

**Gemeinde Grenzach-Wyhlen**

**Bebauungsplan  
und örtliche Bauvorschriften**

# **„KAPELLENBACH OST“**

**Entwurf vom 28.04.2020**

## **TEXTTEIL**



**Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH**  
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf  
Freier Architekt BDA und Stadtplaner

Schreiberstraße 27  
70199 Stuttgart

Tel.: 07 11 / 9 67 87-0  
Fax: 07 11 / 9 67 87-22  
info@baldaufarchitekten.de

Amtsgericht Stuttgart  
HRB 726388  
St.Nr.: 99041/02271

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Anhang zum Bebauungsplan</b> .....	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften</b> .....	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Geltungsbereich</b> .....	<b>5</b>
<b>A</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b> .....	<b>6</b>
A1	Art der baulichen Nutzung.....	6
A2	Maß der baulichen Nutzung .....	7
A3	Bauweise .....	9
A4	Überbaubare Grundstücksflächen .....	9
A5	Stellung der baulichen Anlagen .....	10
A6	Flächen für Stellplätze und Garagen.....	10
A7	Flächen für Nebenanlagen .....	11
A8	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden .....	11
A9	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen.....	12
A10	Grünflächen .....	12
A11	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	14
A12	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	16
A13	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen.....	16
A14	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.....	18
A15	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers .....	20
A16	Höhenlage der Baugrundstücke .....	20
A17	Kennzeichnung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen sind .....	20
<b>B</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b> .....	<b>21</b>
B1	Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen .....	21
B2	Werbeanlagen .....	22
B3	Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen.....	22
B4	Niederspannungsfreileitungen .....	23
B5	Stellplatzverpflichtung .....	23
B6	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser .....	24
<b>C</b>	<b>Hinweise</b> .....	<b>25</b>
C1	Bodendenkmale .....	25
C2	Bodenschutz.....	25
C3	Geotechnik / Baugrund .....	25
C4	Altlastenverdachtsflächen.....	26
C5	Erdbebenzone 3 .....	26
C6	Radonkonzentration in der Bodenluft.....	27

C7	Nutzung solarer Strahlungsenergie.....	27
C8	Doppelhäuser, Reihenhäuser und Kettenhäuser .....	27
C9	Versorgungsleitungen, Verteileranlagen .....	27
C10	Nachrichtliche Hinweise Artenschutz .....	27
C11	Nachrichtliche Hinweise Schallschutz.....	29
C12	Grundwasserschutz.....	30
C13	Bahnbetrieb / Bahnanlagen.....	31
C14	Schutzbereich 110-kV-Freileitung .....	31
C15	Gestaltungsrichtlinie .....	32
C16	Gutachten / Untersuchungen .....	32
C17	DIN-Vorschriften .....	32
<b>D</b>	<b>Verfahrensvermerke .....</b>	<b>33</b>
<b>E</b>	<b>Anhang.....</b>	<b>34</b>

## 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

## 2 Rechtsgrundlage der örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), die zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) geändert worden ist.

## 3 Anhang zum Bebauungsplan

- Pflanzliste 1
- Pflanzliste 2
- Pflanzliste 3

## 4 Anlagen des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften

- **Begründung** mit
  - **Entwurf zum Umweltbericht** Bebauungsplan „Kapellenbach Ost“ Gemeinde Grenzach-Wyhlen, 28.04.2020, Kunz GaLaPlan, Todtnauberg
- **Geotechnischer Bericht** (Voruntersuchung DIN 4020), Baugebiet Kapellenbach Ost Grenzach-Wyhlen, Geolingenieure, Dipl.-Ing. (FH) Mannsbart, Schopfheim, 04.05.2018, Projekt Nr. 3515/18
- **Bodenuntersuchungen** Kapellenbach Ost, Befund-Nr. 2658-2665, BGU Böhrler und Blau, Büro für Geoinformatik und Umwelttechnik GbR, Inzlingen, 11.05.2018, Projekt-Nr. 461/18

