

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

## 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 440)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

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

#### 1.1.1 Ausschluss von Nutzungen (§ 1 (5) BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO (Schank- und Speisewirtschaften) nicht zulässig.

#### 1.1.2 Ausschluss von Ausnahmen (§ 1 (6) BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten ist die Ausnahme nach § 4 (3) Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) nicht zulässig.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

#### 1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 und § 9 (2) BauGB, § 18 BauNVO)

##### 1.2.1.1 Erdgeschossfußbodenhöhe Allgemeines Wohngebiet WA 1

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf vom Bezugspunkt um maximal 0,2 m nach oben und unten abweichen.

Als Erdgeschossfußbodenhöhe gilt die Oberkante des Rohfußbodens.

Der Bezugspunkt für die EFH im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist die Oberkante des öffentlichen Gehwegs entlang des Grünstreifens an der Hebelstraße an der Mitte des Gebäudes oder alternativ bei Gebäuden, die durch eine gemeinsame Tiefgarage verbunden sind, an der Mitte des Gebäudekomplexes (bestehend aus zwei Einzelhäusern).

##### 1.2.1.2 Erdgeschossfußbodenhöhe Allgemeine Wohngebiete WA 2 bis WA 5

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) muss mindestens auf der Höhe des Bezugspunkts und maximal 0,5 m über dem Bezugspunkt liegen.

Als Erdgeschossfußbodenhöhe gilt die Oberkante des Rohfußbodens.

Der Bezugspunkt für die EFH ist die Oberkante des Gehwegs der zugehörigen Erschließungsstraße an der Mitte des Gebäudes (Einzelhaus, Doppelhaus oder Hausgruppe) oder alternativ an der Mitte der Gebäudeeinheit (Doppelhaushälfte oder Hausgruppeneinheit).

Als Erschließungsstraße gilt diejenige Straße, von der die verkehrliche Haupterschließung des Grundstücks erfolgt.

Sollte kein Gehweg ausgeführt werden, gilt stattdessen die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße.

Zur Klarstellung:

Bei der Bemessung der Wand- und Firsthöhe ist in allen Wohngebieten die tatsächliche Erdgeschossfußbodenhöhe, nicht die theoretisch mögliche, maßgeblich.

### **Wandhöhen**

- 1.2.1.3 Die Wandhöhe (WH) wird als Mindest- und Höchstmaß in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) festgesetzt.

Die Wandhöhe wird gemessen zwischen der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. der oberen Dachbegrenzungskante.

- 1.2.1.4 Anzurechnende Wandhöhen bei Gebäuden mit Pult- oder Flachdach im Allgemeinen Wohngebiet WA 3

Bei Gebäuden mit Pult- oder Flachdach sind Fassadenteile im obersten Geschoss, die um mindestens 0,5 m von der Hauptfassade zurückspringen bei der Berechnung der Wandhöhe nicht mit anzurechnen. Dabei dürfen die Pultraufe bzw. obere Dachbegrenzungskante (bei Flachdächern) eine maximale Höhe von 9,0 m, der Pultfirst eine maximale Höhe von 10,0 m ab tatsächlicher Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) nicht überschreiten.

Siehe auch Örtliche Bauvorschriften 2.1.7.

### **Firsthöhen**

- 1.2.1.5 Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) wird gemessen zwischen der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und der oberen Dachbegrenzungslinie.

Die maximal zulässigen Firsthöhen werden in der Planzeichnung festgesetzt (Nutzungsschablone).

Bei Gebäuden mit Pultdächern gilt der jeweilige Pultfirst nicht als Traufe, sondern als Firsthöhe im Sinne dieser Festsetzung.

## **1.2.2 Zulässige Grundfläche (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)**

- 1.2.2.1 Die maximal zulässige Grundfläche wird in der Planzeichnung festgesetzt (Nutzungsschablone).

- 1.2.2.2 Diese Grundfläche darf durch die in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) um bis zu 100% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.

**1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

Die Festlegung der Bauweise erfolgt entsprechend den Eintragungen im Plan (Nutzungsschablone).

**1.4 Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Für die Stellung und die Firstrichtung der Hauptgebäude sind die Eintragungen in der Planzeichnung Maß gebend.

