

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)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73)

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

1.1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

1.1.1.1 Zulässig sind:

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

1.1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung

1.1.1.3 Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Anlagen für kirchliche Zwecke

1.1.2 Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)

1.1.2.1 Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen
- sonstige Wohngebäude
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für örtliche Verwaltung sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.2.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche Zwecke

1.1.2.3 Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO

1.1.3 **Mischgebiete** (§ 6 BauNVO)

1.1.3.1 Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltung sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.3.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche Zwecke

1.1.3.3 Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO

1.1.4 **Gewerbegebiete** (§ 8 BauNVO)

1.1.4.1 Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, soweit diese Anlagen für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

1.1.4.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

1.1.4.3 Unzulässig sind:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

1.1.5 **Flächen für Gemeinbedarf „Öffentliche Einrichtungen“** (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

1.1.5.1 Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Einrichtungen“ dient der Unterbringung öffentlicher Einrichtungen des Stadtteils.

1.1.5.2 Zulässig sind:

- Schulische Einrichtungen
- Anlagen der örtlichen Verwaltung
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.5.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Sonstige öffentliche Einrichtungen

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen maximalen Wert der

- Gebäudehöhe (GH),
- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ).

1.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

1.3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH).

1.3.2 Im Dorfgebiet (MD) beträgt die maximale Gebäudehöhe (GH)

- bei 36-45° Dachneigung 14,00 m und
- bei 0-15° Dachneigung 9,00 m.

Als unterer Bezugspunkt gilt die Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweg bzw. Fahrbahn, wenn kein Gehweg vorhanden) in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite (senkrecht zur Straße gemessen).

1.3.3 Im Gewerbegebiet (GE) und in der Fläche für den Gemeinbedarf beträgt die maximale Gebäudehöhe (GH)

- für 36-45° Dachneigung 594,50 m ü. NN und
- für 0-15° Dachneigung 592m ü. NN.

1.3.4 In allen Baugebieten gilt als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe (GH) jeweils der oberste Punkt der Dachbegrenzungskante, bzw. bei Flachdächern die obere Begrenzung der Dachbrüstung/Dachaufkantung.

1.4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

1.4.1 Die Grundflächenzahl ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.5 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

1.5.1 Die Geschossflächenzahl ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.6 Bauweise, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

1.6.1 Die Bauweise und die Stellung baulicher Anlagen ist der Planzeichnung zu entnehmen.

1.6.2 Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

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

1.7.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen in der Planzeichnung.

1.7.2 Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, sowie Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenze bis zu 1,5 m überschreiten, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind. Dachvorsprünge dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge um bis zu 1,0 m überschreiten; maßgebend ist der äußerste Begrenzungspunkt (z.B. Außenkante Dachrinne).

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

1.8.1 Garagen und Carports sind in den überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sowie in den dafür ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen (GA, CA) zulässig. Carports werden definiert als überdachte Stellplätze, die mindestens an zwei Seiten unverschießbare Öffnungen aufweisen.

1.8.2 Oberirdische, nicht überdachte Stellplätze sind in den Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.9 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

1.9.1 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind innerhalb der Baufenster und innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen mit Kennzeichnung „NA“ zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, sind bis 20 m³ Brutto-Rauminhalt (z.B. Kleintierställe, Schuppen) auch außerhalb der Baufenster zulässig.

