

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

- 1.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA3 sind Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO sowie Anlagen für sportliche Zwecke nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.
- 1.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA4 sind Anlagen für sportliche Zwecke nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.
- 1.1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO), Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung sowie die Höhenlage baulicher Anlagen ist den Nutzungsschablonen und den Planeinschriften im zeichnerischen Teil zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der

- Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) –
Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) als Höchstmaß in Meter (m) und für die Baufenster mit den Ziffern 1 und 2 die Firsthöhe (FH) zusätzlich als Mindestmaß in Meter (m)
- Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) –
GRZ als Höchstmaß
- Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO) –
II als zwingendes Maß und II-III als Mindest- und Höchstmaß
- Geschossflächenzahl (§ 20 (2) BauNVO) –
GFZ als Höchstmaß

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 2 von 19

- Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB) –
Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) als Höchstmaß in Meter über Normalnull
(m ü. NN)
- 1.2.1 **Höhe baulicher Anlagen** (§ 18 BauNVO)
- 1.2.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten gelten für die Hauptgebäude die in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgesetzten Trauf- und Firsthöhen als Höchstmaß (TH und FH).
Für die mit Ziffer 1 gekennzeichneten Baufenster wird zusätzlich eine Firsthöhe (FH) von 10,0 m als Mindestmaß festgesetzt.
Für das mit Ziffer 2 gekennzeichnete Baufenster wird zusätzlich eine Firsthöhe (FH) von 11,0 m als Mindestmaß festgesetzt.
- 1.2.1.2 Bezugspunkte der Festsetzungen zu den Hauptgebäuden
Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ist die jeweils in den Baufenstern im zeichnerischen Teil festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) (Oberkante Rohfußboden des untersten Vollgeschosses).
Die Traufhöhen (TH) werden gemessen zwischen der jeweils festgesetzten EFH und dem Schnittpunkt der äußeren Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
Die Firsthöhen (FH) werden gemessen zwischen der jeweils festgesetzten EFH und der obersten Dachbegrenzungskante.
- 1.2.1.3 Garagen, Carports und hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen dürfen eine maximale Gebäudehöhe von 4,0 m nicht überschreiten, gemessen zwischen der für das jeweilige Baufenster festgesetzten EFH und der obersten Dachbegrenzungskante.
- 1.2.1.4 In den Allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA4 dürfen die festgesetzten Traufhöhen (TH) durch Dachaufbauten wie Gauben sowie Zwerchgiebel und Widerkehren um bis zu 1,5 m überschritten werden, gemessen von Unterkante Gaube – Schnittpunkt Dachhaut Hauptdach mit Vorderkante Gaube bis zum Schnittpunkt Dachhaut der Gaube mit der Außenwand der Gaube.
- 1.2.1.5 Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Fotovoltaik) dürfen die Firsthöhen (FH) der Hauptgebäude nicht überschreiten; maßgebend hierfür ist die oberste Dachbegrenzungskante.
- 1.2.2 **Überschreitung der zulässigen Grundfläche** (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten WA2 bis WA4 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z. B. Tiefgaragen, Keller, Müll- und Abstellräume etc.), durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sowie durch die Zufahrten von Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,8 überschritten werden. Im Übrigen bleibt § 19 (4) BauNVO unberührt.
- 1.2.3 **Höhenlage baulicher Anlagen** (§ 9 (3) BauGB)
Die im zeichnerischen Teil für die einzelnen Baufenster festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden des untersten Vollgeschosses) darf nicht überschritten und nur um maximal 0,2 m unterschritten werden.
- 1.3 **Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- 1.3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA3 gilt die offene Bauweise. Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind nur Einzel- und Doppelhäuser (ED), im Allgemeinen Wohngebiet WA2 nur Hausgruppen (H) und im Allgemeinen Wohngebiet WA3 nur Einzelhäuser (E) zulässig.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 3 von 19

- 1.3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA4 gilt als abweichende Bauweise (a) gemäß § 22 (4) BauNVO die offene Bauweise in Form von Einzelhäusern mit Einhaltung seitlicher Grenzabstände, jedoch sind auch Gebäudelängen über 50,0 m zulässig.
- 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.
- 1.5 Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
Die Stellung der baulichen Anlagen der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung) ist den Plan-einschriften im zeichnerischen Teil zu entnehmen.
- 1.6 Garagen, Carports und Stellplätze** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
- 1.6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 gilt:
- 1.6.1.1 Oberirdische Garagen, Carports und Kfz-Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig. Oberirdische Garagen, Carports und Kfz-Stellplätze sind zudem bis zur den rückwärtigen Baufensterfluchten des Baugrundstückes (rückwärtige Baugrenze nebst deren seitlicher Verlängerung) zulässig. In den restlichen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind oberirdische Garagen, Carports und Kfz-Stellplätze nicht zulässig.
- 1.6.1.2 Oberirdische Garagen und Carports müssen, ab Hinterkante Bordstein bzw. Straßenbegrenzungsstein gemessen, einen Mindestabstand von 5,0 m zur Erschließungsstraße (öffentlichen Straßenverkehrsfläche) einhalten. Bei Baugrundstücken, die an zwei Erschließungsstraßen angrenzen, ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der aus die Zufahrt erfolgt.
- 1.6.1.3 Werden oberirdische Garagen oder Carports mit ihrer Längsseite an öffentliche Verkehrsflächen (Straßen sowie Geh- und Radwege) gebaut, ist ein Mindestabstand von 1,0 m zur Grenze – gemessen ab Hinterkante Bordstein bzw. Straßenbegrenzungsstein – einzuhalten.
- 1.6.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 gilt:
- 1.6.2.1 Oberirdische Garagen, Carports und Kfz-Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig. Carports und Kfz-Stellplätze sind zudem innerhalb der mit „CP“ und „ST“ gekennzeichneten Flächen zulässig. In den restlichen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind oberirdische Garagen, Carports und Kfz-Stellplätze nicht zulässig.
- 1.6.2.2 Carports müssen, ab Hinterkante Bordstein bzw. Straßenbegrenzungsstein gemessen, einen Mindestabstand von 1,0 m zur Erschließungsstraße (öffentlichen Straßenverkehrsfläche) einhalten. Bei Baugrundstücken, die an zwei Erschließungsstraßen angrenzen, ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der aus die Zufahrt erfolgt.
- 1.6.2.3 Werden Carports mit der Längsseite an öffentliche Verkehrsflächen (Straßen sowie Geh- und Radwege) gebaut, ist ein Mindestabstand von 1,0 m zur Grenze – gemessen ab Hinterkante Bordstein bzw. Straßenbegrenzungsstein – einzuhalten.
- 1.6.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA4 gilt:
Oberirdische Garagen, Carports und Kfz-Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig. Kfz-Stellplätze sind zudem innerhalb der mit „ST“ gekennzeichneten Flächen zulässig. In den restlichen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind oberirdische Garagen, Carports und Kfz-Stellplätze nicht zulässig.
- 1.6.4 Carports werden definiert als überdachte Stellplätze, die an mindestens zwei Seiten keine Wände aufweisen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 4 von 19