Der Hauptfirst ist in Richtung der längeren Seite des Hauptgebäudes auszuführen. Bei Hauptgebäuden mit Attikageschoss ist hierbei die Grundriss des Attikageschosses Ausschlag gebend.

**1.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 23 BauNVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Plan durch die Festsetzung von Baugrenzen festgelegt.

Ausnahmen ergeben sich aus den Festsetzungen Ziffern 1.6 und 1.7 (Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen).

**1.6 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

**1.6.1** Garagen (auch Tiefgaragen), Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zwischen Erschließungsstraße und rückwärtiger Baufens-terflucht zulässig.

Bei Baugrundstücken, die an mehr als einer Erschließungsstraße liegen, ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der die Erschließung (Zufahrt) erfolgt.

**1.6.2** Im gesamten Plangebiet sind Garagen (nicht Tiefgaragen) so zu errichten, dass vor der Garagenöffnung ein Stauraum von mindestens 5,0 m verbleibt.

**1.6.3** Carports sind definiert als

- Typ A: maximal zweiseitig vollständig geschlossene und an zwei Seiten offene, überdachte Stellplätze oder
- Typ B: maximal einseitig vollständig geschlossene und an maximal zwei Seiten halbhoch geschlossene, überdachte Stellplätze.

**1.6.4** Garagen (nicht Tiefgaragen) und Carports Typ A müssen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen einen Mindestabstand von 3,0 m einhalten.

Ausnahmsweise kann bei Eckgrundstücken, für Carports Typ A, die mit zwei offenen ausgeführten Seiten an öffentliche Straßenverkehrsflächen angrenzen, ein seitlicher Grenzabstand zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche von 1,5 m zugelassen werden.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist für Garagen (nicht Tiefgaragen) und Carports ein Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten.

Carports Typ B müssen zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen einen Mindestabstand von 1,5 m einhalten (Ausnahme WA 1 s.u.).

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist für Carports Typ B ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

**1.7 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**

**1.7.1** Nebengebäude im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.

Hiervon ausgenommen sind Nebengebäude und hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen bis 40 Kubikmeter Brutto-Rauminhalt, die auch außerhalb der Baufenster zulässig sind.

**1.7.2** Nebengebäude und hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO müssen von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen einen Mindestabstand von 1,5 m einhalten.

**1.8 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**

Untergeordnete Bauteile wie Eingangs- und Terrassenüberdachungen und Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenzen bis zu 1,5 m überschreiten, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind.

**1.9 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Die maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten (WE) je Gebäudeeinheit wird in der Planzeichnung festgesetzt (Nutzungsschablone).

**1.10 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13 BauGB)**

Versorgungsleitungen i.S.d. § 9 (1) 13 BauGB sind im gesamten Plangebiet unterirdisch zu führen.

**1.11 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)**

**1.11.1** Das Gelände ist bis auf Straßenniveau aufzuschütten. Eine darüber hinaus gehende Aufschüttung ist nicht zulässig. Abweichungen von 0,2 m nach oben und unten sind zulässig.

**1.11.2** Terrassen mit einer Fläche von bis zu 30 qm dürfen gegenüber dem Straßenniveau um bis zu 0,6 m nach oben abweichen.

**1.11.3** Zur Belichtung von Räumen in Kellergeschossen sind Abgrabungen bis zu 1,0 m unter Straßenoberkante auf einer maximalen Länge von 20 % der Fassadengesamtlänge und bis zu einem maximalen Abstand von 1,0 m zur Hauskante zulässig.

**1.11.4** Zu den angrenzenden Grundstücken ist das Gelände im Verhältnis 1 : 2 und flacher abzuböschten.

**1.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

**1.12.1 Fläche F1**

Erhaltung und Aufwertung des Hofstetter-Talbaches mit Ufergalerie durch Pflanzung standortgerechter Laubbäume. Anlage von Grünflächen mit samentragenden Staudenfluren und Anteilen von zwei- bis dreischürigen Extensivwiesen. Ansaat der Grünflächen mit Saatgut aus regionaler Herkunft. Bei Eingriffen in das Fließgewässer, Wiederherstellung einer naturnahen Ufer- und Sohlenstruktur.

Verlegung und naturnahe Gestaltung des südlichen Teilabschnittes des bestehenden Hofstetter-Talbaches.

