

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

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 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 18.03.2025 (GBl. 2025 Nr. 25)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2025 (GBl. 2025 Nr. 71)

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

Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO)

- 1.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist die in § 4 (2) Nr. 2 BauNVO genannte Nutzung (Schank- und Speisewirtschaften) nicht zulässig.
- 1.1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist die in § 4 (2) Nr. 3 BauNVO genannte Nutzung (Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig.
- 1.1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die nach § 4 (3) Nrn. 2, 4 und 5 genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

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

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch:

- die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) siehe Eintrag im zeichnerischen Teil
- die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) siehe Eintrag im zeichnerischen Teil
- die zulässige Zahl der Vollgeschosse siehe Eintrag im zeichnerischen Teil

1.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 und § 9 (2) BauGB, § 18 BauNVO)

- 1.3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird für jedes Baufenster eine maximale Erdgeschoss-rohfußbodenhöhe (OK RFB EG) über NN festgesetzt. Siehe hierzu Eintrag im zeichne-

rischen Teil.

- 1.3.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 gelten die in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen.

Die maximale Traufhöhe wird gemessen ab der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG) und dem Schnittpunkt Außenwand/Oberkante Dachhaut.

Die maximale Firsthöhe wird gemessen ab der Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss (OK RFB EG) und der obersten Dachbegrenzungskante.

- 1.3.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 darf die Traufhöhe durch Dachaufbauten wie Gauben sowie Zwerchgiebel, Zwerchhäuser und Wiederkehren um bis zu 2,5 m überschritten werden.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus den festgesetzten Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

1.5 Garagen, Carports und KFZ-Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

- 1.5.1 Offene, nicht überdachte KFZ-Stellplätze sind nur zwischen der jeweiligen öffentlichen Verkehrsfläche und der rückwärtigen Baufensterflucht zulässig. Maßgebend ist, von wo die Erschließung erfolgt. Ausgenommen hiervon sind die Grundstücke Flst. Nrn. 817/1, 817/3, 823, 2968, 2979 und 2980. Bei diesen Grundstücken sind offene, nicht überdachte KFZ-Stellplätze nur innerhalb der speziellen Zonen (ST) zulässig.

- 1.5.2 Garagen und Garagen in Form von Carports sind nur innerhalb der in der Planzeichnung speziell festgesetzten Zonen (GA) und innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Grundstücke Flst. Nrn. 817/1, 817/3, 823, 2968, 2979 und 2980. Bei diesen Grundstücken sind Garagen und Garagen in Form von Carports nur innerhalb der speziellen Zonen (GA) zulässig.

- 1.5.3 Garagen in Form von Carports müssen zur jeweiligen öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 1,0 m -gemessen ab Hinterkante Bordstein- einhalten.

- 1.5.4 Garagen müssen zur jeweiligen öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 5,0 m -gemessen ab Hinterkante Bordstein- einhalten. Erfolgt die Zufahrt zur jeweiligen Garage von der Seite, müssen diese einen Abstand von mindestens 1,0 m -gemessen ab Hinterkante Bordsteil der öffentlichen Erschließungsfläche- einhalten.

- 1.5.5 Garagen in Form von Carports sind definiert als an mindestens zwei Seiten, offene überdachte Stellplätze.

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

- 1.6.1 Nebengebäude sind außerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) nur bis zu einer Größe von 25 m³ zulässig.

- 1.6.2 Die Gesamthöhe von Nebengebäuden wird auf 3,5 m begrenzt. Diese wird gemessen zwischen der Oberkante des Geländes (nach Herstellung der Baumaßnahme) und der

oberen Dachbegrenzungskante.

1.7 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

In Wohngebäuden sind maximal drei Wohnungen zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Grundstücke Flst. Nrn. 2971, 2972 und 2973. Bei diesen Grundstücken sind maximal vier Wohnungen in Wohngebäuden zulässig.

1.8 Von Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Sichtflächen müssen zwischen 0,80 und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn, von Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs freigehalten werden. Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder zulässig; sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder auf nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken. Die Baumpflanzungen sind unter Beachtung dieser Punkte an Ort und Stelle festzulegen.