- 1.6.5 In den Allgemeinen Wohngebieten WA2 bis WA4 sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z. B. Tiefgaragen einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten sowie Keller, Müll- und Abstellräume etc.) auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 1.6.6 Offene Fahrradstellplätze sind im gesamten Plangebiet zulässig; ausgenommen innerhalb der im zeichnerischen Teil mit „F1“ gekennzeichneten Grünfläche.
- 1.7 Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)
- 1.7.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO bis 40 m³ Brutto-Rauminhalt (z. B. Fahrradunterstände, Müllbehältereinhausungen etc.) innerhalb der überbaubaren (Baufenster) und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Allgemeinen Wohngebiet WA2 innerhalb der durch Planeinschrieb mit „NA“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Sie müssen jedoch mit ihrer äußersten Gebäudekante von den öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen sowie Geh- und Radwege) einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten.
- 1.7.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO, die der Ver- oder Entsorgung des Baugebietes dienen, sind im gesamten Plangebiet zulässig.
- 1.8 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
- 1.8.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind in Wohngebäuden pro Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte maximal eine Wohneinheit zulässig.
- 1.8.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 ist in Wohngebäuden pro Hausgruppeneinheit maximal eine Wohneinheit zulässig.
- 1.8.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA4 ist die Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden nicht begrenzt.
- 1.9 Verkehrsflächen, Zufahrten** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB i.V.m. § 9 (3) BauGB)
- 1.9.1 Für die Festsetzung der Lage und der Höhe der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind die Planeinschriebe im zeichnerischen Teil maßgebend. Die festgesetzten Straßenhöhen beziehen sich auf die Oberkante des Fahrbahnbelages in der Fahrbahnmitte.
- 1.9.2 Ein Abweichen von den festgesetzten Straßenhöhen um +/- 20 cm bei den Planstraßen 1 bis 6 ist zulässig.
- 1.9.3 Entlang der durch Planeinschrieb festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sind Ein- und Ausfahrten der Baugrundstücke auf die bzw. von den angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen nicht zulässig.
- 1.9.4 Auf- und Abfahrten für Tiefgaragen sind nur innerhalb der durch Planeinschrieb festgesetzten Einfahrtbereiche für Tiefgaragen zulässig.
- 1.9.5 Die mit „P“ gekennzeichnete Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient der Unterbringung öffentlicher Parkplätze.
- 1.10 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen** (§ 9 (1) Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Die mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ gekennzeichnete Versorgungsfläche dient der Stromversorgung des Plangebietes.
- 1.11 Grünflächen** (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
- 1.11.1 Die mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ gekennzeichneten öffentlichen Grünflächen dienen Sport und Spiel.
- 1.11.2 Die mit der Zweckbestimmung „Multifunktionsfläche“ gekennzeichnete öffentliche Grünfläche dient dem Aufenthalt, der Bewegung und der Erholung der BewohnerInnen des Wohngebietes.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 5 von 19