Umbau eines Absturzes in eine naturnahe, raue Rampe zwischen km 0+210 – 0+380 (lt. Gewässerentwicklungskonzept).

Abriss eines bestehenden Gebäudes im Bereich der geplanten Gewässerverlegung.

**1.12.2 Fläche F3**

Entwicklung parkartiger Grünstrukturen im Bereich des Grünzuges mit Spielplatz durch Erhaltung bestehender Bäume und Neupflanzung standortgerechte Baumgruppen mit parktypischer Beimischung ausländischer Baumarten, Ziersträuchern und Stauden.

**1.12.3 Fläche F2**

Einsaat der Grünfläche entlang der Hebelstraße mit Saatgut aus regionaler Herkunft. Extensive Pflege der Grünlandflächen durch zwei- bis dreimahlige Mahd, ohne Düngung.

**1.12.4** Zum Funktionserhalt betroffener Tierarten (§44 BNatSchG) Aufhängen von 20 Fledermauskästen und 20 Vogelnistkästen in den Grünflächen F1, F2 und F3. Jährliche Kontrolle und Pflege der Nistkästen über einen Zeitraum von 25 Jahren.

**1.12.5** Bei Abgang oder Fällung von Bäumen oder Sträuchern ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum oder Strauch gemäß der Pflanzenliste im Anhang nach zu pflanzen.

**1.12.6** Untergeschosse sind bis zur Geländeoberkante als wasserdichte Wanne auszuführen. Dies bedeutet, dass ein gegen äußeren hydrostatischen Wasserdruck druckwasserdichter Baukörper in wasserundurchlässiger Bauweise zu erstellen ist.

**1.12.7** Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke) auszuführen. Dies gilt für befestigte Grundstücke, sofern keine Fahrzeuge gereinigt/gewartet werden und kein Lagern von oder Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.

**1.12.8** Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen erfolgt.

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

**1.13.1** In den allgemeinen Wohngebieten sind im Bereich der privaten Grundstücksflächen pro angefangene 300m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche mind. 1 Baum und 10 Sträucher zu pflanzen. Größe und Art siehe Pflanzenliste unter Pkt. 10.1 und 10.2 des Umweltberichts.

**1.13.2** Im öffentlichen Straßenraum sind im Zusammenhang der öffentlichen Stellplätze 14 Straßenbäume zu pflanzen. Größe und Art siehe Pflanzenliste unter Pkt. 10.1 und 10.2 des Umweltberichts.

**1.13.3** Im Bereich der öffentlichen Grünflächen außerhalb der ökologischen Ausgleichsflächen F1 bis F3 sind 11 weitere Bäume zu pflanzen. Größe und Art siehe Pflanzenliste unter Pkt. 10.1 und 10.2 des Umweltberichts.

**1.13.4** Bei Abgang oder Fällung von Bäumen und Sträuchern ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum oder Strauch gemäß der Pflanzenliste im Anhang zum Umweltbericht nach zu pflanzen.

**1.14 Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

Die planzeichnerisch festgesetzten zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum gemäß den Pflanzlisten im Anhang zum Umweltbericht nach zu pflanzen.

**1.15 Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

**1.15.1** Im Plangebiet sind passive Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen. Diese sind im Bauantrag bzw. Kenntnisgabeverfahren nachzuweisen. Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen können einerseits bautechnischer Art sein (z.B. entsprechend höhere Schalldämmwerte von Außenbauteilen, Einbau von Schallschutzfenstern/Festverglasungen, vorgehängte Glasfassade und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen an Schlafräumen oder zum Schlafen geeigneten Räumen) und/oder durch eine entsprechende Grundrissgestaltung erreicht werden, bei der die schutzwürdigen Nutzungen in den der Immission abgewandten Gebäudeteilen liegen.