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

1.9.1 Offene, nicht überdachte Stellplatzflächen für KFZ sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Schotterrassen, Rasenfugen-Pflaster, wassergebundene Decke, Drainpflaster) auszuführen.

1.9.2 Zum Schutz des Grundwassers sind in den Boden einbindende Gebäudeteile wie Kellergeschosse wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.

Hinweis: Wasserdicht bedeutet, dass ein gegen äußeren hydrostatischen Wasserdruck druckwasserdichter Baukörper in wasserundurchlässiger Bauweise zu erstellen ist.

1.9.3 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Plangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu erwarten ist.

1.9.4 Zum Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse wird für private Flächen die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung (LED-Leuchten) zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt.

1.10 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

1.10.1 Die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ist ein Baum abgängig, so ist an geeigneter Stelle ein gleichartiger Baum nachzupflanzen. Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.

1.10.2 Pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum (altbewährte Sorten) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.

1.10.3 Gemäß dem Eintrag in der Planzeichnung ist zum Schutz vor abdriftenden Spritzmitteln auf den privaten Grünflächen eine mindestens 5,0 m breite, 3-reihige und dichte Hecke mit Gehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Mindesthöhe der Hecke muss

mindesten 2,5 m betragen.

Größe und Art siehe Pflanzenliste im Anhang.

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 18.03.2025 (GBl. 2025 Nr. 25)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2025 (GBl. 2025 Nr. 71)

2.1 Dächer der Hauptgebäude (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Die Dächer von Hauptgebäuden sind als symmetrische Satteldächer und gegeneinander versetzte Pultdächer bzw. Satteldächer (Versatz max. 1,0 m) mit symmetrischer Neigung von 15° bis 48° zulässig.
- 2.1.2 Die Dacheindeckung ist in einer roten bis braunen Ziegel-, bzw. Betoneindeckung oder mit einer extensiven Begrünung auszuführen. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen. Die Begrünung muss -bezogen auf die Gesamtdachfläche- mindestens 70% betragen.
- 2.1.3 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sind als Dacheindeckung nicht zulässig.
- 2.1.4 Negativgauben oder Dacheinschnitte sind nicht zugelassen.
- 2.1.5 Dachaufbauten wie Gauben sowie Zwerchgiebel, Zwerchhäuser und Wiederkehren sind erst ab einer Dachneigung des Hauptdaches von 30° zulässig.
- 2.1.6 Zwerchgiebel, Zwerchhäuser und Wiederkehren sind bis zu einer maximalen Einzelbreite von 5,0 m zulässig.
- 2.1.7 Dachaufbauten wie Gauben sowie Zwerchgiebel, Zwerchhäuser und Wiederkehren dürfen zusammengerechnet insgesamt 2/3 der Länge der darunterliegenden Wandlänge nicht überschreiten.
- 2.1.8 Der Abstand von Dachaufbauten wie Gauben, Zwerchgiebel, Zwerchhäuser und Wiederkehren zum Ortgang muss, gemessen von der jeweiligen Außenkante Dach, mindestens 1,0 m betragen.
- 2.1.9 Der Anschnitt von Gauben, Zwerchgiebel, Zwerchhäuser und Wiederkehren mit dem Hauptdach muss mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen.
- 2.1.10 Die der Energiegewinnung dienende Dachaufbauten wie Solar und Fotovoltaik sind aus blendfreiem Material herzustellen. Diese dürfen die jeweilige Firsthöhe nicht überschreiten.
- 2.1.11 Die Dachneigung und Dachform benachbarter Doppelhaushälften sind anzugleichen. D.h., dass eine maximale Abweichung von 5° der Dachneigung zulässig ist. Wenn die Angleichung nicht sichergestellt ist, gilt für das jeweilige Doppelhaus eine Dachneigung

von 30°.