- 1.11.3 Die mit „F1“ gekennzeichnete öffentliche Grünfläche dient der Fortführung der bestehenden Grünstrukturen.
- 1.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 1.12.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Dächer der Garagen, Carports und Nebenanlagen zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 8 cm betragen (zur zulässigen Dachform/Dachneigung von Garagen, Carports und Nebenanlagen siehe örtliche Bauvorschriften Ziffer 2.3).
- 1.12.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA2 bis WA4 sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (bsp. Tiefgaragen, Keller, Müll- und Abstellräume etc.), soweit sie nicht überbaut sind oder als Wege-, Platz- oder Terrassenfläche genutzt werden, mit einer mindestens 40 cm dicken Substratschicht zu überdecken und zu begrünen. Bei Gehölzpflanzungen ist im Wurzelraum eine Mindestsubstrathöhe von 80 cm zu gewährleisten.
- 1.12.3 Oberirdische Stellplätze, öffentliche Fußwege und private Erschließungswege sowie Feuerwehrezufahrten sind in wasserdurchlässiger Ausführung (mittlerer Abflussbeiwert $\leq 0,5$) herzustellen (z. B. Pflaster mit offenen Fugen, Rasengitter oder Schotterrasen etc.).
- 1.12.4 Der Einsatz von Blei, Zink oder Kupfer zur Dacheindeckung oder als Fassadenbaustoff/-verkleidung ist nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.
- 1.12.5 Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) und einem Hauptspektralbereich von über 500 Nanometer (z. B. LED-Lampen, Natriumdampflampen etc.) oder Leuchtmittel mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers sowie der südlich an das Plangebiet angrenzenden Baumreihe (Fledermausleitstruktur). Nach oben streuende Fassadenanstrahlung und Himmelsstrahler sind nicht zulässig.
- 1.13 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**
- 1.13.1 Grundrissorientierung
Durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Schlafräume im Plangebiet so anzuordnen, dass ihre Fensteröffnungen sich nur in den östlichen/südöstlichen Gebäudefassaden befinden. Ist dies aus technischen Gründen nicht möglich (insbesondere bei den mittleren und westlichen Gebäuden von Doppelhäusern bzw. Hausgruppen), so sind die Schlafräume so anzuordnen, dass sich ihre Fensteröffnungen in den nördlichen/nordöstlichen oder südlichen/südwestlichen Gebäudefassaden befinden. Fensteröffnungen von Schlafräumen in den westlichen/nordwestlichen Gebäudefassaden sind nur zulässig, wenn für die betreffende Nutzungseinheit Fensteröffnungen von Schlafräumen an anderen Gebäudefassaden technisch ausgeschlossen sind.
- 1.13.2 Belüftung von Schlafräumen
Schlafräume sind mit einer kontrollierten Be- und Entlüftung auszustatten, die auch bei geschlossenen Fenstern den notwendigen Mindestluftwechsel sicherstellt. Hiervon kann abgesehen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass hinsichtlich des betreffenden Schlafräume der Immissionsgrenzwert nachts gemäß § 2 (1) Nr. 2 i.V.m. § 4 der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV) in der jeweils geltenden Fassung eingehalten oder auch bei mindestens einem

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 6 von 19

teilgeöffneten Fenster des Schlafrums ein Innenraumpegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum nicht überschritten wird.

1.13.3 Begriffsdefinition

Als Schlafräume gelten alle Räume, die überwiegend oder nicht nur vorübergehend zum Schlafen genutzt werden (insbesondere Schlafzimmer, Kinderzimmer und Wohn-/Schlafzimmer in 1-Zimmer-Wohnungen).

Hinweis:

Nach § 73a (1) S. 2 LBO sind die jeweils gültigen Technischen Baubestimmungen zu beachten; die erforderlichen Nachweise sind im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahrens zu erbringen. Gemäß der aktuell gültigen Verwaltungsvorschrift „Technische Baubestimmungen“ vom 20.12.2017 (A5 Schallschutz) ist nach Maßgabe von Anlage A 5.2/1 bis Anlage A 5.2/3 die DIN 4109-1:2016-07 zu beachten.

1.14 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

1.14.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind im Bereich der privaten Grundstücksflächen pro angefangener 300 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche mindestens 1 Baum und 10 Sträucher zu pflanzen. Die Art der Pflanzung ist der Pflanzenliste im Anhang (Ziffer 5) zu entnehmen. In den Allgemeinen Wohngebieten WA2 und WA4 können die nach der Festsetzung unter Ziffer 1.14.2 zu pflanzenden Bäume hierbei angerechnet werden.

1.14.2 An den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Standorten zur Anpflanzung von Einzelbäumen sind standortgerechte, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Von den eingetragenen Standorten kann in begründeten Fällen (z. B. Grundstücksgänge, Straßenbeleuchtung etc.) um bis zu 3,0 m abgewichen werden.

Pflanzqualität: 3 x verpflanzte Hochstämme, Stammumfang mind. 18-20 cm. Die Art der Pflanzung ist der Pflanzenliste im Anhang (Ziffer 5) zu entnehmen.

1.14.3 Bei Abgang oder Fällung eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum/Obstbaum oder ein Strauch gemäß der Pflanzenliste im Anhang (Ziffer 5) nachzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

Hinweise:

Bei Gehölzpflanzungen ist das Nachbarschutzrecht von Baden-Württemberg zu berücksichtigen.

Rodungen von Bäumen und Gehölzen sind nach § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG lediglich außerhalb der Brutperiode zulässig, also vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar eines jeden Jahres.

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer/die Eigentümerin durch Bescheid dazu verpflichten, sein/ihr Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend der o. g. Festsetzungen zu bepflanzen.

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende örtliche Bauvorschriften:

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Dächer und Fassaden der Hauptgebäude (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind ausschließlich Satteldächer (SD) mit einer Neigung von 30° bis 45° zulässig.
- 2.1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind auf untergeordneten Gebäudeteilen von maximal 20 % der Hauptbaukörper auch begrünte flache und flach geneigte Dächer von 0 bis 10° zulässig.
- 2.1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 ist die Dachneigung und Dacheindeckung von benachbarten Doppelhäusern anzugleichen.
- 2.1.4 In den Allgemeinen Wohngebieten sind als Dacheindeckung nur eine rote bis braune und graue, nicht glänzende Ziegeleindeckung sowie begrünte Dächer zulässig.
- 2.1.5 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien für Dacheindeckungen nicht zulässig.
- 2.1.6 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Fotovoltaik) bei allen Dachneigungen zulässig. Diese dürfen die Firsthöhen (FH) jedoch nicht überschreiten (siehe hierzu auch Ziffer 1.2.1.3).
- 2.1.7 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Fassaden der Hauptgebäude in hellen Farben und Materialien auszuführen.