1.9.2 Nebenanlagen im Sinne von §14 (2) BauNVO (Versorgungsanlagen) sind im gesamten Plangebiet zulässig.

1.9.3 Der Mindestabstand zwischen Nebenanlage und öffentlicher Verkehrsfläche beträgt 0,5 m.

1.10 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

1.10.1 Private Grünflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

- 1.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 1.11.1 Kupfer-, zink- oder bleihaltige Außenbauteile sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.
- 1.11.2 Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind als wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen, sofern auf diesen Flächen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (auch Be- und Entladen).
- 1.11.3 Die private Grünfläche F1 wird als Gewässerrandstreifen mit einer Mindestbreite von 5 m festgesetzt. Die bestehende, nach § 30 BNatSchG geschützte, gewässerbegleitende Gehölzgalerie aus Sal- und Bruch- Weiden, Schwarzerle, Haselnuss, Schwarzer Holunder, Hundsrose, Weißdorn, Esche und Bergahorn ist durchgängig zu erhalten und dauerhaft zu pflegen.
- 1.11.4 Als Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme ist in Maßnahmenfläche F2 ein frostsicherer Ganzjahreslebensraum mit Sandlinsen für Reptilien zu schaffen. Die Maßnahme muss im Zuge der Entfernung von potentiellen Habitatstrukturen erfolgen und vor Baubeginn fertig gestellt sein.
- 1.11.5 Zur Vermeidung und Minimierung des Störungs- und Schädigungsverbotes von Fledermäusen sind im südlichen Plangebiet für die Beleuchtung von Gebäuden oder Grundstücksflächen insektenfreundliche Lampen und Leuchten ohne UV Anteil anzubringen. Die Leuchtstrahlen müssen nach unten ausgerichtet sein und Streulicht muss vermieden werden.

Hinweis

Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind folgende Maßnahmen geboten:

- Als Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen gegenüber der Artengruppe Amphibien sind die Tiere durch die Aufstellung eines amphibiensicheren Schutzzaunes an einem Einwandern in den Gefahrenbereich zu hindern. Die Gehölze im westlichen Bereich von Flst.- Nr. 54, Gemarkung Geschwend sind vorsichtig außerhalb der Aktivitätszeit von Amphibien (November bis Februar) zu entfernen.
- Zur Vermeidung und Minimierung der Verbotstatbestände gegenüber der Artengruppe Reptilien sind potentielle Habitatstrukturen Eiablage, Sonnenbaden und Überwinterung außerhalb der Aktivitätsphase (November bis Februar) vorsichtig unter Beaufsichtigung einer ökologischen Fachkraft manuell zu entfernen.
- Zur Vermeidung und Minimierung der Verbotstatbestände gegenüber der Artengruppe Reptilien sind über die Bauzeit die Trockenmauern innerhalb und angrenzend zum Plangebiet mittels reptiliensicherem Schutzzaun und Ausweisung einer Tabufläche zu sichern.
- Innerhalb Flst. – Nr. 54 werden zu Beginn der Aktivitätszeit (Mitte März bis Anfang April) Vergrämungsmaßnahmen für Reptilien durch 3- wöchiges Auslegen einer schwarzen Folie nötig. Die Vergrämung kann erst nach Fertigstellung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme für die Artengruppe Reptilien erfolgen. Ebenfalls sind die Bereiche durch einen reptiliensicheren Schutzzaun zu sichern und durch eine ökologische Fachkraft zu begleiten.
- Zur Vermeidung und Minimierung des Tötungstatbestandes gegenüber den Artengruppen Vögel und Fledermäuse dürfen Gehölzbestände nur in der Zeit von An-

fang Oktober bis Ende Februar entfernt und Gebäude nur innerhalb der Zeit von Anfang November bis Ende Februar abgebrochen werden.

- Durch die Rodung von Einzelbäumen und den Abbruch von Gebäuden müssen zur Reduktion des Time-lag-Effekts gegenüber der Artengruppe Vögel insgesamt 6 Nisthilfen (2 Nisthöhlen 1B, Fluglochweite 32 mm; 2 Halbhöhlen 2 H und 2 Mehl-schwalbennester 9A) als Ausgleichsmaßnahme innerhalb geeigneter Strukturen der Gemeinbedarfsfläche angebracht werden.
- Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme für die Artengruppe Fledermäuse sind insgesamt 8 Fledermausblenden (Einlaufblende 1 FE der Firma Schwegler oder vergleichbares) und ein Quartierkasten (Fledermaushöhle F2- universell der Firma Schwegler oder vergleichbares) an den bestehenden Gebäuden/ Einzelbäumen innerhalb der Gemeinbedarfsflächen im Zuge des Gebäudeabbruchs bzw. der Gehölzrodung anzubringen. Die Fledermausquartiere sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen. Ebenfalls sind mindestens 3 Einzelbäume als zukünftige Orientierungslinie innerhalb der Maßnahmenfläche F2 anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und ggf. zu ersetzen.

