

STADT HASLACH IM KINZIGTAL

03 Textlicher Teil

zum

Bebauungsplan

„Brühl III“

mit planungsrechtlichen Festsetzungen und
örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

bhm
BRESCH HENNE MÜHLINGHAUS
LANDSCHAFTSPLANUNG STADTPLANUNG FREIRAUMPLANUNG BHMP.de

Inhaltsverzeichnis **Seite**

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 1

1. Art der baulichen Nutzung 1

1.1. Allgemeines Wohngebiet 1

2. Maß der baulichen Nutzung 1

2.1. Höhe baulicher Anlagen 2

2.2. Grundflächenzahl 3

2.3. Vollgeschosse und Geschossflächenzahl 3

3. Bauweise 4

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche 4

5. Stellung der baulichen Anlagen 5

6. Flächen für Stellplätze, Carports und (Tief-)Garagen 5

7. Flächen für Gemeinschaftsanlagen 5

8. Verkehrsflächen 5

9. Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser 6

10. Öffentliche Grünflächen 8

11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft 8

11.1. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen 8

11.1.1 Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldräumung 8

11.1.2 Lichtinduzierte und insektenschonende Außenbeleuchtung 8

11.1.3 Metalloberflächen 9

11.1.4 Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen 9

11.1.5 Dachbegrünung 9

11.1.6 Vermeidung von Vogelschlag 9

11.1.7 Schutzmaßnahmen für Amphibien 10

11.2. Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz 10

12. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG 11

13. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 11

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN 13

14. Äußere Gestalt baulicher Anlagen 13

14.1. Dachgestaltung 13

15. Werbeanlagen 13

16. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke 14

17. Einfriedungen 14

18. Versorgungsleitungen 14

19. Stellplatzverpflichtung 15

20. Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien 15

C HINWEISE 16

1. Artenschutz bei Baumaßnahmen 16

2. Boden-/Grundwasserschutz in Bau-/Betriebsphase 16

3. Mindestabstand zwischen Zaun und Boden 17

4. Erdmasseausgleich und Abfallverwertung 17

5. Abfallbehälter 17

6. Überflutungsnachweis 17

7. Überflutungsgefahr und -vorsorge 18

8. DIN-Normen und Regelwerke 18

9. Altlasten 18

10. Baugrund 19

11. Denkmalschutz und archäologische Funde 19

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.

1.1. Allgemeines Wohngebiet

§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO

(1) Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

(2) Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Werbeanlagen außerhalb der Stätte der Leistung
- Anlagen für Verwaltungen,

(3) Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

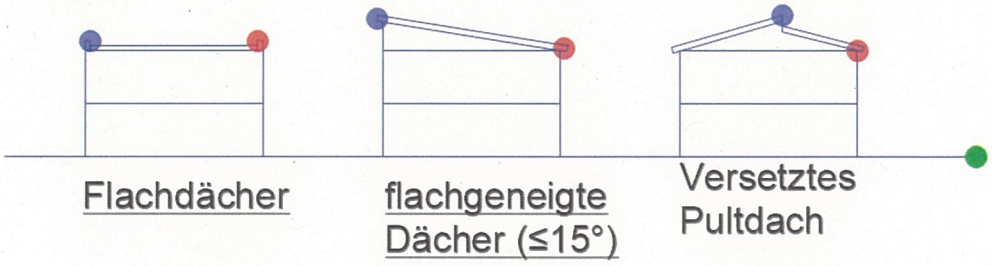
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe (TH_{max}) als Höchstmaß und Gebäudehöhe ((GH_{max}) als Höchstmaß), die Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, die Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß und die zwingende Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

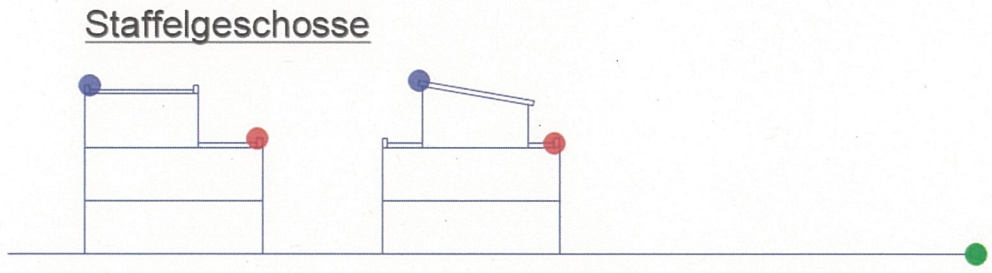
2.1. Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 6 BauNVO, § 18 BauNVO

(1) Die Traufhöhen (TH_{max}) als Höchstmaß und Gebäudehöhen (GH_{max}) als Höchstmaß von Hauptgebäuden sind im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.