- **Versickerungsgutachten** Baugebiet Kapellenbach Ost Grenzach-Wyhlen, Geolingenieure, Dipl.-Ing. (FH) Mannsbart, Schopfheim, 08.07.2019, Projekt Nr. 3515/19
- Städtebauliches Konzept „Kapellenbach-Ost“, Grenzach-Wyhlen, **Untersuchung der Fledermäuse unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange**, Stauss & Turni, Gutachterbüro für faunistische Untersuchung, Tübingen, 04.01.2018 mit Ergänzungen vom 23.01.2018 und 23.11.2019
- **Fachgutachten zu planungsrelevanten Totholzkäferarten**, insbesondere der Hirschkäfer in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen, Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Kapellenbach Ost“, Landschaftsökologische Gutachten und Biotoppflege (LÖGB), Freiburg, Stand 03.07.2018
- Gemeinde Grenzach-Wyhlen, Gemarkung Wyhlen, Bebauungsplan „Kapellenbach Ost“, **Artenschutzrechtliche Prüfung**, Stand: 28.04.2020, Kunz Ga-LaPlan, Todtnauberg
- **Verkehrsuntersuchung** „Kapellenbach-Ost“, Grenzach-Wyhlen, Bericht, Rapp Trans AG, Freiburg, 04. Mai 2018
- Gemeinde Grenzach-Wyhlen, Bebauungsplan „Kapellenbach Ost“, **Schalltechnische Untersuchung**, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 11. Dezember 2019

## 5 Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

# A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## A1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

### A1.1 WA1 – Allgemeines Wohngebiet 1

(§ 4 BauNVO)

**Zulässig sind** (§ 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

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

**Nicht zulässig sind** (§ 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften

und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

### A1.2 WA2 – Allgemeines Wohngebiet 2

(§ 4 BauNVO)

**Zulässig sind** (§ 4 Abs. 2 BauNVO):

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

**Nicht zulässig sind** die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

## A1.3 WA3 – Allgemeines Wohngebiet 3

(§ 4 BauNVO)

**Zulässig sind** (§ 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 9 BauNVO):

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe der Gartenpflege und des Garten- und Landschaftsbaus.

**Nicht zulässig sind** (§ 4 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften

und die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und § 1 Abs. 9 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

### **Zeitliche begrenzte Nutzung**

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die zulässige Nutzung „Betriebe der Gartenpflege und des Garten- und Landschaftsbaus“ ist nach § 9 Abs. 2 Ziff. 1 BauGB nur befristet zulässig bis zum 31.12.2030. Als Folgenutzung nach § 9 Abs. 2 gilt dann die festgesetzte Nutzung nach Ziffer A1.3.

## A2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Grundflächenzahl,
- Geschossflächenzahl,
- Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß, als Mindest- und Höchstmaß, zwingende Zahl der Vollgeschosse),
- Höhe der baulichen Anlagen (maximale Firsthöhe, maximale Traufhöhe und maximale Gebäudehöhe).

### A2.1 Grundflächenzahl

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Grundflächenzahl festgesetzt.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte maximale Grundflächenzahl darf durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0.6 überschritten werden.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte maximale Grundflächenzahl darf durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauN-VO bis zu einer Grundflächenzahl von 0.9 überschritten werden.

## A2.2 Geschossflächenzahl

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Geschossflächenzahl als maximal zulässige Geschossflächenzahl festgesetzt.

## A2.3 Zahl der Vollgeschosse

Gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die Zahl der Vollgeschosse als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß), als Mindest- und Höchstmaß bzw. als zwingende Zahl von Vollgeschossen festgesetzt.

## A2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich nach der **maximalen Firsthöhe (FH max.)** und der **maximalen Traufhöhe (TH max.)** bzw. der **maximalen Gebäudehöhe (GH max.)** in Verbindung mit der Bezugshöhe (BZH).

Die **Bezugshöhe (BZH)** ist, sofern sie nicht durch Planeinschrieb festgelegt ist, die Straßenhöhe, die sich in der Mitte der Gebäudefassade des jeweiligen Vorhabens ergibt, wenn die im Bebauungsplan eingetragenen Straßenhöhen als Höhe des Endausbaus betrachtet werden (für Gebäude bei Eckgrundstücken siehe Planeintrag). Die Straßenhöhen in Metern ü. NN sind dem Planeinschrieb zu entnehmen. In den mit den Nutzungsschablonen **E**, **I** und **H** festgesetzten Bereichen darf die sich aus der vorgehenden Ermittlung ergebende Bezugshöhe, sofern sie nicht durch Planeinschrieb festgelegt ist, um bis zu 0,5 m erhöht werden.