**1.15.2** Zum Schutz von Aufenthaltsräumen, müssen die für die jeweiligen Lärmpegelbereiche angegebenen resultierenden Schalldämmmaße für Außenbauteile  $R'_{w, res}$  (DIN 4109) eingehalten werden. Die Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen sind in folgender Tabelle dargestellt:

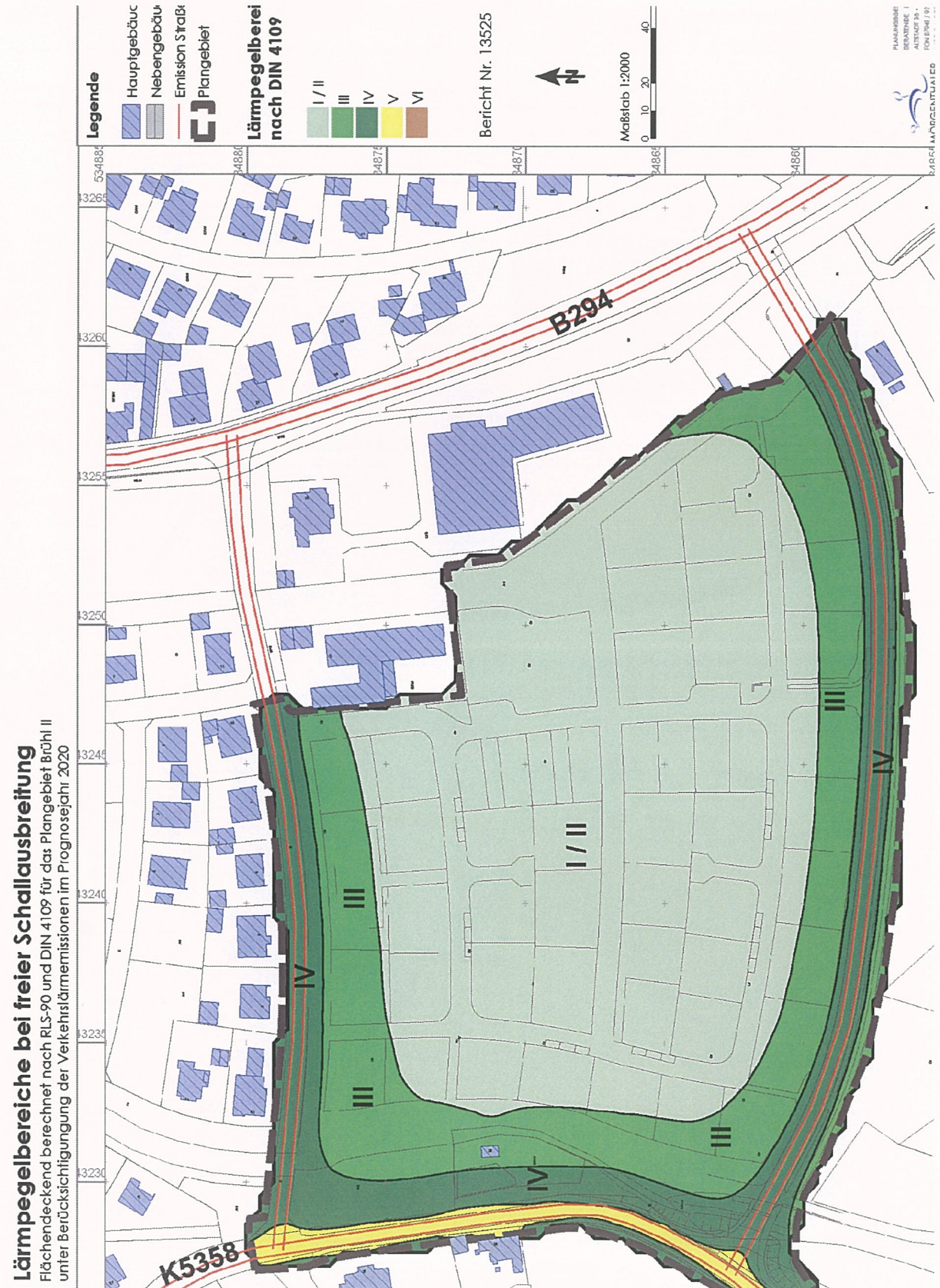
Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen							
Lärmpegelbereich	I	II	III	IV	V	VI	VII
maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	bis 55	56 bis 60	61 bis 65	66 bis 70	71 bis 75	76 bis 80	> 80
Raumarten: Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches erf. $R'_{w, res}$ in dB	30	30	35	40	45	50	2)
Bürräume <sup>1)</sup> und ähnliches erf. $R'_{w, res}$ in dB	-	30	30	35	40	45	50
<sup>1)</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt. <sup>2)</sup> Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.							