2.2 Dachaufbauten der Hauptbaukörper (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Dachaufbauten grundsätzlich zulässig. Zu diesen zählen:
 - Dachgauben
 - Dacheinschnitte (Negativgauben)
 - Zwerchgiebel/Zwerchdächer/Zwerchhäuser (Unterbrechung der Traufe ohne Versatz in der Fassade)
 - Wiederkehren (Unterbrechung der Traufe mit Versatz in der Fassade).
- 2.2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 darf die Breite aller in Ziffer 2.2.1 genannten Dachaufbauten (gemessen ohne Dachüberstand) jeweils maximal 5,0 m betragen und insgesamt 50 % der darunter liegenden Gebäudewand nicht überschreiten. Der Abstand aller in Ziffer 2.2.1 genannten Dachaufbauten muss mindestens 1,5 m vom Dachrand betragen. Zwischen den einzelnen Dachaufbauten muss jeweils ein Abstand von mindestens 1,0 m liegen.
- 2.2.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA3 und WA4 darf die Breite aller in Ziffer 2.2.1 ge-

nannten Dachaufbauten (gemessen ohne Dachüberstand) jeweils maximal 10,0 m betragen und insgesamt 75 % der darunter liegenden Gebäudewand nicht überschreiten. Der Abstand aller in Ziffer 2.2.1 genannten Dachaufbauten muss mindestens 1,5 m vom Dachrand betragen. Zwischen den Dachaufbauten muss jeweils ein Abstand von mindestens 3,0 m liegen.

Zur Überschreitung der zulässigen Firsthöhen (FH) durch Dachaufbauten wird auf Ziffer 1.2.1.4 verwiesen.

Hinweis:

Bei einem Anteil der Dachaufbauten von über 50 % der darunter liegenden Gebäudewand generiert die Traufe von Gauben etc. eine eigene Traufe.

- 2.2.4 In den Allgemeinen Wohngebieten muss der obere Dachansatz von Dachgauben, Dacheinschnitten und Zwerchgiebeln/Zwerchdächern/Zwerchhäusern mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst liegen (vertikal gemessen). Der obere Dachansatz von Wiederkehren darf den First des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- 2.2.5 In den Allgemeinen Wohngebieten muss der Abstand der Unterkanten von Dachgauben und Dacheinschnitten mindestens 0,5 m zum unteren Dachabschluss (Vorderkante Ziegel) betragen (vertikal gemessen). Dies gilt nicht für Anlagen der solaren Energiegewinnung.
- 2.2.6 In den Allgemeinen Wohngebieten muss die untere Begrenzung der Dachgauben und Dacheinschnitte auf einer gemeinsamen horizontalen Linie liegen. Übereinander liegende Dachgauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 2.2.7 In den Allgemeinen Wohngebieten sind bei Installation mehrerer einzelner, aller in Ziffer 2.2.1 genannten Dachaufbauten diese in ihrem Erscheinungsbild (Dachform, Dachneigung) anzugleichen.

2.3 Dächer der Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Dächer der Garagen, Carports und Nebenanlagen mit einer Dachneigung von 0° bis 10° herzustellen und zu begrünen (siehe auch planungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 1.12.1).

2.4 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu 0,5 m – bezogen auf das natürliche Gelände – zulässig.
- 2.4.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind zur Belichtung von Räumen in Untergeschossen Abgrabungen nur bis zu 2,0 m – vertikal gemessen – unter Rohfußboden Erdgeschoss auf einer maximalen Länge von 50 % der jeweiligen Fassadengesamtlänge und bis zu einer maximalen Tiefe von 2,0 m – horizontal gemessen – ab Hauskante (ohne Böschung) und bis zu einer maximalen Tiefe von 3,0 m (mit Böschung) zulässig.

2.5 Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.5.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die nicht versiegelten Flächen zu begrünen bzw. gärtnerisch als Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten.

Hinweis:

Schottergärten sind entsprechend § 21a des Landesnaturschutzgesetzes Baden-Württemberg verboten.

- 2.5.2 In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen Stützmauern eine Höhe von max. 0,5 m, bezogen auf das natürliche Gelände, nicht überschreiten und müssen einen Abstand von

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 9 von 19

0,5 m zum Fahrbahnrand als Schutzstreifen einhalten.

2.6 Abstellflächen und Müllbehältersammelplätze (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind offene Abstellflächen und Müllbehältersammelplätze dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind – sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt – zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

2.7 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.7.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen und Wege) bis zu einer Höhe von 1,2 m – bezogen auf die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche – zulässig, dürfen innerhalb der im zeichnerischen Teil durch Sichtdreiecke tangierten Flächen eine Höhe von 0,8 m jedoch nicht überschreiten.
- 2.7.2 Im gesamten Plangebiet sind Maschendraht und Drahtzäune nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht und Nadelgehölzen ist nicht zulässig.
- 2.7.3 Im gesamten Plangebiet müssen Einfriedungen einen Abstand von 0,5 m zum Fahrbahnrand als Schutzstreifen einhalten.