(2) Die Höhen werden bemessen zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt.





(3) Der untere Bezugspunkt (grün) ist die Mitte der endausgebauten Erschließungsstraße gemessen zur Gebäudemitte. Bei Grundstücken, die von mehreren öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen werden, ist die höher liegende endausgebaute Erschließungsstraße gemessen zur Gebäudemitte maßgebend.

(4) Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (blau) ist der höchste Punkt eines Gebäudes. Bei Flachdächern ist dies die Oberkante des Daches einschließlich der Attika.

Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (rot) ist bei geneigten Dächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei geneigten Flachdächern gilt dabei der jeweils tieferliegende Schnittpunkt. Bei vollflächigen Flachdächern ist die Oberkante des Daches einschließlich der Attika maßgebend - somit entsprechen sich in diesem Fall Trauf- und Gebäudehöhe. Der niedrigere Wert (Traufhöhe) ist maßgebend.

Bei Gebäuden mit Staffelgeschoss gilt die Oberkante der Attika des letzten Vollgeschosses als Traufhöhe. Ein Staffelgeschoss tritt an mindestens einer Seite

der Außenfassade des darunterliegenden Vollgeschosses zurück. Die Grundfläche des Staffelgeschosses darf nicht weniger als die Hälfte der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses betragen. Das Staffelgeschoss darf kein Vollgeschoss sein.

Offene, lichtdurchlässige Geländer dürfen die Traufhöhe ausnahmsweise um 1,0 m überschreiten.

(5) Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen eine maximale Gebäudehöhe von 3,5 m, gemessen von der Oberkante des an das Gebäude angrenzenden fertiggebauten Geländes auf Zufahrts-/Zugangsseite, nicht überschreiten.

(6) Die maximalen Gebäudehöhen sowie die maximale Höhe von Garagen, Carports und Nebenanlagen darf durch Anlagen, die der Energiegewinnung dienen und anderen technischen Anlagen, ausnahmsweise um maximal 1,0 m überschritten werden.

2.2. Grundflächenzahl

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO, § 21a BauNVO

(1) Die Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.

(2) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

2.3. Vollgeschosse und Geschossflächenzahl

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO, § 21a BauNVO

(1) Die Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß sowie die zwingende Anzahl an Vollgeschosse sind im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.

(2) In WA 1, WA 2 und WA 4 sind Hauptgebäude zwingend mit 2 Vollgeschossen herzustellen.

(3) In WA 3 sind Hauptgebäude zwingend mit 3 Vollgeschossen herzustellen.

(4) Oberirdische Garagengeschosse sind unzulässig.

3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 BauNVO

(1) Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.

(2) **o** = offene Bauweise:

Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand und gemäß den Längenbeschränkungen des § 22 Abs. 2 BauNVO sowie der Abstandsregelungen der LBO zu errichten.

D = Doppelhäuser:

Die Gebäude sind als Doppelhäuser zu errichten.

(3) **a** = abweichende Bauweise:

Es gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Die Gebäude sind mit einseitigem Grenzbau an der westlichen Grundstücksgrenze als Kettenhaus und gemäß den Längenbeschränkungen des § 22 Abs. 2 BauNVO sowie der Abstandsregelungen der LBO zu errichten oder in offener Bauweise als Hausgruppe. Auf die seitliche Grenzbebauung kann verzichtet werden, wenn das Gebäude als westliches Endhaus der Bebauung errichtet wird.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO, § 12 BauNVO u. § 14 BauNVO

(1) Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

(2) Baugrenzen

- Ein Vortreten von Balkonen und Erkern ist ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 1,5 m und einer Länge von 5,0 m zulässig.

(3) Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nach § 12 BauNVO

- Auf den Baugrundstücken WA 1, auf denen keine Tiefgaragen zulässig sind, sowie in WA 2 und 4 sind Carports und Garagen für Kraftfahrzeuge nur zwischen der erschließenden Straße und der rückwärtigen Baugrenze zulässig, sofern ein Mindestabstand von 5 m zur erschließenden Straße eingehalten wird.
- Auf den Baugrundstücken WA 1, auf denen keine Tiefgaragen zulässig sind, sowie in WA 2 und 4 sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge nur zwischen erschließender Straße und der rückwärtigen Baugrenze zulässig.

5. Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(1) Hauptgebäude sind mit ihrer Längs- bzw. Querachse parallel zur Baufenstergrenze auszurichten.