Die zu beachtenden Lärmpegelbereiche können dem Plan in Anhang 1 der planungsrechtlichen Festsetzungen entnommen werden. Sie gelten für alle Geschosse.

**1.15.3** Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall (z.B. durch abschirmende Gebäudeteile) geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Es wird auf Hinweis 3.9 hingewiesen, welcher Empfehlungen zur Anordnung und baulichen Ausstattung von Schlafräumen in bestimmten Bereichen trifft.

Anhang 1: Lärmpegelbereiche (vgl. Festsetzung 1.15.2)

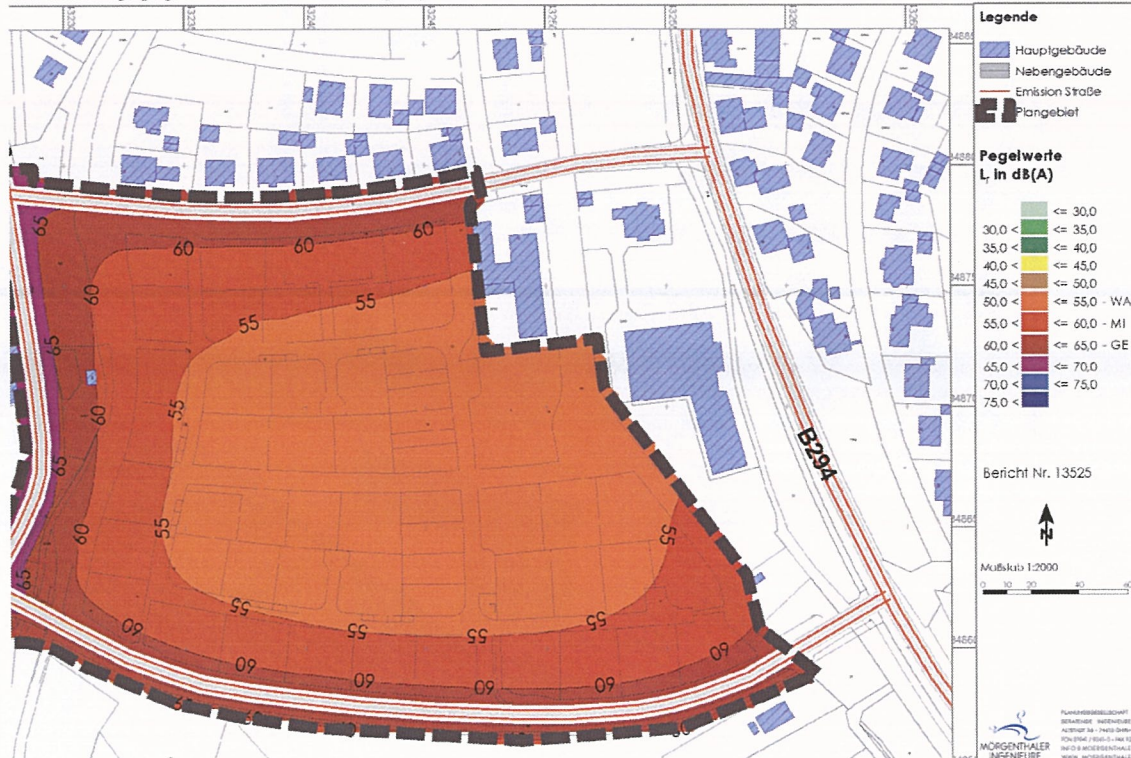


**Anhang 2: Beurteilungspegel tags und nachts (vgl. Hinweis 3.9)**

**Rasterlärmkarte mit freier Schallausbreitung in 5,0 m über Grund - TAG**

3

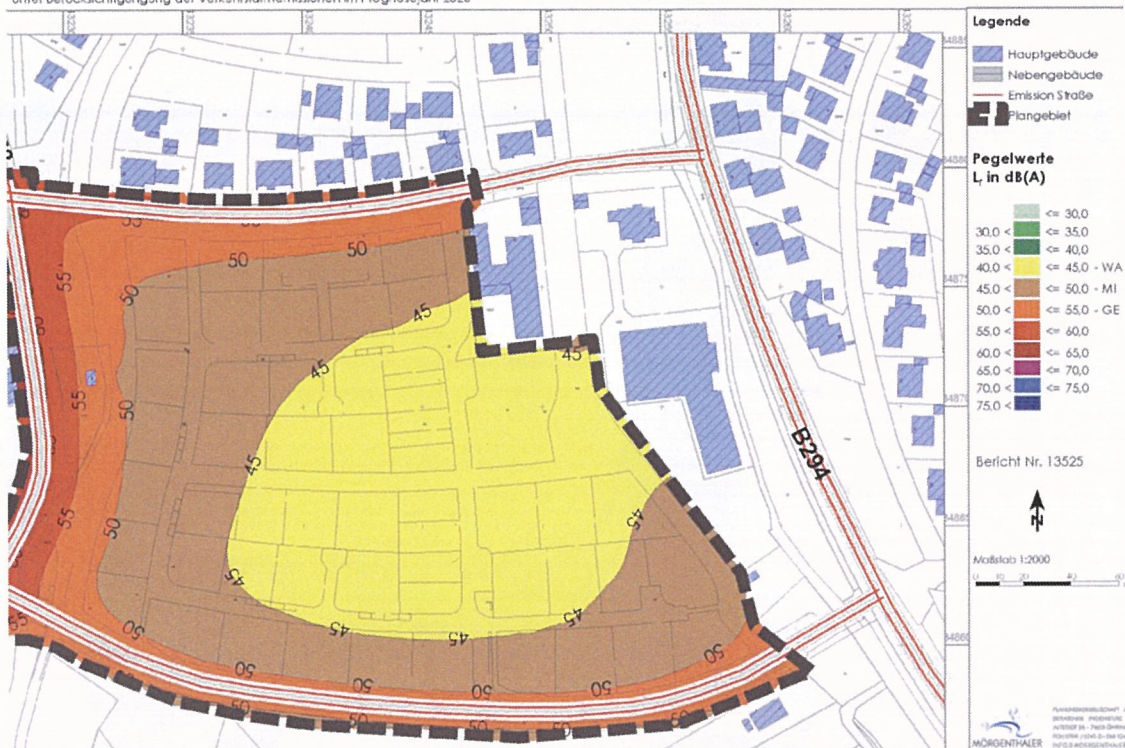
Flächendeckend berechnet nach RLS-90 für das Plangebiet Brühl II  
 unter Berücksichtigung der Verkehrslärmemissionen im Prognosejahr 2020



**Rasterlärmkarte mit freier Schallausbreitung in 5,0 m über Grund - NACHT**

4

Flächendeckend berechnet nach RLS-90 für das Plangebiet Brühl II  
 unter Berücksichtigung der Verkehrslärmemissionen im Prognosejahr 2020



## **2**      **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### Rechtsgrundlage:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 440)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

### **2.1**      **Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

**2.1.1**      Die zulässigen Dachformen und –neigungen werden in der Planzeichnung festgesetzt (Nutzungsschablone).