2.8 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Im gesamten Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen (z. B. für Niederspannung, Telekommunikation etc.) nicht zulässig. Das Niederspannungsnetz ist als unterirdisches Kabelnetz auszuführen.

2.9 Kfz-Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

- 2.9.1 In den Allgemeinen Wohngebieten wird eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf zwei Stellplätze pro Wohneinheit über 45 m² Wohnfläche – berechnet nach der Wohnflächenverordnung WoFIV BaWü – entsprechend § 74 (2) Nr. 2 LBO festgelegt, wobei ein Stellplatz in einer Garage bzw. einem Carport und der zweite im betreffenden Stauraum (Zufahrt) untergebracht werden kann.
- 2.9.2 Bei Wohnungen bis 45 m² Wohnfläche ist ein Stellplatz gemäß § 37 LBO nachzuweisen.

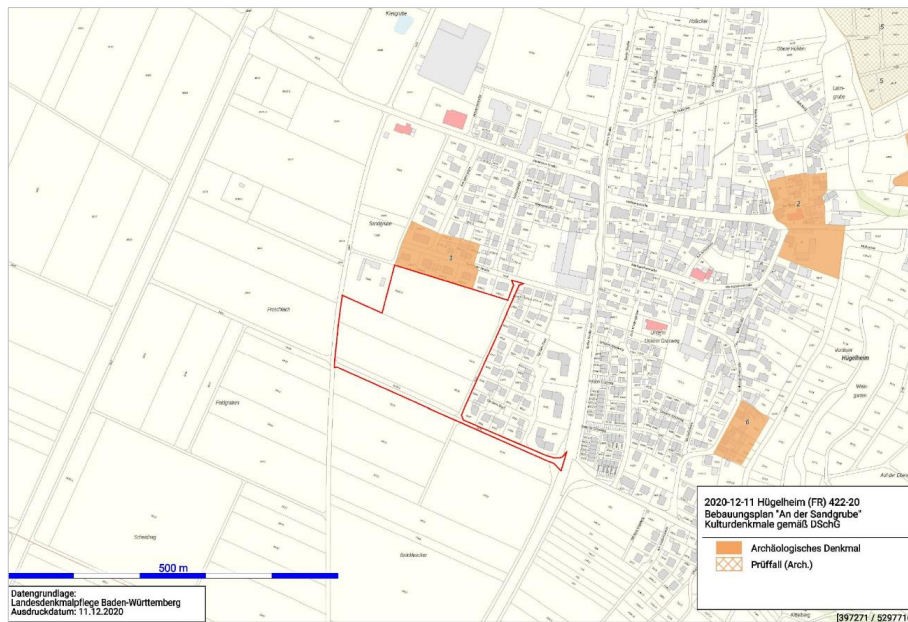
2.10 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

- 2.10.1 Zur geordneten Oberflächenentwässerung ist jede/r BauherrIn verpflichtet, auf seinem/ihrer Baugrundstück das anfallende Regenwasser in einer Retentionszisterne zu sammeln und zu drosseln. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 1,5 m³ pro angefangener 100 m² versiegelter Hof- und Dachfläche und der Drosselabfluss maximal 0,5 l/s je 100 m² versiegelter Hof- und Dachfläche betragen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

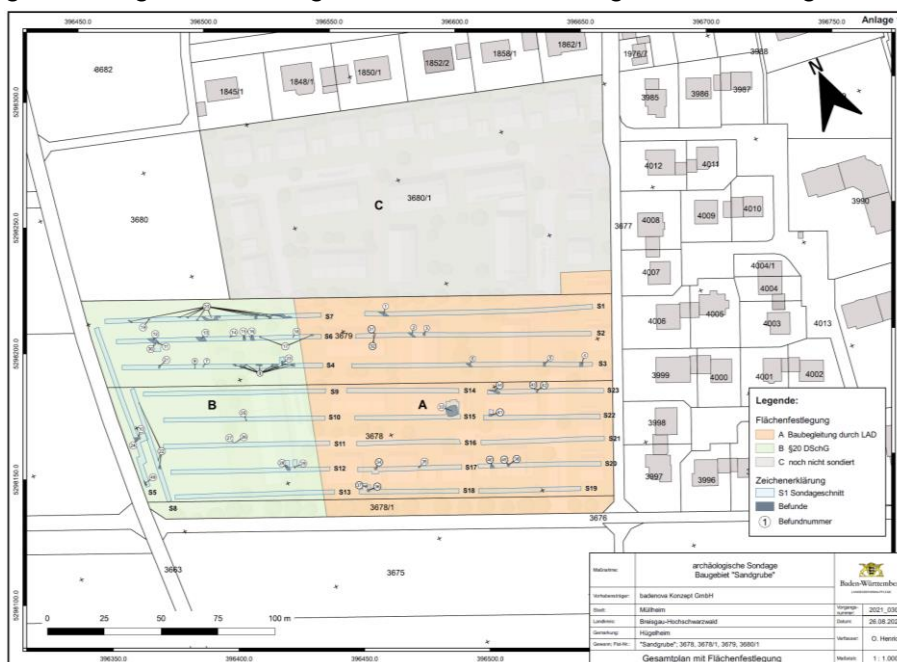
3.1 Denkmalschutz

3.1.1 Das Plangebiet befindet sich unmittelbar südlich eines archäologischen Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG BW, Listen-Nr. 1, 99818682. Hierbei handelt es sich um ein Gräberfeld der Urnenfelderkultur (um 1.200 v. Chr.-um 800 v. Chr.). In den überplanten Arealen ist mit archäologischen Befunden und Funden zu rechnen.