6. Flächen für Stellplätze, Carports und (Tief-)Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

(1) Tiefgaragen sind nur in den entsprechend zeichnerisch ausgewiesenen Bereichen („TG") zulässig.

(2) Auf den Baugrundstücken in WA 1, auf denen Tiefgaragen zulässig sind, sowie in WA 3 sind oberirdische offene Stellplätze für Kraftfahrzeuge, die über die gem. Stellplatzverpflichtung herzustellende Stellplatzanzahl hinausgehen (Besucher- und Behindertenstellplätze), zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind unzulässig.

7. Flächen für Gemeinschaftsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB

(1) Die Flächen für Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung „Müllsammelstelle" dient am Abfuhrtag der Aufstellung von Abfall- und Wertstoffbehältern der Wohneinheiten, die über Planstraße C, D sowie über die Planstraße E erschlossen werden.

(2) Die Flächen können um bis zu 3,0 m verschoben bzw. 20 % ihrer Größe variieren.

8. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

(1) Die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich", Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt, Ein- und Ausfahrbereiche für Tiefgaragen sowie die Straßenbegrenzungslinie sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

(2) Die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich" dienen der verkehrlichen Erschließung des Gebiets.

9. Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

§ 9 Abs. 1 Nr.14 und 16b BauGB

Außengebietsabflüsse

(1) Flächen für die Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung „Ableitung von Außengebietszuflüssen“ sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

(2) Die Lage und Breite der Flächen für die Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung „Ableitung von Außengebietszuflüssen“ kann entlang der öffentlichen Grünfläche um 1,0 m variieren.

Anschluss an das öffentliche Entwässerungsgrabensystem

(3) Baugrundstücke, die im grünmarkierten Bereich liegen (s. Abb. 1), sind so auszugestalten, dass die Einleitung von Niederschlagswasser, das in diesem Bereich anfällt, in das im Gebiet liegende öffentliche Entwässerungsgrabensystem möglich ist.

(4) Baugrundstücke, die im grünmarkierten Bereich liegen, sind so auszugestalten, dass deren Oberfläche bzw. Oberkanten aller Ablaufstellen des Niederschlagswassers oberhalb der öffentlichen Rückstauebene liegen und die Entwässerung des Niederschlagswassers zu den Entwässerungsgräben sichergestellt wird.

(5) Außenliegende Kellereingänge sind vollständig zu überdachen.