**2.1.2**      Dachflächen von Doppel- und Reihenhäusern müssen jeweils die gleiche Dachneigung aufweisen. Pultdächer müssen zudem die gleiche Neigungsrichtung aufweisen.

#### **2.1.3**      **Dacheindeckung**

Als Dacheindeckung für geneigte Dächer ab 12° sind nur Ziegel oder Dachsteine in den Farben rot, rotbraun bis braun und grau bis schwarz zulässig. Glänzende Ziegel bzw. Dachsteine sind nicht zulässig. Für untergeordnete Dachflächen können als Ausnahme auch andere Materialien zugelassen werden.

Dachflächen von Doppelhäusern und Hausgruppen müssen jeweils die gleiche Dacheindeckung und -farbe aufweisen.

Die Flachdächer der Garagen und Carports sind extensiv mit einer mindestens 5 cm dicken Substratschicht zu begrünen. Die Pflicht zur Flachdachbegrünung entfällt, wenn diese als Terrassen genutzt werden.

#### **2.1.4**      **Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden**

Die Dächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden sind

- mit einer Dachneigung von 0° - 5° (Flachdach) oder
- mit einer Dachneigung von > 5° bis 20° zu versehen oder
- ins Hauptgebäude zu integrieren.

#### **2.1.5**      **Dachaufbauten**

Dachgauben und –einschnitte sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig.