1.12 Flächen mit Geh- und Leitungsrechten (§9 (1) Nr. 21 BauGB)

- 1.12.1 Die Fläche R1 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Gewässerbewirtschaftung des Prägbaches und der Hinterlieger zu belasten. Sie ist von hochbaulichen Anlagen sowie von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Die Zugänglichkeit der Fläche ist zu gewährleisten.
- 1.12.2 Die Fläche R2 ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Hinterlieger zu belasten. Sie ist von hochbaulichen Anlagen sowie von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Die Zugänglichkeit der Fläche ist zu gewährleisten.

1.13 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

- 1.13.1 Die privaten Baugrundstücke sind je angefangenen 400 m² Grundstücksfläche mit je einem standortheimischen Obstbaum oder Laubbaum (Hochstamm) zu bepflanzen. Durch Planeintrag festgesetzte Baumpflanzungen sind anrechenbar.
- 1.13.2 Abweichend hiervon sind private Baugrundstücke im Gewerbegebiet GE je angefangenen 1.000 m² Grundstücksfläche und im Dorfgebiet MD je angefangenen 800 m² Grundstücksfläche, mit je einem standortheimischen Obstbaum oder Laubbaum (Hochstamm) zu bepflanzen.
- 1.13.3 Für alle im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorte gilt, dass Abweichungen bis zu 5,0 m von den eingetragenen Standorten in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen, etc.) zugelassen werden.
- 1.13.4 Die Anpflanzungen müssen spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme) erfolgen.
- 1.13.5 Die Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang oder Fällung eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum gemäß Artenempfehlung nach zu pflanzen.

Artenempfehlung:

Laubbäume:

Standortgerechte und landschaftstypische Baumarten mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, z.B.:

Acer pseudoplatanus	Berg- Ahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata	Weißdorn
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix caprea	Salweide
Salix fragilis	Bruch- Weide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winterlinde

Obstbäume:

Äpfel:	Blauacher, Kaiser Wilhelm, Oldenburg, Jakob Fischer, Brettacher, Boskoop, Gewürzluiken, Blenheim Goldrenette, Trierer Weinapfel, Ananasrenette, Gravensteiner, Danziger Kant, Goldparmäne, Berlepsch Goldrenette, Bohnapfel, Zuccalmaglio
Birnen:	Gute Luise, Sülibirne, Gelbmöstler, Conference, Gellerts Butterbirne, Alexander Lucas, Schweizer Wasserbirne
Kirschen:	Burlat, Beutelsbacher, Büttners rote Knorpelkische
Nussbäume:	Walnuss

1.14 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) 25b BauGB)

- 1.14.1 Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
- 1.14.2 Die Gehölzstrukturen innerhalb des Gewässerrandstreifens sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73)

2.1 Dächer und Fassaden (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind der Planzeichnung zu entnehmen. Für untergeordnete Gebäudeteile sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO sind hiervon auch abweichende Dachformen zulässig.
- 2.1.2 Als Dacheindeckung sind ausschließlich rote bis rotbraune und schwarze bis anthrazite Ziegel, Schindeln, Dachsteine oder Blecheindeckungen zulässig. Die Dachfarbe direkt aneinander angrenzender Hauseinheiten muss einheitlich sein. Wenn keine Einigung erzielt wird, sind rotbraune Ziegel zu verwenden. Metalloberflächen, Wellfaserzement und Dachpappe sind als Dacheindeckung nicht zulässig,
- 2.1.3 Bauliche Anlagen dürfen nicht flächenhaft mit grellen Farben und / oder stark reflektierenden Oberflächenstrukturen bzw. Materialien gestaltet werden. Abweichend hiervon sind Anlagen die der Energiegewinnung dienen und begrünte Dachflächen zulässig.
- 2.1.4 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie), sind ausschließlich auf Dachflächen zulässig.
- 2.1.5 Gauben und Dacheinschnitte müssen von der Giebelwand einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten. Der Dachansatz von Gauben und Dacheinschnitten muss, gemessen parallel zur Dachfläche, mindestens 0,50 m unter dem Hauptfirst liegen
- 2.1.6 Flache und flach geneigte Dächer (0°-15° Dachneigung) von Carports und Garagen sind extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