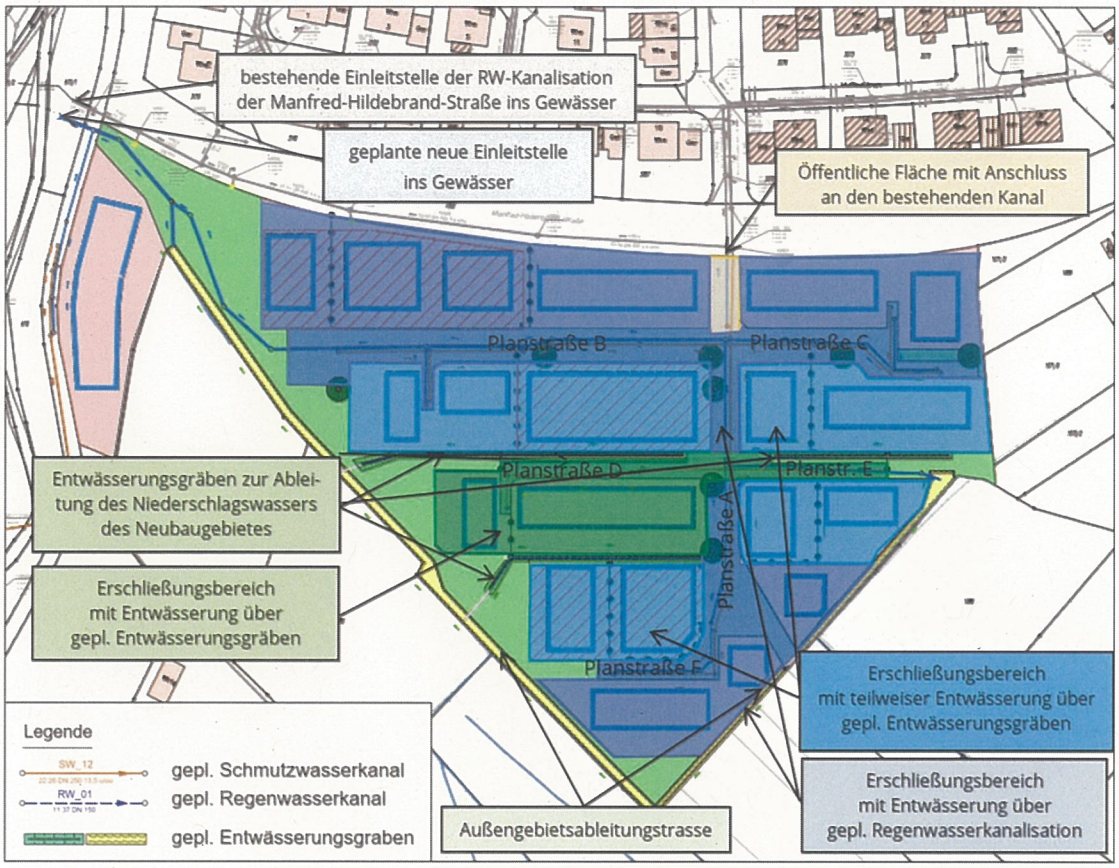


Abb. 1: geplanter Anschluss an das Entwässerungsgrabensystem (grün)
(Quelle: Entwässerungskonzept, 2025)

Für den gesamten Geltungsbereich gilt:

(6) Falls nicht anders festgesetzt, ist das Gelände der Baugrundstücke so auszubilden, dass bei Überlastung der Grundstücksentwässerung ein Abfluss des Niederschlagswassers über die Grundstücksoberfläche in Richtung der Erschließungsstraße bzw. der öffentlichen Grünfläche gewährleistet wird.

(7) Das Gelände der an die Entwässerungsgräben angrenzenden Baugrundstücke ist an die Böschungsoberkante des angrenzenden Grabenabschnitts anzugleichen und so auszugestalten, dass es über dem Höhenniveau der Böschungsoberkante liegt. Die Veränderung des Grabenprofils durch die Gestaltung und Nutzung privater Grundstücke ist unzulässig.

(8) Bei den Baugrundstücken ohne Unterbauung mittels Tiefgarage ist eine abflusswirksame an das öffentliche Entwässerungssystem angeschlossene Fläche von max. 50 % der Grundstücksfläche zulässig.

(9) Bei den allgemeinen Grundstücken mit Unterbauung mittels Tiefgarage ist eine abflusswirksame an das öffentliche Entwässerungssystem angeschlossene Fläche von max. 90 % der Grundstücksfläche zulässig.

10. Öffentliche Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

(1) Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Entwässerung“ sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt:

- Zweckbestimmung Parkanlage:

  Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind als parkartige Grünanlagen zu entwickeln. Innerhalb der Grünflächen sind Wege, Spielgeräte und Möblierungen sowie die natürliche Regenwasserversickerung zur Entwässerung des Plangebiets zulässig. Zur Herstellung von Anlagen zur natürlichen Regenwasserversickerung sowie Modellierungen zur Geländegestaltung sind Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig. Wege sind mit versickerungsfähigen Oberflächenbefestigungen herzustellen.

- Zweckbestimmung „Entwässerung“

  Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Entwässerung“ sind als offene Entwässerungsgräben zur Weiterleitung des Niederschlagswassers sowie zur natürlichen Regenwasserversickerung auszugestalten. Zur Herstellung der offenen Entwässerungsgräben sind Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig.

11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

11.1. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

11.1.1 Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldräumung

Die Baufeldräumung darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit und außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen durchgeführt werden, d. h. nur zwischen Anfang November und Ende Februar.

11.1.2 Lichtinduzierte und insektenschonende Außenbeleuchtung

(1) Für Außenbeleuchtungen (Straßen-, Hof-, Fassadenbeleuchtungen usw.) sind Leuchtmittel mit geringen Ultraviolett (UV)- und Blauanteilen (Farbtemperaturen von 1700 K bis max. 2700 K) und insektendichte Lampengehäuse zu verwenden.

(2) Die Außenbeleuchtung ist technisch und auf eine der Nutzung angepasste Zeitdauer zu beschränken (z. B. durch Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder).

(3) Die Leuchtkegel der Lampen sind gezielt auf die Nutzflächen auszurichten (z.B. Leuchten mit Richtcharakteristik, abschirmende Gehäuse). Lichtemissionen in den oberen Halbraum und in die Horizontale mit Abstrahlwinkeln > 70° sind zu vermeiden. Die Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses darf max. 40° C aufweisen.

11.1.3 Metalloberflächen

Von der Witterung ausgesetzte Dachflächen mit Oberflächen aus Blei, Zink, Kupfer oder deren Legierungen ohne erosionsbeständige Beschichtung oder Behandlung sind unzulässig.