2.2 Dächer von Garagen und Nebengebäuden (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.2.1 Garagen, Garagen in Form von Carports und Nebengebäude sind mit einer Dachneigung von 0° bis 48° und in einer rotbraunen bis braunen Ziegeleindeckung oder mit extensiver Begrünung zulässig. Bei einer Dachneigung von 0° bis 5° ist nur eine extensive Dachbegrünung zulässig. Die Substrathöhe muss hierbei mindestens 8 cm betragen. Die Begrünung muss -bezogen auf die Gesamtdachfläche- mindestens 70% betragen.
- 2.2.2 Die der Energiegewinnung dienende Dachaufbauten wie Solar und Fotovoltaik sind bei allen Dachformen und Dachneigungen gestattet und aus blendfreiem Material herzustellen. Diese dürfen bei einer Dachneigung von 15° bis 48° die jeweilige Firsthöhe nicht überschreiten. Bei Flachdächern mit einer Neigung von 0° bis 5° ist eine Überschreitung der tatsächlichen Gebäudehöhe um bis 1,5 m zulässig.

2.3 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.3.1 Einfriedigungen dürfen, bezogen auf die Straßen- bzw. Gehwegoberkante, zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 0,8 m sein. Ausgenommen hiervon sind erforderliche Stützwände.
- 2.3.2 Die Verwendung von Stacheldraht und Kunststoff bzw. Kunststoffmaterialien als Einfriedigung sind unzulässig.
- 2.3.3 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

2.4 Anforderung an die Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

2.5 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne oder Satellitenantenne zugelassen. Satellitenantennen müssen farblich der dahinterliegenden Gebäudefläche (Fassade oder Dach) angepasst werden.

2.6 Anlagen zum Sammeln und zur Versickerung von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Zur geordneten Oberflächenentwässerung ist jeder Bauherr verpflichtet, auf dem Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Minderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. So ist das anfallende Niederschlagswasser in Retentionszisternen zu sammeln und mit einem gedrosselten Abfluss der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

Das Rückhaltevolumen muss mindestens 1 m³ pro angefangener 100 m² versiegelter, privater Grundstücksfläche betragen. Der Drosselabfluss darf maximal 0,5 l/s je 100 m² versiegelte Fläche betragen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.

2.7 Nutzung erneuerbarer Energien (§ 74 (1) Nr. 1 und 3 LBO i. V. m. § 74 (1) Satz 2 LBO)

Die oben aufgeführten örtlichen Bauvorschriften nach § 74 (1) Satz 1 Nrn. 1 und 3 LBO gelten grundsätzlich nur, wenn sie gleichzeitig die Nutzung erneuerbarer Energien zulassen.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN/HINWEISE

3.1 Denkmalschutz, Bodenfunde

Sollten bei Neubaumaßnahmen 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 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gern. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.1 Bodenschutz/Altlasten

3.1.1 Allgemeines

Die folgenden Hinweise und Bestimmungen sollen dazu dienen, den Erhalt und Schutz des Oberbodens sowie kulturfähigen Unterbodens vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Gesetzliche Grundlage ist das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG).

3.1.2 Hinweise und Bestimmungen zum Bodenschutz

- Bei der Benutzung von Boden (Befahren, Lagern, usw.) sowie beim Abgraben, Aufträgen, Umlagern und Zwischenlagern von Bodenmaterial gilt das Vermeidungsgebot zur Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nach § 7 BBodSchG einschließlich der Anforderungen an das Auf- und Einbringen und Umlagern von Materialien nach §6 BBodSchG. Schädliche Bodenveränderungen (Bodenverdichtungen, Schadstoffeinträge, etc.) sind vorsorglich zu vermeiden.
- Neben den allgemeinen Bestimmungen und Rechtsvorschriften sind insbesondere die Vorschriften der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) und der Ersatzbaustoffverordnung für die (Weiter)Verwertung von Bodenmaterial zu beachten und anzuwenden.
- Bodenabtrag darf nur im erforderlichen Umfang erfolgen.
- Die Böden zukünftiger Grünflächen sind vor baulichen Beeinträchtigungen zu schützen, insbesondere vor Befahrungen und dadurch ausgelöste Verdichtungen. Dazu sind diese Flächen als Tabuflächen eindeutig zu kennzeichnen und abzuzäunen.