- 2.2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 2.2.2 Werbeanlagen am Gebäude sind unterhalb der Traufhöhe des jeweiligen Gebäudeteils zulässig. Die Traufhöhe ist definiert durch den Schnittpunkt Außenkante Außenwand – Oberkante Dachhaut. Die Werbeanlagen müssen einen Mindestabstand von 1,00 m zur Traufhöhe einhalten. Die Größe der Werbeanlagen wird begrenzt:
- In Allgemeinem Wohngebiet, Dorfgebiet, Mischgebiet und der Gemeinbedarfsfläche auf 1 m² an der gesamten Fassadenfläche
 - Im Gewerbegebiet GE auf 5% der Fassadenfläche auf der sie angebracht wird, insgesamt jedoch höchstens 20 m² pro Fassade.
- 2.2.3 Freistehende Werbeanlagen sind im Allgemeinen Wohngebiet, Dorfgebiet, Mischgebiet und der Gemeinbedarfsfläche unzulässig.
- 2.2.4 Im Gewerbegebiet GE ist maximal eine freistehende Werbeanlage mit max. 12 m² Ansichtsfläche und max. 4 m Höhe zulässig.

2.2.5 Schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, Booster (Lichtwerbung am Himmel), Werbung mit fluoreszierenden Farben sowie bewegliche Schrift- oder Bildwerbung sind ausgeschlossen. Eine Beleuchtung der Werbeanlagen durch externe Beleuchtung (Strahler) ist zulässig.

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

2.3.1 Die nicht versiegelten Flächen im Plangebiet sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen.

2.3.2 In den Baugebieten dürfen Stützmauern eine Höhe von max. 1 m, bezogen auf das natürliche Gelände, nicht überschreiten. Über dieses Maß hinausgehende, notwendige Geländeanpassungen sind durch terrassierte Stützmauern mit einem parallelen Versatz von mindestens 1,5 m oder begrünte Böschungen bis zu einer Neigung von max. 45° herzustellen.

2.3.3 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

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

2.4.1 Die Höhe der Einfriedungen darf 0,80 m, bezogen auf die Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche, nicht überschreiten. Im hinteren Grundstücksteil, ab der von der Straße zugewandten Gebäudeflucht, sind Einfriedungen bis zu 1,50 m Höhe bezogen auf Geländeneiveau zulässig.

2.4.2 Abweichend hiervon sind im Bereich des Gewerbegebietes GE und der Fläche für den Gemeinbedarf „Öffentliche Einrichtungen“ Einfriedungen bis 2,00 m zulässig.

2.4.3 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig. Der Abstand von Hecken und Hinterpflanzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 0,75 m betragen.

2.4.4 Holzzäune sind nur als Latten- oder Bretterzäune mit stumpfen Enden zulässig.

2.4.5 Geschlossene Einfriedungen (Mauern, Wände, Gabionen etc.) sind unzulässig.

2.4.6 Einfriedungen der Grünfläche sind nur im Bereich der angrenzenden Bauflächen zulässig.

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

2.5.1 Für das Sammeln von Dachwasser sind auf allen Baugrundstücken Regenwasserzisternen mit Retentionsvolumen festgesetzt. Als Retentionsvolumen (ohne Speichervolumen) sind mind. 2 m³ / 100 m² angeschlossener versiegelter Fläche vorgesehen. Die Überläufe der Zisternen und die Hofflächen sind an die öffentliche Kanalisation anzuschließen oder können auch, unter Einhaltung der geltenden Bestimmungen, über den belebten, begrünten Oberboden auf den privaten Flächen versickert werden. Als Drosselabfluss sind max. 0,2 l/s vorzusehen. Das häusliche Abwasser ist an die öffentliche Kanalisation anzuschließen.

2.5.2 Zugangswege, Höfe, Stellplatzflächen und Garagenzufahrten auf den Grundstücken sind in wasserdurchlässigen Pflasterbelägen, Forstmischungen (Schottermischung

ohne Bindemittel als wassergebundene Decke), Rasengittersteine oder ähnliche Materialien auszuführen.