11.1.4 Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen

Der Oberflächenbelag von Verkehrsflächen mit geringerem Verkehrsaufkommen bzw. ruhendem Verkehr (Stellplätze, Feuerwehrzufahrten, Lagerplätze für nicht wassergefährdende Stoffe usw.) oder Wegen ist in versickerungsfähiger Bauweise herzustellen. Es wird ein mittlerer Abflussbeiwert von 0,5 festgesetzt.

11.1.5 Dachbegrünung

(1) Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Hauptgebäuden mit bis zu 15° Dachneigung sind mit einer mindestens 11 cm dicken Substratschicht auf mindestens 60 % der Dachflächen zu begrünen. Es ist eine artenreiche Mischung aus bodendeckenden, trockenheitsresistenten und pflegeextensiven heimischen Gräsern, Kräutern und Sedum-Arten (extensive Dachbegrünung) zu verwenden.

(2) Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind mit der Dachbegrünung zu kombinieren.

11.1.6 Vermeidung von Vogelschlag

An Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkonen mit verspiegelten und transparenten Einzelglasflächen von > 2 m² und > 50 cm Breite ohne Rahmenunterteilung in besonderen Gefährdungslagen sind geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik zu ergreifen bzw. zu verwenden, um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden.

11.1.7 Schutzmaßnahmen für Amphibien

(1) Abpumpen und Verfüllen des im Plangebiet befindenden Tümpels zu Beginn der Aktivitätsperiode ab Mitte Februar bis Anfang Oktober, witterungsabhängig bei frostfreien und feuchten Wetterverhältnissen.

(2) Abkeschern der Amphibien und des Laichs während des Abpumpens und Umsiedeln in den neu angelegten Tümpel (s. Maßnahme A2).

11.2. Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz

Sonstige Geltungsbereiche

Es sind 0,25 ha FFH-Mähwiese sowie 0,178 ha Feuchtbiotopkomplex auszugleichen. Insgesamt sind 470.974 Ökopunkte zu kompensieren, die durch die nachfolgenden vier Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgeglichen werden.

Die vorgesehen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen A1 – A4 werden allen Grundstücken innerhalb des Geltungsbereichs ganz zugeordnet (Sammelzuordnung).

A1 Entwicklung von Magerwiese

Es sind 0,25 ha artenreiche Magerwiese (FFH-Mähwiese) auszugleichen. Der Ausgleich findet auf dem gesamten Flurstück 1419 mit der Flächengröße 0,29 ha auf der Gemarkung Haslach im Kinzigtal statt. Ein Monitoring von mindestens 5 Jahren ist durch eine fachkundige Person durchzuführen. Die Maßnahmenbeschreibung sind dem Umweltbericht (Kap. 7, A1) zu entnehmen.

A2 Herstellung eines Feuchtbiotopkomplexes

Es sind 0,178 ha Feuchtbiotopkomplex auszugleichen. Der Ausgleich findet auf dem Flurstück 1039 mit der Flächengröße 0,28 ha auf der Gemarkung Haslach im Kinzigtal statt. Ein Monitoring von mindestens 5 Jahren ist durch eine fachkundige Person durchzuführen. Die Maßnahmenbeschreibung sind dem Umweltbericht (Kap. 7, A2) zu entnehmen.

A3: Hofstetter Talbach – Neubau einer Raugerinne

Es werden 398.292 Ökopunkte, die der Maßnahme „33 Hofstetter Talbach" zugeordnet sind, für den Ausgleich verwendet.

Die Maßnahme beinhaltet auf dem Flurstück 837, Gemarkung Haslach, den Rückbau des Absturzes sowie der bestehenden Fischaufstiegshilfe sowie den Neubau einer Raugerinne am Hofstetter Talbach, südlich des Baugebiets Brühl II.

A4: Vorderer Stricker II – Schaffung eines arten- und strukturreichen Laubwalds

Es werden 8.082 Ökopunkte, die der Maßnahme „34 Vorderer Stricker II" zugeordnet sind, für den Ausgleich verwendet.

Die Maßnahme beinhaltet die Schaffung eines arten- und strukturreichen Laubwald mit hoher ökologischer Wertigkeit auf Flurstück 617, Gemarkung Haslach, 0,2102 ha.

12. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Lüftungseinrichtungen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit überwiegender Schlafnutzung zum Schutz vor Straßenverkehrslärm im Nachtzeitraum

(1) An schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mit überwiegender Schlafnutzung (gemäß Ziff. 3.16 DIN 4109-1:2018-01 Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen) mit Schallimmissionen aus dem Straßenverkehr von über 45 dB(A) im Nachtzeitraum sind geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (wie bspw. Außendurchlasselemente/passive Druckdifferenzlüfter) zu installieren, die den erforderlichen Mindestraumluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern ermöglichen, sofern der schutzbedürftige Raum nicht über eine Lüftungsmöglichkeit über eine lärmabgewandte Fassade – mit nächtlichen Schallimmissionen < 45 dB(A) – verfügt (s. Schalltechnische Untersuchung, Anlage 2.3).

Erforderlicher passiver Schallschutz gemäß DIN 4109-1:2018-01: Maßgebliche Außenlärmpegel

(2) Schutzbedürftige Aufenthaltsräume (gemäß Ziff. 3.16 DIN 4109-1:2018-01 Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen) sind ausreichend vor Außenlärm zu schützen. Die Luftschalldämmung zwischen Außen- und Innenräumen in Gebäuden (erforderlicher passiver Schallschutz) ist gemäß Abschnitt 7 DIN 4109-1:2018-01 in Abhängigkeit des maßgeblichen Außenlärmpegels und der Raumart auszuführen. Der (rechnerische) Nachweis zur hinreichenden Luftschalldämmung der Außenbauteile ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen und richtet sich nach den rechtlichen Anforderungen zum Zeitpunkt der Errichtung des Bauwerks (s. Schalltechnische Untersuchung, Anlage 3).

Erforderlicher Schutz vor Gerüchen

(3) Schutzbedürftige Räume von Wohnbebauung, die an Bereiche mit einer Jahresgeruchsstundenhäufigkeit von ≥ 15 % angrenzen (s. Geruchsgutachten, Abb. 11), sind mit einer Außenluftansaugung von abgewandten Fassaden zu belüften (Belüftungsanlage).

13. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

(1) Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Bäume sind anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es sind

standortgerechte, überwiegend heimische Laubbäume zu pflanzen. Die eingetragenen Pflanzstandorte können um bis zu 3,0 m verschoben werden.

(2) Die Pflanzquartiere der im zeichnerischen Teil festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind als offene, gegen Überfahren zu schützende, begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 8,0 m² oder entsprechenden unterirdischen Baumquartieren mit mindestens 12,0 m³ verdichtbarem Baumsubstrat nach dem jeweiligen Stand der Technik auszuführen.

(3) Tiefgaragenüberdeckungen sind flächendeckend zu begrünen. Die Dicke der Gesamtaufbauhöhe der Tiefgaragenüberdeckung muss mindestens 70 cm betragen.

(4) Auf privaten Grundstücken ist pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche jeweils mindestens ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzung ist durch den Grundstückseigentümer spätestens in der auf den Bezug des Hauptgebäudes folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

(5) Auf privaten Grundstücken sind insektenfreundliche, standortgerechte, überwiegend einheimische Gehölze zu pflanzen.

(6) Die Verwendung invasiver und potenziell invasiver Arten ist unzulässig.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 74 LBO Landesbauordnung Baden-Württemberg

14. Äußere Gestalt baulicher Anlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

14.1. Dachgestaltung

(1) Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen der Hauptgebäude sind im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.

(2) Garagen und Carports sind mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern bis max. 15° auszuführen und zu begrünen.

(3) Glasierte, reflektierende oder blendende Materialien sind als Dachdeckung unzulässig. Ausgenommen hiervon sind der Sonnenenergienutzung dienende Materialien.

(4) Ein Dachüberstand von maximal 0,5 m ist zulässig.

(5) Staffelgeschosse sind mit einem Rücksprung von mindestens 1,0 m gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses auf der Süd- oder Westseite auszuführen. Bei Doppelhäusern oder Hausgruppen ist der Rücksprung der Staffelgeschosse an derselben Gebäudeseite auszuführen.

(6) Doppelhäuser und Hausgruppen müssen mit einem Flachdach errichtet werden. Dabei muss die Gebäudehöhe (Oberkante Attika) je Gebäude an allen Fassadenseiten gleich sein. Die Dachneigung innerhalb der Attika ist im Rahmen der zulässigen Dachneigungen gem. 14.1 (1) frei wählbar. Ausnahmen sind im Rahmen der zulässigen Dachformen und Dachneigungen gem. 14.1 (1) jeweils innerhalb eines Baufensters zulässig, wenn sich die entsprechenden Eigentümer einvernehmlich auf die gleiche Dachform und -neigung einigen und dies durch Baulast sichern.

15. Werbeanlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO

(1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte eigener Leistung zulässig.

(2) Mehrere Werbeanlagen an einer Fassadenseite sind zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammenzufassen. Die zulässige maximale Werbefläche an Fassaden beträgt 1,0 m².

(3) Unzulässig sind Werbeanlagen mit nach oben abstrahlendem, wechselndem und bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel).

16. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO i.V.m. § 9 Abs. 1 LBO

(1) In den Bereichen der Vorgartenzone (= Bereich zwischen Erschließungsstraße und vorderer Bauflucht, von der das Gebäude seine Erschließung erhält) sind nicht mehr als 70 % der Fläche je Grundstück für Wege, Zufahrten und Stellplätze zu befestigen.

(2) Nicht überbaute Flächen von Grundstücken, die keiner spezifischen Nutzung dienen, sind gemäß § 9 der Landesbauordnung zu begrünen.

(3) Die Abdeckung von Flächen mit Steinen außerhalb eines Abstands von 0,5 m von Gebäuden (Ziersplitt, Schottergarten) ist nicht zulässig.

17. Einfriedungen

§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO i.V.m. § 9 Abs. 1 LBO

(1) Für die Vorgartenzone (= Bereich zwischen Verkehrsfläche und vorderer Bauflucht, von der das Gebäude seine Erschließung erhält) gilt:

- Tote und lebende Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.
- Tote Einfriedungen sind offen zu gestalten.

(2) Für die restlichen Grundstücksflächen gilt:

- Tote Einfriedungen sind offen zu gestalten und bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.
- Lebende Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig.

(4) Für alle Einfriedungen gilt: Kunststoffsichtschutzmatten sowie Stacheldrahtzäune sind ausgeschlossen.

(5) Bezugspunkt für die Einfriedungshöhe ist die Erschließungsstraße.

18. Versorgungsleitungen

§ 74 Abs.1 Nr. 5 LBO

Versorgungsleitungen sind als Erdkabel zu verlegen.

19. Stellplatzverpflichtung

§ 74 Abs. 2 LBO

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird wie folgt festgesetzt:

(1) Für Wohnungen bis einschließlich 60 m² Wohnfläche ist mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.

(2) Für Wohnungen über 60 m² bis einschließlich 90 m² Wohnfläche sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

(3) Für Wohnungen über 90 m² Wohnfläche sind mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen.

20. Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien

§ 74 Abs. 1 Satz 1 und 2 LBO

Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien sind zulässig. Für sie gelten die Regelungen der örtlichen Bauvorschriften Nr. 14. Äußere Gestalt baulicher Anlagen, Nr. 16 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und Nr. 17 Einfriedungen nicht.

C HINWEISE

1. Artenschutz bei Baumaßnahmen

Es wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen. Insbesondere zu beachten sind die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG. Bei Baumaßnahmen sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt für Jedermann, also auch für Privatpersonen.

2. Boden-/Grundwasserschutz in Bau-/Betriebsphase

Es sind folgende Vorgaben zu beachten:

- Andienung des Geländes über bereits bestehende (Zufahrts-)Straßen oder Baustraßen.

Befahrung nur bei trockenen Bodenverhältnissen. Sind die Voraussetzungen für eine witterungsbedingte Befahrbarkeit nicht gegeben, sind entsprechende lastenverteilende Maßnahmen für Baustraßen, Baustelleneinrichtungs- und andere Baunebenflächen zu treffen.

Einsatz von technisch einwandfreien, lärmgedämmten Baumaschinen und Baufahrzeugen mit Sicherungssystemen gegen den Austritt von Schmierstoffen und Hydrauliköl (technisch neuester Stand). Auffangwannen und Bindemittel sind in ausreichender Menge und Kapazität auf der Baustelle vorzuhalten.

Einsatz geeigneter, biologisch leicht abbaubarer Schmier- und Hydrauliköle

Bei Havariefällen mit wassergefährdenden Stoffen (Mineralöle, etc.) ist zur Entscheidung über das weitere Vorgehen neben der örtlichen Feuerwehr umgehend auch das Landratsamt Ortenaukreis - Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz - zu unterrichten (Tel.: 0781/805-9650).

Im Bauablauf sind zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials die DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Bei Erdarbeiten ist Ober- und Unterbodenmaterial gemäß DIN 19731 getrennt abzutragen und qualitäts-erhaltend getrennt zwischenzulagern und lagegerecht (Unter-/Oberboden) wieder einzubauen.