Lageplan der archäologischen Denkmale und Prüffälle mit Verortung des Plangebietes – rote Umrandung, Landesdenkmalamt (genordet, Maßstab gemäß Maßstabsbalken)

3.1.2 Im Juni/Juli 2021 sowie Februar/März 2022 wurden vom Landesdenkmalamt (LAD) großflächige Sondierungen innerhalb des Plangebietes durchgeführt.



Grabungsplan Sondierungen, Landesdenkmalamt (Nordung gemäß Nordpfeil, Maßstab gemäß Maßstabsbalken)

Auf dem betroffenen Gelände wurden in den Sondageschnitten Überreste einer vorgeschichtlichen Siedlung sowie spätbronzezeitlicher Bestattungen entdeckt.

1. Fläche A (orange) in den Bereichen zwischen S1 und S3 sowie die sondierte Fläche B (grün) konnte für die Baumaßnahmen freigegeben werden.
2. In zwei Arealen müssen Rettungsgrabungen durchgeführt werden:
 - Ausgrabungsfläche A (s. Abb. 2), Fl.-Nr. 3680/1
 - Ausgrabungsfläche B (s. Abb. 2) Fl.-Nrn. 3678, 3679



Grabungsplan Rettungsgrabungen, Landesdenkmalamt
(Nordung gemäß Nordpfeil, Maßstab gemäß Maßstabsbalken)

3.2 Hochwasserschutz

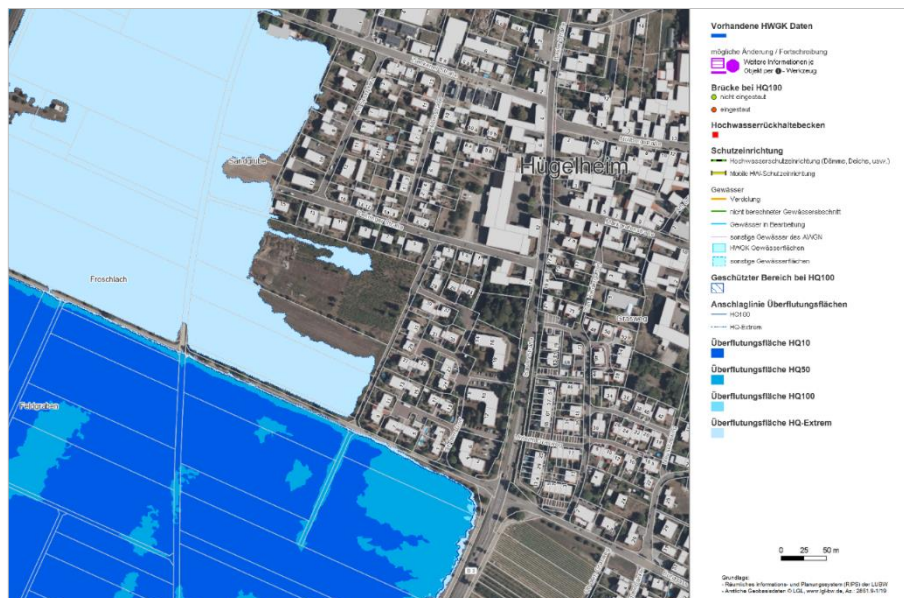
Nach den Berechnungen der Hochwassergefahrenkarten ist das Plangebiet nicht von einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ₁₀₀) betroffen. Jedoch besteht derzeit eine Überflutungsfahr bei Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit (sogenanntes HQ_{extrem}).

Die Wasserspiegellage für das HQ_{extrem} liegt innerhalb des Plangebietes gemäß Hochwassergefahrenkarten bei 225,7 m ü. NHN. Im HQ_{extrem}-Fall kann laut Hochwasserrisikomanagement-Abfrage bei der LUBW mit Einstautiefen von 0,1 m bis ca. 0,5 m gerechnet werden; die genauen Höhen sind den Steckbriefen auf der Seite der LUBW zu entnehmen und unter folgendem Link im Internet abrufbar:

https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/p/hwrm_hwgk_uf

Eine Anleitung zu Inhalten und Nutzung der Karten ist unter folgendem Link abrufbar:

<https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/hochwassergefahrenkarten>



Hochwassergefahrenkarte für das Plangebiet mit Umgebung, LUBW (genordet, Maßstab gemäß Maßstabsbalken)

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im Bereich des HQ_{extrem} ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann (vgl. § 78c (2) WHG).

Im Bereich eines HQ_{extrem} sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden (vgl. § 78b (1) Ziff. 1 WHG).

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise bzw. Nutzung, können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen den Bauherren.

Aufgrund des verbleibenden Risikos wird das überplante Gebiet in den Hochwassergefahrenkarten entsprechend dargestellt. Es wird eine vorzeitige Abstimmung mit der Elementarschadensversicherung empfohlen. Ggf. wird hier nur ein eingeschränkter Versicherungsschutz für das Gebäude gewährt.

3.3 Wasserschutzgebiet / Vorranggebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes 315.133 WSG des Zweckverbandes Wasserversorgung Weilertal des TB Hülgelheim in der Schutzzone IIIA. Aus diesem Umstand resultieren z. B. für den Bau geothermischer Anlagen bestimmte Anforderungen. Die Bestimmungen der zugehörigen Rechtsverordnung vom 23.07.1996 sind zu beachten.

