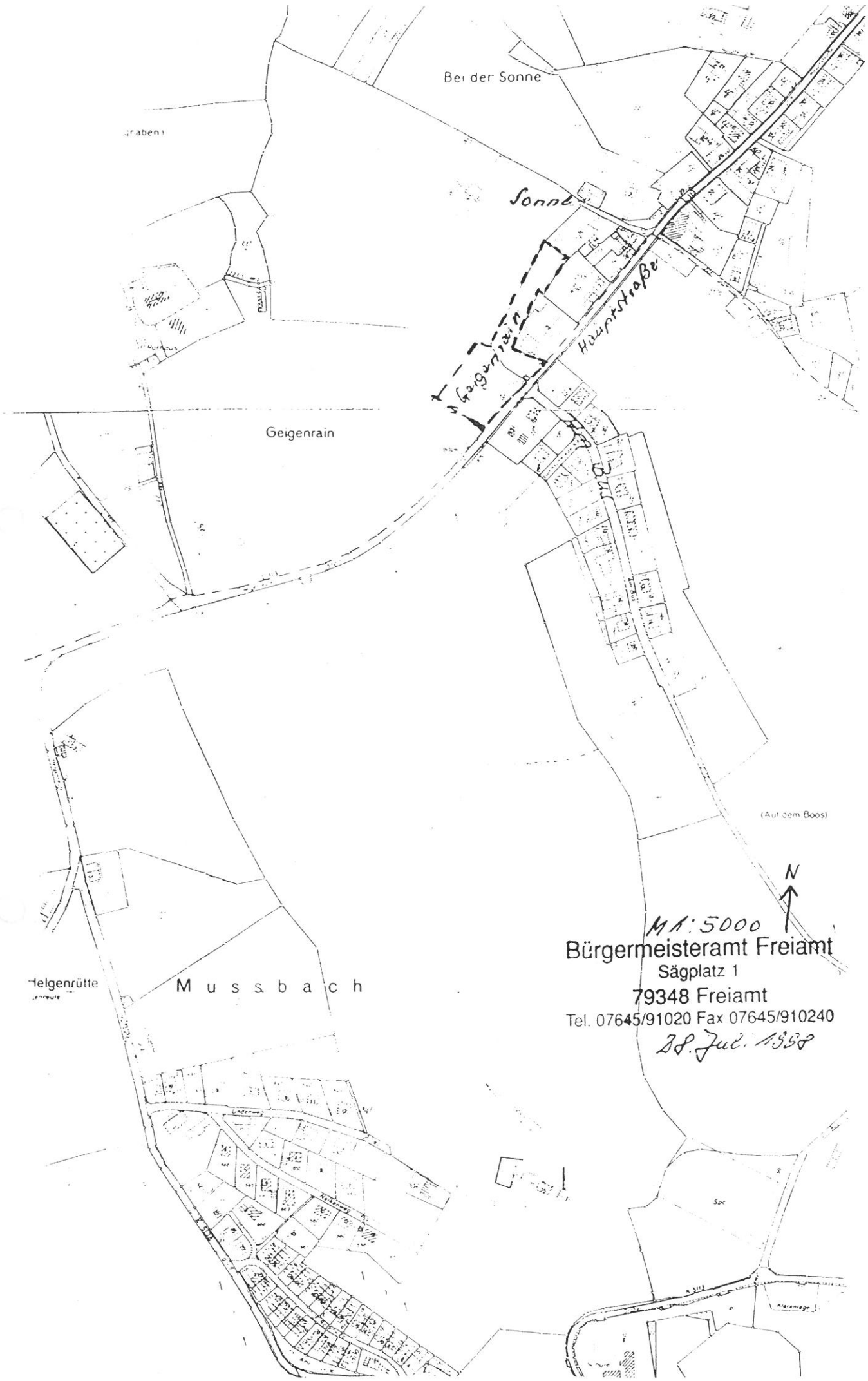
3. Wasserzisternen werden empfohlen. Wird das Niederschlagswasser nicht nur zum Gießen des Gartens sondern auch als Brauchwasser (z.B. Toilette) im Haus verwendet ist gem. Abwassersatzung, eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang bei der Gemeinde zu beantragen.

   Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass keinerlei Verbindung zwischen öffentlicher Wasserversorgung und Brauchwasserversorgung bestehen darf. Das Leitungssystem der Brauchwasserversorgung ist farblich oder durch andere Materialwahl von der öffentlichen Wasserversorgung abzuheben. Zusätzlich ist zu Lasten des Betreibers ein Wasserzähler einzubauen, der die im Hause verbrauchte Wassermenge registriert.

   Die Frischwasserbefüllung der Zisterne muss einen freien Auslauf, mindestens 30 cm über dem höchstmöglichen Wasserstand der Zisterne haben

Hiesinger
Bürgermeister

Anlage 3



M 1:5000

Bürgermeisteramt Freiamt
Sägplatz 1
79348 Freiamt
Tel. 07645/91020 Fax 07645/910240

28. Juli 1998

Bürgermeisteramt Freiamt

79348 Freiamt, den 18.01.2000
Sägplatz 1
Landkreis Emmendingen
Az.: 621.41

Begründung

zum Bebauungsplan Ottoschwanden Mitte - Geigenrain

1. Allgemeines

Die Gemeinde Freiamt beabsichtigt die Erstellung des Bebauungsplanes Ottoschwanden Mitte - Geigenrain, um die Bebauung der Flst. 237 (Teil), 235/2 und 237/3 zu ermöglichen.