Bei Bodenabtrag und Wiedereinbau sowie bei der Verwendung externer Substrate sind die Richtlinien der BBodSchV, die Materialwerte und -klassen nach der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) sowie die Regelungen der Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes einzuhalten.

Der Wiedereinbau von Boden vor Ort hat Vorrang vor Verwendung/Entsorgung außerhalb der Baustelle. Auf die Anforderungen gem. § 3 bis § 6 BBodSchV wird verwiesen.

Bodenverdichtungen sind nach Bauende mit geeigneten Lockerungsverfahren zu rekultivieren.

3. Mindestabstand zwischen Zaun und Boden

Es wird ein Mindestabstand zwischen Zaun und Boden von 15 cm empfohlen, um die Barrierewirkung für die Tierwelt, insbesondere für Mittel- und Kleinsäuger wie z. B. Feldhase, Fuchs oder Igel zu reduzieren und die Durchgängigkeit des Gebiets für diese Tiere zu gewährleisten.

4. Erdmasseausgleich und Abfallverwertung

Im Rahmen der Erschließungs- und Gebäudeplanung und der Festlegung von Gelände- und Gebäudeniveau ist darauf zu achten, dass die zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort zu verwendet werden (Erdmasseausgleich).

Im Falle eines verfahrenspflichtigen Bauvorhabens mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m³ Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme ist gemäß § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKrei-WiG) im Rahmen des Verfahrens der Baurechtsbehörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen und durch die zuständige Abfallrechtsbehörde zu prüfen.

Auf die Bestimmungen des LKreiWiG wird hingewiesen. Sie gelten für jedermann und sind zu beachten.

5. Abfallbehälter

Die Abfallbehälter sind zur Abholung so zu platzieren, dass keine Behinderung des Verkehrs erfolgt.

6. Überflutungsnachweis

Der Nachweis der Überflutungssicherheit ist entsprechend der allgemein anerkannten Regeln der Technik durchzuführen (DIN EN 752, DIN 1986-100, DWA-M 119). Zur Schadensbegrenzung bei außergewöhnlichen und extremen Starkregenereignissen kommt dem gezielten Objektschutz im öffentlichen und privaten Bereich in Ergänzung zu der temporären Wasseransammlung auf Frei- und Verkehrsflächen und schadensfreier Ableitung im Straßenraum vorrangig Bedeutung zu. In diesem Zusammenhang wird auf die entsprechenden Regelwerke (DWA-M 119, BWK-Fachinformation 1/2013

– Starkregen und urbane Sturzfluten, Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge o.ä.) verwiesen.

7. Überflutungsgefahr und -vorsorge

Im Geltungsbereich befinden sich gem. Hochwassergefahrenkarte bei HQextrem überschwemmte Flächen. Diese sind gemäß § 9 Abs. 6a BauGB im Bebauungsplan nachrichtlich zu übernehmen. Die zu erwartenden Überflutungstiefen bei einem HQextrem betragen gemäß Hochwassergefahrenkarte im westlichen Teil maximal 0,25 m, im östlichen Teil bis zu 0,5 m. Es wird darauf hingewiesen, dass sich die in der Hochwassergefahrenkarte dargestellten überschwemmungsgefährdeten Flächen aufgrund der geplanten Geländeanhebung verändern werden.

Zur Vorsorge wird empfohlen, bauliche Maßnahmen zu ergreifen, um potenzielle Schäden durch Starkregen zu minimieren. Dazu gehören insbesondere:

- Erhöhung der Hauseingänge

- Überflutungssichere Licht- und Kellerschächte

- Verlagerung wasserempfindlicher Nutzungen und technischer Anlagen (Ölheizung, Stromkasten,...) in höhere Stockwerke

- Verwendung feuchtigkeitsresistenter Baustoffe

Es wird empfohlen, diese Hinweise im Rahmen der Gebäudeplanung zu berücksichtigen.

Weitere Informationen zur Eigenvorsorge gegen Hochwasser und Überschwemmungen sowie zu Starkregen sind zu finden unter: UM BW (2022): Drei Strategien für hochwasserangepasstes Bauen, Link: https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/bauvorsorge

8. DIN-Normen und Regelwerke

Die in vorliegendem Bebauungsplan aufgeführten DIN-Normen und Regelwerke können bei der Stadtverwaltung im Rathaus eingesehen werden.

9. Altlasten

Im Bereich des Planungsgebiets sind zu derzeitigen Kenntnissen keine Altlasten bekannt. Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineral-öle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis – Amt für Umwelt-schutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz –) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

10. Baugrund

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

11. Denkmalschutz und archäologische Funde

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.