Hinweis:

Sofern das Niederschlagswasser bei gewerblicher Nutzung versickert wird, ist aufgrund der Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser zusätzlich zum Entwässerungsgesuch bei der Stadt Todtnau auch ein wasserrechtlicher Antrag am Landratsamt Lörrach, Fachbereich Umwelt, erforderlich.

Keller sind mittels geeigneter Maßnahmen (weiße Wanne, Anbringen von Dichtungen) gegen sich im verfüllten Arbeitsraum sammelndes und aufstauenden Regenwassers und ggf. Schichtwasser zu schützen. Die Verlegung von Dränagen um das Bauwerk und deren Anschluss an die öffentlichen Misch-, Schmutz - oder Regenwasserkanäle sind nicht zulässig. Ausnahmen hiervon bedürfen der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Kanalisation und des Landratsamtes Lörrach, Fachbereich Umwelt.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1 Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀

Im Plangebiet befinden sich im südlichen Randbereich Flächen, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, welche im Sinne des § 65 WG als Überschwemmungsgebiete (HQ₁₀₀) gelten. Diese müssen den Bestimmungen des § 78 WHG entsprechen.

Demnach ist sowohl die „Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen“ (§ 78 (1) Nr. 1) als auch „die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches“ (§ 78 (1) Nr. 2) untersagt. Bei dem hier vorliegenden Gebiet handelt es sich nicht um ein neues Baugebiet, so dass hier das Bauverbot nach § 78 (1) Nr. 2, nicht aber das Planungsverbot nach § 38 (1) Nr. 1 gilt.

Die zuständige Behörde kann abweichend von Absatz 1 Satz 1 Nr. 2 die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage innerhalb des Überschwemmungsgebietes genehmigen, wenn im Einzelfall das Vorhaben

- die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
- den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
- den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- hochwasserangepasst ausgeführt wird,

oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

4 HINWEISE

4.1 Altlasten

Der südliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb der großflächigen bergwerkstypischen Bodenbelastung der Wiesentalaue (siehe Planzeichnung) und ist dem Zuordnungswert Z2 nach VwV Boden zugewiesen. Anfallender Erdaushub in diesem Bereich ist nicht frei verwertbar und muss auf die Parameter der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwV Boden) vom 14.03.2007 behandelt werden.

4.2 Bodenschutz

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

4.2.1 Allgemeine Bestimmungen

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen. Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Das bei den Baumaßnahmen anfallende anthropogene Auffüllungsmaterial ist getrennt vom natürlich anstehenden Boden- und Kiesmaterial auszubauen, und von einem geeigneten Gutachterbüro im Hinblick auf die korrekte Zuordnung zu einer Einbauklasse gemäß VwV Boden untersuchen zu lassen. 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 abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich unbelastetes Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Er darf nur unter fachkundiger Begleitung eines Gutachters 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.

4.2.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (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.

4.3 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikrest, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart – Ref. 84 – Archäologische Denkmalpflege (abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist mit zumindest kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

4.4 Geotechnik

Im Plangebiet bilden voraussichtlich holozäner Auensand und würmeiszeitlichen Glazialsedimente jeweils unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie 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 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4.5 Gewässerrandstreifen

Innerhalb des 5 m breiten Gewässerrandstreifens entlang des Prägbachs (Gewässer 2. Ordnung) dürfen keine nachteiligen Veränderungen vorgenommen werden. Insbesondere sind unzulässig:

- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, soweit die Entfernung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist,
- das Neuanspflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die ordnungsgemäße Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln
- Ablagerung von Gegenständen und Abfällen, Errichten von Einzäunungen und Aufschütten von Gelände

Insbesondere wird auf § 29 Wassergesetz für Baden Württemberg i.V.m. § 38 Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) hingewiesen.

4.6 Landwirtschaftliche Emissionen

Im Plangebiet befinden sich landwirtschaftliche Betriebe. Daher kann es auch bei ordnungsgemäßer landwirtschaftlicher Bewirtschaftung zu Emissionen wie Gerüche, Stäube oder Geräuschen kommen, diese sind als ortsüblich hinzunehmen.

Stadt Todtnau

Andreas Wießner
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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

Planverfasser