- Ober- und Unterboden sind entsprechend DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19731 schonend und getrennt voneinander auszubauen. Sie dürfen nicht vermischt und müssen getrennt voneinander gelagert werden. Im Unterboden weisen Farbunterschiede, zunehmender Steingehalt, Veränderung der Musterung und/oder der Dichte auf einen Horizontwechsel hin. Unterböden mit unterschiedlichen Steingehalten, Farben, Mustern und/oder Dichte (Horizonte) sind getrennt auszubauen und zu lagern.
- Ausgebauter Boden (z. B. Mutter- bzw. Oberboden) ist fachgerecht entsprechend DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19731 zwischenzulagern und im nutzungsfähigen Zustand zu erhalten.
- Beim Wiedereinbau sind die natürlichen Schichtfolgen und -mächtigkeiten aus Ober- und Unterboden und Untergrund wiederherzustellen. Dabei sind übermäßige Verdichtungen entsprechend DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19731 zu vermeiden.
- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden, z.B. für die Gestaltung von Grünanlagen oder für Rekultivierungs- und Bodenverbesserungsmaßnahmen. Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.
- Alle Bodenarbeiten sind entsprechend DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19731 nur bei geeigneter, möglichst trockener Witterung bis zu maximal steif-plastischer Konsistenz zulässig; nach ergiebigen Niederschlägen, bei Bildung von Pfützen oder weich-plastischer Konsistenz sind den Boden beeinträchtigende Arbeiten einzustellen. Nur Böden mit geeigneten Mindestfestigkeiten dürfen befahren, aus- oder eingebaut werden. Die Grenzen der Befahrbarkeit und Bearbeitbarkeit nach den geltenden technischen Normen (z.B. DIN 18915, DIN 19639, DIN 19731, etc.) sind jeweils zu beachten und einzuhalten. Hinweis: Böden in den Konsistenzbereichen ko1 und ko2 (fest bis halbfest) können gut bearbeitet und befahren werden. Konsistenz „halbfest“: Bodenfarbe dunkelt bei Wasserzugabe nach, Bodenmaterial ist noch ausrollbar, aber bröckelnd, lässt sich nicht kneten. Für Böden im Konsistenzbereich ko3 (steif-plastisch) können die Arbeiten unter Berücksichtigung des „Nomogramm zur Ermittlung des maximal zulässigen Kontaktflächendrucks“ fortgesetzt werden. Konkrete Hinweise zur Bestimmung der Konsistenz finden sich in den DIN-Normen 18915 und 19639 (Konsistenzklasse 4 und größer).
- Im Rahmen der Ausführungsplanung sind Flächeneinteilungen, Befahrungsstrecken bzw. Baustraßen, geeignete Maschinentchnik und die Logistik der Bodenarbeiten detailliert auszuarbeiten und ggf. mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.
- Bodenarbeiten (Abtrag, Auftrag, Befahrung, Umlagerung, Zwischenlagerung, usw.) dürfen nur mit Kettenfahrzeugen geringer Bodenpressung sowie mit geringem Gesamtgewicht durchgeführt werden; der zulässige maximale Kontaktflächendruck bzw. die zulässige maximale Bodenpressung von maximal 0,4 kg/cm² ist einzuhalten. Darüber hinaus sind die Grenzen der Befahrbarkeit und Bearbeitbarkeit nach den geltenden technischen Normen (DIN 18915, DIN 19639 und DIN 19731) jeweils zu beachten und einzuhalten.
- Witterungsbedingte Baustillstandszeiten zur Vermeidung schädlicher Bodenverdichtungen sind einzuplanen. Bei kritischen Wetterlagen (insbesondere Regen, Schnee und Tauwetter) sind die Bautätigkeiten einzustellen.