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Emmendingen mit den Gemeinden Freiamt, Malterdingen, Sexau und Teningen vom 09. November 1994, der vom Regierungspräsidium Freiburg mit Erlaß Nr. 22/2511.1-2 vom 10. August 1995 genehmigt wurde. Der Flächennutzungsplan ist nach Bekanntmachung in allen Mitgliedsgemeinden seit dem 02. Februar 1996 rechtskräftig.

Die Häuser an der L 113 sind wahlweise in NW-SO oder NO-SW, an der Straße Am Geigenrain in NO-SW-Richtung ausgerichtet, was Niedrigenergiehäuser und Energiesparhäuser ermöglicht.

Erhöhung der Stellplatzverpflichtung

Die Landesbauordnung wurde zum 08. August 1995 (GBl. S. 617) neu gefaßt. Am 08. September 1995 wurde sie im Gesetzblatt bekanntgemacht. Die neue Landesbauordnung vermindert in § 37 die notwendigen Stellplätze auf ein Stück je Wohnung. Sie gibt in § 74 Abs. 2, Ziff 2 die Möglichkeit die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf bis zu zwei Stellplätze zu erhöhen. Von dieser Möglichkeit macht die Gemeinde Freiamt Gebrauch. Auf Grund der ländlichen Struktur der Gemeinde Freiamt mit zahlreichen verstreuten Ortsteilen, dem hohen Auspendleranteil und wegen des mangelhaft ausgebauten öffentlichen Personennahverkehrs ist zu erwarten, daß je Haushalt in der Gemeinde Freiamt zwei Pkw's vorhanden sind. Die Straße Am Geigenrain hat lediglich eine Ausbaubreite von 5 m, einschließlich der für den Abschluß benötigten Sicherheitsstreifen. Geht man davon aus, daß ein Pkw zum Parken 2 m Breite benötigt, wird die Durchfahrtsbreite von 3 m sonst nicht mehr gewährleistet. Diese städtbaulichen und verkehrlichen Gründe rechtfertigen die Erhöhung der Stellplatzverpflichtung.

Vergnügunsstätten

Der Bau von Vergnügungsstätten im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO würde die im Baugebiet vorgesehene Durchmischung von Wohnnutzung und sonstiger Nutzung erheblich stören. Aus diesem Grund sind Vergnügunsstätten nicht zulässig.

2. Erschließung

Für das Siedlungsgebiet muß eine Schmutzwasserleitung zum Pumpwerk Dörfle verlegt werden. Das Schmutzwasser wird dann vom Pumpwerk Dörfle über den Bus in das Hauptklärwerk Freiamt Keppenbach abgeleitet.

Es muß eine Regenwasserleitung in den Kirchgraben beim Pumpwerk Dörfle verlegt werden.

Wasserleitung

Es ist ca. 110 lfm. Frischwasserleitung von der Leitung DN 150 vom Bus zum Dörfle, Ca. 35 m westlich in das Siedlungsgebiet hineinzuverlegen.

Ca. 35 m westlich in das Siedlungsgebiet hineinzuverlegen.

Straßenbau
Es ist der notwendige Straßenbau zu betreiben.

3. Kostenschätzung

Trinkwasserleitung DN 8 mm, GGG 110 lfm zu je 210,-- DM einschl. MWSt.	23.100,-- DM
Schmutzwasserleitung und Regenwasserleitung ca. 100 lfm x 1.160,-- DM einschl. MWSt.	116.000,-- DM
Hausanschlüsse für Frischwasser, Regenwasser, Schmutzwasser 6 Stück x 3.480,-- DM einschl. MWSt.	20.880,-- DM
Straßenbau 5 m breit, ca. 100 lfm zu je 650,-- DM einschl. MWSt.	65.000,-- DM
Feldwegverbindung 3 m breit, ca. 30 m zu je 100,-- DM einschl. MWSt.	3.000,-- DM
Gesamterschließungskosten	227.980,-- DM

Die gesamten Erschließungskosten Wasserleitung, Abwasserleitung, Straßenbau und die Kosten der Planung müssen von den Grundstückseigentümern gemeinschaftlich getragen werden.

4. Grünordungsplan
Das Baugebiet liegt nicht in einer Wasserschutzzone.

Der Landschaftsplan für den Verwaltungsraum Emmendingen weist die Baufläche als Acker aus, der nach Westen zu geneigt ist. Einer Bebauung kann unter Auflagen zugestimmt werden.

Erhalt der angrenzenden Obstbäume und des mit Bäumen gesäumten westlich verlaufenden Feldweges. Dies ist außerhalb des Bebauungsplanes und kann daher im Bebauungsplan nicht geregelt werden.