Die Gesamtlänge aller Dachgauben und -einschnitte einer Dachseite darf max. 1/2 der dazugehörigen Firstlänge betragen. Zwischen Ortgang und Dachgaube ist ein seitlicher Abstand von mind. 1,50 m einzuhalten. Zwischen dem Ansatzpunkt der Gauben / Einschnitte und der Oberkante des Firstes ist ein Abstand von 0,50 m gemessen in der Senkrechten, einzuhalten.

Dachgauben und -einschnitte sind nur im 1. Obergeschoss, im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 auch im 2. Obergeschoss zulässig.

#### **2.1.6 Wiederkehre**

Wiederkehre und Zwerchhäuser sind bis zu einer Breite von max. 1/3 der Gebäubebreite zulässig. Die Summe aller Dachaufbauten und Wiederkehre einer Dachseite darf maximal 1/2 der dazugehörigen Firstlänge betragen.

#### **2.1.7 Rücksprung der 2. Obergeschosse**

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 (Bebauung entlang der Hebelstraße) ist im 2. Obergeschoss ein Rücksprung von mindestens 3,0 m auf der Südseite des Gebäudes auszuführen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 ist im 2. Obergeschoss ein Rücksprung von mindestens 3,0 m auf der Süd- oder Westseite des Gebäudes auszuführen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 (Reihen- und Doppelhausbebauung) ist im 2. Obergeschoss ein allseitiger Rücksprung von mindestens 0,5 m auszuführen. Auf der Westseite des Gebäudes (straßenabgewandte Seite) ist ein Rücksprung von mindestens 2,0 m auszuführen. Bei Ausführung eines Pultdaches ist der Pultfirst auf der Seite des Rücksprungs anzuordnen.

**2.1.8** Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind bei allen Dachneigungen gestattet und aus blendfreiem Material herzustellen.

#### **2.1.9 Größe der Hauptbaukörper im Allgemeinen Wohngebiet WA 1**

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf der Hauptbaukörper eine Größe von 13 m x 13 m nicht überschreiten.

#### **2.1.10 Höhe von Garagen, Carports und Nebengebäuden**

Für Garagen, Carports und Nebengebäuden werden eine maximal zulässige Traufhöhe von 3,0 m sowie eine maximal zulässige Firsthöhe von 4,00 m festgesetzt.

#### **2.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und dort bis zu einer Ansichtsfläche von 1,0 m<sup>2</sup> zulässig.

#### **2.3 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**

**2.3.1** Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Bruchteile einer Stellplatzzahl sind auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden.

**2.3.2** Bei Stellplätzen, die einer Wohneinheit zugeordnet sind, kann einer der beiden erforderlichen Stellplätze in einer Garage bzw. einem Carport und der zweite im betreffenden Stauraum (Zufahrt) untergebracht werden.

#### **2.4 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

**2.4.1** Einfriedigungen in Form von Mauern sind unzulässig. Dies gilt nicht für Sockelmauern bis zu einer Höhe von 0,3 m ab Geländeoberkante.

**2.4.2** Tote Einfriedigungen, die an öffentliche Verkehrsflächen anschließen, dürfen, bezogen auf die Straßenoberkante, nicht höher als 1,2 m sein.

**2.4.3** Lebende Einfriedigungen, die an öffentliche Verkehrsflächen anschließen, dürfen, bezogen auf die Straßenoberkante, nicht höher als 1,8 m sein.

- 2.4.4** Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung oder Rankpflanzen zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.
- 2.5** **Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**
- 2.5.1** Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
- Für eine ausreichende Substratmächtigkeit und geeignetes Substrat (ggf. Bodenaustausch) muss gesorgt werden.
- 2.5.2** Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.
- 2.6** **Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**
- Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

### **3 HINWEISE**

#### **3.1 Denkmalschutz**

Aus dem Planungsgebiet sind bisher keine archäologischen Fundstellen bekannt. Da jedoch bei Baumaßnahmen, besonders in bisher nicht überbauten Bereichen, unbekannte Fundstellen zutage treten können, sind archäologische Funde nicht generell auszuschließen.

Der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten ist daher frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de) schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

#### **3.2 Landwirtschaft**

Südlich des Plangebiets liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen, durch deren Bewirtschaftung landwirtschaftliche Emissionen wie z.B. Lärm, Geruch und Staub hervorgerufen werden können. Diese Emissionen sind von den Anrainern daher zu erwarten und als ortsüblich hinzunehmen.