- Eine Vermischung von Bodenmaterial mit Fremdmaterialien und Bauabfällen ist unzulässig. Eventuelle Fremdmaterialien sind rückstandslos zu entfernen.
- Müssen Böden zukünftiger Grünflächen bauzeitlich in Anspruch genommen werden, sind diese durch geeignete Befestigungen vor Verdichtungswirkungen zu schützen. Aufgrund der Verdichtungsempfindlichkeit der vorliegenden Böden sind besondere Schutz- und Minimierungsmaßnahmen zu treffen, um nachhaltige Bodenschadverdichtungen zu vermeiden. Die Befestigungsarten - wie mineralische Baustraßen, Stahlplatten, koppelbare Lastverteilungsplatten, Baggermatratzen etc. - der bauzeitlich genutzten Bodenflächen sind anhand der baulichen Nutzungsintensität (Achslasten / spezifische Bodendrücke und Laufwerkstypen, Befahrungsfrequenzen) auszuwählen. Die hierfür geltenden technischen Normen (z.B. DIN 18915, DIN 19639, DIN 19731, etc.) sind jeweils zu beachten und einzuhalten. Wenn keine Baustraßen angelegt werden, sind für die Befahrung lastverteilende Platten (sog. Baggermatratzen oder Holzbohlen) vorzuhalten. Befestigte Baustraßen (geschüttet mit definiertem Aufbau) sind vorzugsweise auf (oberhalb) dem Mutterboden (Oberboden) anzulegen, sofern der Oberboden ausreichend trocken und tragfähig ist (geschlossene Grasnarbe). Unbefestigte Befahrungswege dürfen nur bei ausreichend trockenem und tragfähigem Boden (geschlossene Grasnarbe) und nur mit Raupenfahrzeugen mit geringer Bodenpressung sowie mit geringem Gesamtgewicht befahren werden.
- Eine Stabilisierung des anstehenden Bodens mit Kalk-/Zementgemischen ist verboten.
- Als mineralische Schüttungen sind nur natürliche Gesteinskörnungen zulässig. Der Einsatz von Recyclingmaterial ist unzulässig. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben Arbeitsgraben, usw.) benutzt werden.
- Für Baustelleneinrichtungs- und Lagerflächen sind - soweit möglich - bereits versiegelte Bereiche zu verwenden.
- Baubedingte erhebliche Verdichtungen sind vor der abschließenden Herstellung der Grünflächen mit geeigneter dynamischer (Tief-) Lockerungstechnik zu beseitigen, z.B. mit einem Stechhubblocker. Bei Mutterbodenauftrag sind baubedingte Verdichtungen vor Wiederauftrag des Mutterbodens zu beseitigen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung, usw., ist der Mutterboden des Urgeländes im Vorfeld abzuschleppen (keine Überschüttung). Für die Auffüllung darf ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) verwendet werden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken und Oberflächenbefestigungen sind möglichst durchlässig zu gestalten. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten, Stellplätzen, usw., werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden. Die Art und Weise der erforderlichen weitergehenden Sachverhaltsermittlung ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

3.2 Erdmassenausgleich

Im Sinne einer Abfallvermeidung und -Verwertung sowie im Sinne des Boden- und Klimaschutzes soll im Planungsgebiet gern. § 3 Abs. 3 LKreiWiG ein Erdmassenausgleich erfolgen (zum Beispiel durch Geländemodellierung, Höherlegung der Erschließungsstraßen), wobei der Baugrubenaushub vorrangig auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Die Vorteile eines Erdmassenausgleichs vor Ort sind:

- mehr Gefälle bei der Kanalisation,
- erhöhter Schutz bei Starkregen,
- Klimaschutz durch Vermeidung von Transporten,
- Verwertung statt Entsorgung und Kostenersparnis durch Wegfall der Abfuhr/Entsorgung.

Für den Fall, dass ein Erdmassenausgleich nicht möglich sein sollte, sollten die Gründe hierfür in der Begründung zum Bebauungsplan bzw. im Landschaftspflegerischen Begleitplan dargelegt werden.

Sofern ein Erdmassenausgleich im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht möglich ist, sind überschüssige Erdmassen anderweitig zu verwerten. Diesbezüglich soll die Gemeinde selbst Maßnahmen ermitteln, wie z.B. die Verwertung für

- Lärmschutzmaßnahmen,
- Dämme von Verkehrswegen,
- Beseitigung von Landschaftsschäden, etc.

Unbelasteter Erdaushub kann für Bodenverbesserungen, für Rekultivierungsmaßnahmen oder anderen Baumaßnahmen verwendet werden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich zumutbar und rechtlich zulässig ist.