Mit dem Gebiet muss eine nach Norden, Westen, Süden und Osten ein abschließender Ortsrand gebildet werden. Dieser Ortsrand ist durch einen mindestens 5 m breiten Gehölzstreifen bestehend aus Obsthochstämmen und einzelnen Strauchgruppen einheimischer Gehölze zu bepflanzen. Diese Auflagen sind im Bebauungsplan enthalten. Die notwendige Ausgleichsfläche ist daher nördlich, westlich, südlich und östlich des Baugebietes eingehalten.

Im Pflanzgebot dürfen keine Stellplätze und Nebenanlagen angeordnet werden. Zäune über 80 cm Höhe sind nur hinter dem Pflanzstreifen zum Grundstücksinneren als Drahtzäune zulässig. Abfallbehälter dürfen dort nicht abgestellt werden.

5. Abwägung nach § 8 a Bundesnaturschutzgesetz
Ein besonderer Grünordnungsplan ist nicht erforderlich, da die Verpflichtung im Bebauungsplan eingetragen ist.

An der L 113 stehen drei Kirschbäume die erhalten werden müssen. Das übrige Gelände ist Acker und Wiese. Es stehen dort keine Bäume.

Die zu pflanzenden Sträucher und ca. 25 bis 30 Bäume sind als Ausgleich für die Versiegelung ausreichend.

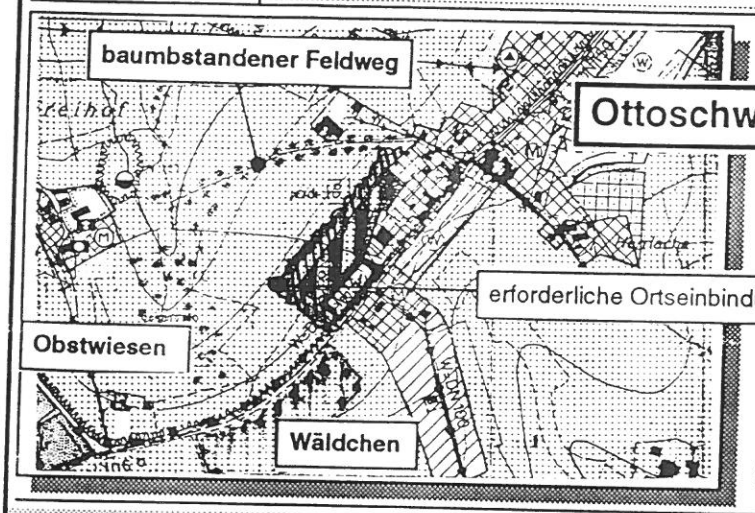
6. Beabsichtigte Maßnahmen
Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die regelmäßige Überbauung und die Erschließung sowie die Neueinteilung der Grundstücke sein.

Hiessinger
Bürgermeister

LANDSCHAFTSPLAN VEREINBARTE VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT RAUM EMMENDINGEN

BEWERTUNG VON VORHABEN

Vorhaben - Nr.:	**8**
Vorhaben:	geplantes Baugebiet "Baustreifen an der Hauptstraße"
Ortsteil:	Freiamt - Ottoschwanden
Lage d. Vorhabens:	Gewann Geigenrain
Größe, ca.:	0,3 ha



Planausschnitt, M. 1 : 10.000

Landschaftsökologisch bedeutsame Funktionen (Potentiale)

Boden, biotisches Ertragspotential	---
Grund- u. Oberflächengewässer	~~Gebiet liegt in Schutzzone III für den Brunnen Kurhaus in Freiamt (lt. Geolog. Landesamt)~~ liegt nicht in Schutzzone. ~~M~~ aufgehoben
Klima, Luft	---
Arten- u. Biotopschutz	Unterhalb (westl.) des Gebietes Feldweg mit alleeartigem Baumbestand, südl. Obstwiesen
Landschaftsbild, Erlebnis, Erholung	Abwechslungsreiches, gegliedertes Landschaftsbild, Ortschaften weisen zum Großteil noch die typischen, durch Obstwiesen geprägten Ortsränder auf.

Landschaftsplanerische Bewertung (Forts. s. ggfs. S. 2)

Das vorgesehene Baugebiet bildet eine Arrondierung des bestehenden Ortes, sowohl in westlicher als auch südlicher Richtung. Die beanspruchte Fläche wird als Acker genutzt und ist nach Westen geneigt.
Der Bebauung kann unter folgenden **Auflagen** zugestimmt werden (vgl. auch Aussagen des Naturschutzbeauftragten):

- Erhalt angrenzender Obstbäume und des mit Bäumen gesäumten, westl verlaufenden Feldweges
- Mit dem Gebiet muß nach Westen und Süden ein (abschließender) Ortsrand gebildet werden. Dieser Ortsrand ist durch einen mind. 5m breiten Gehölzstreifen (bestehend aus Obsthochstämmen und einzelnen Strauchgruppen einheimischer Gehölze)

Gesamtbewertung	**(X) geeignet, mit Auflagen**	**Untersuchung Folgeplanung**	**Grünordnungsplan**