Unter „als ortsüblich hinzunehmende Emissionen“ werden im Sinne dieses Hinweises Emissionen verstanden, welche zwar grundsätzlich zulässig sind, jedoch häufig dennoch zu Beschwerden führen. Hierzu gehören etwa Geruchsbelastungen.

Die Abstände bezüglich einer möglichen Abdrift von Spritzmitteln wurde aus Sicht der Stadt mit 15 m hinreichend berücksichtigt.

#### **3.3 Bodenschutz**

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg vom 24.06.1991 zuletzt geändert 17.06.1997. Nach § 4 Abs. 2 dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

##### Allgemeine Bestimmungen

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

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 usw. 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 usw.) benutzt werden.

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

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 (gemeindeeigenen) 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.

### **3.4 Fernmeldetechnische Versorgung**

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH, Okenstraße 25-27, 77652 Offenburg, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

### **3.5 Badenova Erdgas**

Das Planungsgebiet kann bei gegebener Wirtschaftlichkeit durch Erweiterung des bestehenden Leitungsnetzes, ausgehend von der Hebelstraße, mit Erdgas versorgt werden. Für Leitungsverlegungen in öffentlichen Verkehrsflächen werden geeignete Leitungstrassen gemäß DIN 1998 benötigt. Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der badenova Netz GmbH ausgeführt. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum (gemäß DIN 18012) zu führen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der badenova AG & Co. KG, Am unteren Mühlbach 4, 77652 Offenburg, so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden.

### **3.6 Regenwassernutzungsanlagen**

Die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gemäß § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung ist der zuständigen Behörde anzuzeigen ist. Regenwassernutzungsanlagen sind nach Stand der Technik (DIN 1988 und Arbeitsblatt DVGW 555) auszuführen und müssen entsprechend gekennzeichnet sein.

### **3.7 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung**

Die Angaben im Sinne des Merkblattes „Bebauungsplan“ Kapitel 3 des Landratsamts zur Schmutz- und Regenwasserableitung sind im Rahmen des Antrags auf wasserrechtliche Erlaubnis und zur Herstellung des Benehmens zu beachten.

Für die abwassertechnische (Regen- und Schmutzwasser) Erschließung im öffentlichen Bereich des Baugebietes ist vorab das Benehmen mit der unteren Wasserbehörde gemäß § 48 Abs. 1 WG herzustellen.

Für die Einleitung der Niederschlagswässer über die öffentliche Kanalisation in die Vorflut ist die wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Dieses Benehmen und die wasserrechtliche Erlaubnis ist rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen zu beantragen.

### **3.8 Mögliche Altlasten**

Im Bereich des Planungsgebietes liegen nach den derzeitigen Erkenntnissen des Landratsamts keine Altlasten/Altlastverdachtsflächen vor.

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

### **3.9 Lärmschutz**

Es wird empfohlen, Schlafräume, die hinter Fassaden angeordnet werden, deren Beurteilungspegel über 45 dB(A) zur Nachtzeit liegt, sowie Wohn- und Büroräume, deren Beurteilungspegel über 55 dB(A) zur Tageszeit liegt, mit einer fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung auszustatten, beispielsweise mit einem Schalldämmlüfter oder durch den Anschluss an eine zentrale Lüftungsanlage.

Die Beurteilungspegel können dem Plan in Anhang 2a und 2b der planungsrechtlichen Festsetzungen entnommen werden. Sie gelten für alle Geschosse.

### **3.10 Artenschutz**

Sofern Rodungen von Höhlen- oder/und Habitatbäumen erforderlich werden sind diese außerhalb der Fortpflanzungs- und Überwinterungszeit von Mitte September bis Ende Oktober durchzuführen

Für jeden entfernten „Habitatbaum“ sind 2 Ersatzquartiere für spaltenbewohnende Fledermäuse, für jeden entfernten Höhlenbaum (Anlage3) sind 2 Ersatz-quartiere für höhlenbewohnende Fledermäuse an Altbäumen in räumlichem Zusammenhang zu installieren. Diese Quartiere sind vorgezogen im Winter vor Beseitigung aufzuhängen.

Haslach den - 4. NOV. 2014



Heinz Winkler  
Bürgermeister

**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft  
Schwabenring 12/79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Planverfasser