Erst nach gründlicher Prüfung einer sinnvollen Verwertung des Materials kann eine Entsorgung auf einer Erdaushubdeponie als letzte Möglichkeit in Frage kommen. Hierbei gilt zu beachten, dass die Erdaushubdeponien über begrenzte Verfüllmengen verfügen und wertvolles Deponievolumen nicht durch unbelastetes und bautechnisch weiterhin nutzbares Bodenmaterial erschöpft werden sollte. Insbesondere Kies kann im Regelfall als Rohstoff weitere Verwendung finden. Für Oberboden ist die Verwertung in Rekultivierungsmaßnahmen zu prüfen.

Auf die Möglichkeit, auf der Grundlage des § 74 Abs. 3 Ziffer 1 LBO durch örtliche Bauvorschriften zu bestimmen, dass die Höhenlage der Grundstücke erhalten oder verändert wird, um überschüssigen Bodenaushub zu vermeiden, wird in diesem Zusammenhang hingewiesen.

3.3 Regenwassernutzungsanlagen

Das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Gesundheitsamt, Freiburg weist darauf hin, dass die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gemäß § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung der zuständigen Behörde schriftlich anzuzeigen ist. 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 W 555.

3.4 Grundwasserschutz

Nach § 9 Abs. 2 Nr.1 WHG gelten das Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser durch Anlagen, die hierzu bestimmt oder hierfür geeignet sind, als wasserrechtlich relevante Benutzungen. Eine solche Benutzung bedarf gemäß § 8 Abs.1 einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Auch die Entnahme von Grundwasser für eine Wasserhaltung während der Bauzeit der Untergeschosse bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Ob diese erteilt werden können, ist im Zuge eines Wasserrechtsverfahrens zu prüfen.

3.5 Artenschutz/Naturschutz

Allgemeines

Gemäß § 21 a NatSchG ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner Wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

Gemäß § 21 (3) Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) BW sind Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen nur mit einer insektenfreundlichen Beleuchtung zugelassen.

Sanierung/Abriss von Gebäuden

Da nicht auszuschließen ist, dass derzeitig bzw. zukünftig Gebäudestrukturen innerhalb des Plangebiets durch die Artengruppe Vögel und Fledermäuse als Lebensstätte genutzt werden, sind grundsätzlich folgende Maßnahmen zu beachten:

- Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG (Verletzung/Tötung, Störung und Schädigung) zu vermeiden, sollten alle zu entfernende Gebäude und Gebäudeteile ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar (01.10. – 28./29.02.), bzw. ausschließlich innerhalb der Wintermonate (Fledermäuse) von November bis Februar (01.11. – 28./29.02.) entfernt werden.
- Aus naturschutzfachlicher Sicht wird jahreszeitlich unabhängig ein Artenschutz-Sachverständiger für die möglichen Abrissarbeiten von Gebäuden oder Gebäudeteilen diese vorher auf Vorkommen von Vögeln oder Fledermäusen bzw. möglicher Quartiere oder Nester überprüfen. Seitens des Artenschutz-Sachverständigen sind dann ggf. notwendige Vermeidungs-, Minimierungs- und ggf. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) (z.B. künstliche Nisthilfen) zu formulieren und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Nächtliche Bauarbeiten sollten nicht in den Monaten Mai bis September (01.05. – 30.09.) erfolgen. Sind nächtliche Beleuchtungen im Bereich der Baumaßnahmen nicht zu vermeiden, muss eine fledermausfreundliche Beleuchtung angebracht werden. Bei der Beleuchtung des Plangebietes sind fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtungsmittel (z.B. staubdichte Natriumdampflampen und warmweiße LEDs mit warm-weißer Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin ohne UV-Anteil mit Lichtspektrum um 590 nm) zu wählen. Die Beleuchtung sollte auf ein Minimum reduziert werden.

- Falls an bestehenden Gebäuden Nisthilfen bzw. künstliche Quartiere vorhanden sind, sind diese vor den Abrissarbeiten auf Besatz zu kontrollieren und im räumlich-funktionalem Umfeld (max. 500 m) wieder aufzuhängen.
- An allen baugenehmigungs- bzw. kenntnisgabepflichtigen sowie den baurechtlich verfahrensfreien Vorhaben (z.B. Gebäudeabriss, Geländeumgestaltungen etc.) innerhalb des Plangebiets ist die Untere Naturschutzbehörde zu beteiligen.