Zum Schutze des Grundwassers ist im Wasserschutzgebiet auf eine dauerhaft dichte und leicht zu kontrollierende Ableitung des Abwassers besonderen Wert zu legen. Auf die DWA-Regelwerke A-142 und M-146 wird ausdrücklich verwiesen. An die Abwasserleitungen sind entsprechend der Gefährdungsabschätzung (sehr hoch) besondere Anforderungen zu stellen, die aus der Tabelle 2 des DWA-Regelwerks A-142 entnommen werden können. Zudem sind aus gleichem Regelwerk die Anforderungen an die Bauausführung sowie der Betrieb und die Unterhaltung zu entnehmen, wie beispielsweise Anforderungen an Dichtigkeitsprüfungen nach Fertigstellung sowie im Betrieb des Entwässerungssystems.

Das Plangebiet grenzt zudem an die Zone II dieses Wasserschutzgebietes. Durch Schutzvorkehrungen und -maßnahmen ist sicherzustellen, dass durch das Vorhaben eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften nicht zu besorgen sind.

Das Plangebiet liegt ferner in einem Vorranggebiet zur Sicherung von Wasservorkommen, die vom Regionalplan südlicher Oberrhein ausgewiesen werden, in der Zone C.

4 HINWEISE

4.1 Denkmalschutz / Bodenfunde

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Das Landesamt für Denkmalpflege ist an den einzelnen Bauvorhaben im Genehmigungs- bzw. Kennnisgabeverfahren zu beteiligen.

4.2 Artenschutz

Gehölzbeseitigungen und das Abschieben der Vegetationsschicht auf der Fläche sind nur außerhalb der Vogelschonzeiten, also im Zeitraum von 01.10. bis 28./29.02. eines jeden Jahres, erlaubt.

Sollten Höhlenbäume gefällt werden, sind diese vorab durch eine Fachperson auf Besatz zu prüfen. Die Prüfung und der Verschluss von Höhlenbäumen sind nur außerhalb der Fortpflanzungs- und Überwinterungszeit von Fledermäusen in der Zeit hoher Aktivität (warme Tage) zwischen Mitte September und Ende Oktober eines jeden Jahres durchzuführen.

Insbesondere zur Förderung von gebäudebewohnenden Vogelarten wie dem Haussperling und dem Hausrotschwanz wird auf die Vielzahl an Möglichkeiten zur Installation von Nisthilfen und Quartieren für Vögel und Fledermäuse aufmerksam gemacht. Informationen dazu können auf der Internetseite <http://www.artenschutz-am-haus.de/> abgerufen werden.

Für die insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung gemäß der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung gilt Folgendes:

- Lichtwirkungen sind so zu steuern, dass sie hinsichtlich Helligkeit und räumlicher Ausdehnung (z. B. Pollerleuchten) nur das absolut notwendige Minimum erfüllen.
- Es sind Leuchtmittel zu verwenden, die als insekten- und fledermausfreundlich gelten. Dies sind zum Zeitpunkt der Satzungsfassung zum Bebauungsplan entweder die „Bat-Lamp“ von Innolumis oder „Fortimo ClearField“ von Philips (SPOELSTRA et al. 2017).
- Die Zeiten, in denen die Leuchten eingeschaltet werden, sind durch „Light-on-demand“-Lösungen (z. B. Schaltung mittels Bewegungsmelder) zu minimieren.

4.3 Altlasten

Das Baugebiet befindet sich in einem durch historische Bergbautätigkeit beeinflussten Gebiet.

Die an den Oberbodenproben vorgenommenen Untersuchungen ergeben Anreicherung mit Blei. Hinsichtlich des Wirkungspfades Boden-Mensch liegen keine Prüfwertüberschreitungen und damit Gefährdungen vor. Sofern es nach sorgfältiger Prüfung keine Verwendungsmöglichkeit für den Oberboden gibt, kann hilfsweise nach den Vorgaben

des Abfallrechtes verfahren werden. Unter Anwendung der VwV Boden können die Proben mit dem Zuordnungswert Z1.2 nach VwV Boden eingestuft werden (Grund: erhöhete Arsengehalte). Hinweis: die Einstufung kann bei entsprechend geringen Eluat-Gehalten auch als Z1.1.-Material ausfallen.

Im übrigen sind die in dem Bebauungsplan anliegenden „Geotechnischen Bericht“ der Ingenieurgruppe Geotechnik, Kirchzarten, vom 07.05.2021 enthaltenen abfallrechtlichen Bewertungen entsprechend umzusetzen.

4.4 Abfallentsorgung

Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung ist anzustreben,

- dass im Planungsgebiet ein Massenausgleich erfolgt, wozu der Baugrubenaushub möglichst auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden,

oder

- sofern ein Massenausgleich nicht möglich ist, überschüssige Erdmassen anderweitig verwertet werden (z. B. durch die Gemeinde selbst für Beseitigung von Landschaftschaden oder durch Dritte über eine Börse).

Auf der Baustelle ist durch geeignete Maßnahmen (z. B. Aufstellen mehrerer Container) sicherzustellen, dass verwertbare Bestandteile von Bauschutt, Baustellenabfallen und Erdaushub separiert werden. Diese sind einer Wiederverwertung zuzuführen.

Eine Vermischung von verwertbaren Abfällen mit belasteten Abfällen ist nicht zulässig.

Die Menge der belasteten Baustellenabfälle ist so gering wie möglich zu halten. Ihre Entsorgung hat auf einer dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlage zu erfolgen.