Einzelbäume/Sträucher und sonstige Gehölze

Da nicht auszuschließen ist, dass derzeit bzw. zukünftig Gehölzstrukturen innerhalb des Plangebiets durch die Artengruppe Vögel und Fledermäuse als Lebensstätte genutzt werden, sind grundsätzlich folgende Maßnahmen zu beachten:

- Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG (Verletzung/Tötung, Störung und Schädigung) zu vermeiden, sollten alle zu entfernenden Einzelbäume/Sträucher und sonstige Gehölze ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar (01.10. – 28./29.02.), bzw. ausschließlich innerhalb der Wintermonate (Fledermäuse) von November bis Februar (01.11. – 28./29.02.) entfernt werden.
- Bezüglich der Fledermäuse muss ebenfalls die potenzielle Leitlinienfunktion der Gehölze überprüft werden.
- Aus naturschutzfachlicher Sicht wird jahreszeitlich unabhängig ein Artenschutz-Sachverständiger für die möglichen Rodungsarbeiten von Gehölzen diese vorher auf Vorkommen von Vögeln oder Fledermäusen bzw. möglicher Quartiere oder Nester überprüfen. Seitens des Artenschutz-Sachverständigen sind dann ggf. notwendige Vermeidungs-, Minimierungs- und ggf. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) (z.B. künstliche Nisthilfen) zu formulieren und das weitere Vorgehen ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Falls an bestehenden Gehölzen Nisthilfen bzw. künstliche Quartiere vorhanden sind, sind diese vor den Rodungsarbeiten auf Besatz zu kontrollieren und im räumlich-funktionalem Umfeld (max. 500 m) wieder aufzuhängen.
- Um das Eintreten von Umweltschäden nach § 19 (BNatSchG) auszuschließen, sind die Gehölze mit erkennbarem hohem Totholzanteil vorher auf das Vorkommen von xylobionten Insekten zu untersuchen.
- An allen Rodungsarbeiten innerhalb des Plangebiets ist die Untere Naturschutzbehörde zu beteiligen.
- Zusätzlich wird vom Verfasser eine bauliche Integration von Vogelnistkästen und Fledermausquartieren – beispielsweise von Fassadennestern oder Einbaukästen bzw. Fassadenröhren oder -quartieren – in die neuen Gebäude zur Erhöhung des Brutplatzangebots bzw. der Quartierstrukturen empfohlen. Informationen dazu können auf der Internetseite <http://www.artenschutz-am-haus.de/> abgerufen werden.

Baufeldfreihaltung

- In Bereichen mit hoher Wahrscheinlichkeit von Eidechsenvorkommen sind während der Wintermonate zunächst keine Eingriffe zum Schutz überwinternder Reptilien möglich.
- Anschließend müssen die Tiere unter Einhaltung der zuständigen Frühjahrs- und Herbstzeiten aus ihren Habitaten vergrämt werden.

- Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind dabei in der Regel nicht zu erbringen, da davon ausgegangen werden kann, dass eine freie Vergrämung die Tiere in Bereiche leitet, die ausreichend vielseitig strukturiert und noch nicht besiedelt sind.
- Um das Einwandern von Reptilien in den Eingriffsbereich zu vermeiden, müssen alle potenziell von Reptilien nutzbaren Versteckstrukturen frühzeitig vor Eingriffsbeginn und während der Aktivitätszeit der Eidechsen (April bis September) von der Fläche entfernt werden. Zudem muss die Vegetation auf der gesamten Fläche dauerhaft kurzgehalten werden.
- Um das Einwandern von Reptilien in den Eingriffsbereich zu vermeiden, müssen alle potenziell von Reptilien nutzbaren Versteckstrukturen frühzeitig vor Eingriffsbeginn und während der Aktivitätszeit der Eidechsen (April bis September) von der Fläche entfernt werden. Zudem muss die Vegetation auf der gesamten Fläche dauerhaft kurzgehalten werden.

In den meisten Fällen lässt sich nicht ermitteln, in welchem Umfang relevante Habitate für die oben genannten Artengruppen durch die Aufstellung des Bebauungsplans in Anspruch genommen werden. Aus diesem Grund ist die abschließende artenschutzfachliche Beurteilung auf Ebene des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu klären.

3.6 Löschwasserversorgung

Im Plangebiet ist eine Löschwasserversorgung von mind. 48 m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen. Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist.

3.1 Rettungswege

Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen.

Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.

3.2 Ortsrechtliche Vorschriften

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelten folgende ortsrechtliche Vorschriften:

- Stellplatzverpflichtung für Wohnungen vom 22.05.1996 (Satzung). In dieser Satzung wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf 1,5 Stellplätze erhöht. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet. Als Ausnahme wird bei Wohnungen mit einer Wohnfläche bis zu 35 m², die Stellplatzverpflichtung auf 1 Stellplatz festgesetzt.
- Satzung über die Zulässigkeit von Satellitenempfangsanlagen vom 25.03.1992

3.3 Starkregenrisikomanagement

Es wird darauf hingewiesen, dass durch die Hanglage mit angrenzenden Rebflächen eine erhöhte Gefährdung durch Hangwasser bei Starkregenereignissen nicht ausgeschlossen werden kann. Aus diesem Grund wird empfohlen, entsprechende Maßnahmen bei außergewöhnlichen Regenereignissen zu ergreifen. Auf den Leitfaden „Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg wird hingewiesen.

Stadt Staufen i.Br., den

fsp.stadtplanung

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

Der Bürgermeister

Der Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Staufen i.Br. übereinstimmen.

Stadt Staufen i.Br., den

Der Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

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

Stadt Staufen i.Br., den

Der Bürgermeister

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 15 von 16

Pflanzenliste

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baumgrößen:

Bäume: 3 x verpflanzt, Hochstämme, Stammumfang 14 bis 16 cm

Bäume für private Grundstücksflächen

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitz- Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus avium	Wildkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Ulmus glabra	Bergulme
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Juglans regia	Walnuss
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus torminalis	Elsbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus aria	Mehlbeere
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Catalpa bignonioides	Trompetenbaum
Paulownia tomentosa	Paulownie
Prunus-Sorten	Zier-Kirschen
Malus-Sorten	Zier-Äpfel
Quercus robur „Fastigiata“	Säulen-Eiche
Acer sacharinum	Silber-Ahorn
Magnolia-Sorten	Magnolien
Pterocarya fraxinifolia	Flügelnuss
Quercus rubra	Rot-Eiche
Sophora japonica	Schnurbaum
Ginkgo biloba	Ginkgo
Cercis siliquastrum	Judasbaum
Aesculus-Sorten	Kastanien

Obstbaumarten

Sorbus domestica	Speierling
Juglans regia	Nussbaum
Prunus avium- Sorten	gebietsheimische Süßkirsche (z.B. Markgräfler Kracher, Schauenberger, Hedelfinger)
Pyrus pyraeaster- Sorten hirtle)	Kulturbirne (z.B. Schweizer Wasserbirne, Geiß-
Malus sylvestris- Sorten	gebietsheimische Apfelsorten (z.B. Bohnapfel, Ziegler Apfel, Boskoop)
Prunus domestica- Sorten	gebietsheimische Zwetschgen (z.B. Hauszwetschge)

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 16 von 16

Sträucher für Spritzmittelabdrift

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster

Empfohlene Pflanzenarten für die Dachbegrünung

Gräser u.a.

Briza media	Gewöhnliches Zittergras
Carex flacca	Blaugrüne Segge
Festuca cinerea	Blauschwingel
Koeleria glauca	Blaugrünes Schillergras
Melica ciliata	Wimper-Perlgras
Phleum phleoides	Steppen-Lieschgras

Kräuter u.a

Euphorbia cyparissias	Zypressen-Wolfsmilch
Campanula-Arten	Glockenblume
Dianthus-Arten	Nelken
Sedum-Arten	Fetthenne (für eine schnelle Deckung)
Thymus-Arten	Thymian