4.5 Baugrund

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Ablagerung der Holozänen Abschwemm Massen.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten, auf der Homepage des LGRB: <http://www.lgrb-bw.de> entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Zur Baugrundbeschaffenheit wird im Detail auf den dem Bebauungsplan anliegenden „Geotechnischen Bericht“ der Ingenieurgruppe Geotechnik, Kirchzarten, vom 07.05.2021 verwiesen.

4.6 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

4.6.1 Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim

Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z. B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung etc. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) 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.

4.6.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- 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 Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

4.7 **Wasser**

4.7.1 Schmutzwasser

Das häusliche Schmutzwasser ist an die öffentliche Abwasserkanalisation mit Anbindung an die öffentliche Kläranlage anzuschließen. Abwasseranlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (a. a. R. d. T.) zu erstellen, zu unterhalten und zu betreiben. Die Abwasserbeseitigung obliegt der Gemeinde.

4.7.2 Regenwassernutzungsanlagen

Sollten Retentionszisternen als Betriebswasseranlagen für WC-Spülleitungen verwendet werden, müssen diese regelkonform nach DIN 1988 ausgeführt werden. Betriebswasseranlagen (z. B. Regenwassernutzungsanlagen), die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das nicht die Qualität von Wasser im Sinne der Trinkwasserverordnung hat und zusätzlich in Liegenschaften betrieben werden, sind der zuständigen Behörde anzuzeigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Betreiber von Regenwassernutzungsanlagen (Brauchwasser) nach § 13 Trinkwasserverordnung verpflichtet sind, sie dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Fachbereich 320 (Gesundheitsamt) schriftlich anzuzeigen. Das Formular dazu kann im Internet unter der Adresse <http://www.breisgau-hochschwarzwald.de>, Start, Service, Verwaltung, Bürgerservice und Online-Dienste, Behördenwegweiser, Formulare und Onlinedienste (Nutzung Brauchwasseranlage) heruntergeladen werden.

Die Anlagen sind gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (a. a. R. d. T.) zu errichten und zu betreiben. Einschlägig dafür sind die Normen DIN 1988, DIN 1989 und das DVGW-Arbeitsblatt W555.

4.7.3 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem Arbeitsblatt W405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (FwG § 3, LBOAVO § 2 (5), hier 96 m³/h, über die Dauer von zwei Stunden zu gewährleisten. Die Abstände der Hydranten sind nach den Angaben der Arbeitsblätter W331 und W400 des DVGW festzulegen.

Zufahrten und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach VwV-Feuerwehrflächen (LBOAVO § 2 (1-4)) zu berücksichtigen.

Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über die Rettungsgeräte der Feuerwehr führt, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten zu schaffen (LBOAVO § 2 (1-5)).

4.8 **Landwirtschaft**

Durch die an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit landwirtschaftlichen Emissionen in Form von Lärm, Staub und Gerüchen zu rechnen; diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

4.9 **Hinweis zum Einsatz von Wärmepumpen, Lüftungs- und Klimageräten**

Auf Grund einer zunehmenden Lärmproblematik im Zusammenhang mit insbesondere in Wohngebieten betriebenen Klimageräten und Luftwärmepumpen wird empfohlen für diese Anlagen Aufstellungshinweise bzw. – Vorgaben des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen den Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder – Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) einzuhalten.

Stationäre Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke sowie deren nach außen gerichteten Komponenten dürfen danach nur dann aufgestellt werden, wenn die im Leitfaden aufgeführten Abstände und Schallleistungspegel eingehalten werden. Die Geräte müssen nach dem Stand der Lärmminimierungstechnik aufgestellt und betrieben werden. Ggf. muss durch schalldämmende Maßnahmen (Einhausung, zusätzliche Abschirmungen, Änderung der Aufstellung) für entsprechend niedrige Geräuschemissionen gesorgt werden.

Die Einhaltung der jeweils maßgebenden Immissionswerte ist gegebenenfalls auf Zulassungsebene nachzuweisen.

Der Leitfaden ist unter folgendem Link verfügbar:

https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf

4.10 Hinweise der Bundeswehr

Das Plangebiet befindet sich in der Nähe einer Bundeswehrliegenschaft (Robert-Schuman-Kaserne und Standortübungsplatz Müllheim). Ein Wahrnehmen der von der militärischen Liegenschaft ausgehenden Emissionen ist nicht ganz auszuschließen; diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

Stadt Müllheim, den

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Die Planverfasser

Martin Löffler
Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes sowie der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Müllheim übereinstimmen.

Müllheim, den

Martin Löffler
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag der Rechtswirksamkeit ist der

Müllheim, den

Martin Löffler
Bürgermeister

5 ANHANG: PFLANZENLISTE

Pflanzenliste für Flächen mit allgemeinen Festsetzungen (beispielhafte Vorschlagsliste):

Bäume

Corylus colurna	Baumhasel
Carpinus betulus 'Frans fontain'	Hainbuche
Crataegus laevigata `Paulii`	Rotdorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Prunus cerasifera	Kirsch-Pflaume
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Stadtbirne
Prunus-Sorten	Kirsche

Solitiergehölze u. Ziergehölze

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Cornus - Arten	Hartriegel
Buddleia davidii	Sommerflieder
Deutzia spec.	Deutzien
Forsythia	Forsythie
Kolkwitzia	Kolkwitzien
Malus	Zierapfel
Philadelphus spec.	Pfeifenstrauch
Prunus laurocerasus	Kirschlorbeer
Spiraea spec.	Spiersträucher
Syringa vulgaris	Flieder
Rosa spec.	Strauchrosen
Prunus	Zierkirsche