Bei Gebäuden mit Satteldächern (SD 32° - 45°) wird die **maximale Firsthöhe (FH max.)** zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem First und die **maximale Traufhöhe (TH max.)** wird zwischen der Bezugshöhe (BZH) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante) gemessen.

Bei Gebäuden mit Flachdächern (FD 0° - 5°) wird die **maximale Gebäudehöhe (GH max.)** zwischen der Bezugshöhe (BZH) und der Oberkante Attika gemessen.

Die tatsächliche maximale Gebäudehöhe kann auf max. 20 % der jeweiligen Gebäudegrundfläche für haustechnische Aufbauten (z.B. Zu- und Ablufteinrichtungen, Aufzugsüberfahrten) um max. 2,5 m überschritten werden. Mit Ausnahme der Aufzugsüberfahrten, muss der horizontale Abstand der haustechnischen Aufbauten zu den Außenwänden des Gebäudes, mindestens so groß wie die tatsächliche Höhe der haustechnischen Aufbauten sein.

Bei Gebäuden mit Flachdächern (0° - 5°) dürfen Solar- und Photovoltaikanlagen an ihrem höchsten Punkt die tatsächliche Gebäudehöhe (Oberkante Attika) um max. 1,0 m überragen. Solar- und Photovoltaikanlagen haben zu den Außenwänden des Gebäudes einen horizontalen Abstand von mind. 2,0 m einzuhalten. Bei Gebäuden mit Satteldächern (32° - 45°) dürfen Solar- und Photovoltaikanlagen zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen. (Siehe Ziffer B1.1)

Sofern bei bestehenden Gebäuden andere Höhen baulicher Anlagen als die festgesetzten vorhanden sind, können diese bei Um- oder Ausbauten ausnahmsweise beibehalten werden.

## A3 Bauweise

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

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- ED: offene Bauweise: zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.
- D: offene Bauweise: zulässig sind nur Doppelhäuser.
- H: offene Bauweise: zulässig sind nur Hausgruppen.
- a1: abweichende Bauweise 1: im Sinne der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von maximal 32 m. Zulässig sind nur Einzelhäuser.
- a2: abweichende Bauweise 2: im Sinne der offenen Bauweise, jedoch mit einer Längenbeschränkung von maximal 42 m. Zulässig sind nur Einzelhäuser.
- a3: abweichende Bauweise 3: zulässig sind nur Hausgruppen (Kettenhäuser) ohne seitlichen Grenzabstand auf der nördlichen Grundstücksseite. Hier von ausgenommen ist das nördlichste Endhaus der Hausgruppe. Für dieses gilt für die nördliche Grundstücksseite die offene Bauweise.
- Auf der südlichen Grundstücksseite ist ebenfalls Grenzbau zulässig, sofern die Länge des Grenzbaus (Gebäudetiefe) maximal 6,0 m beträgt.
- a4: abweichende Bauweise 4: zulässig sind nur Hausgruppen (Kettenhäuser) ohne seitlichen Grenzabstand auf der östlichen Grundstücksseite. Hiervon ausgenommen ist das östlichste Endhaus der Hausgruppe. Für dieses gilt für die östliche Grundstücksseite die offene Bauweise.
- Auf der westlichen Grundstücksseite ist ebenfalls Grenzbau zulässig, sofern die Länge des Grenzbaus (Gebäudetiefe) maximal 6,0 m beträgt.
- a5: abweichende Bauweise 5: im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.

## A4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt. (Siehe auch Festsetzung Ziffer A6)

Innerhalb der gem. Planeintrag gekennzeichneten Fläche ist eine Überbauung ausnahmsweise möglich, sofern mit der Oberkante der Gebäude ein Abstand von 5,5 m zu den Leiterseilen (bei maximalem Durchhang und Berücksichtigung der seitlichen Ausschwingung durch Windlast) der Hochspannungsfreileitung eingehalten wird.

Kellerräume und sonstige Nebenräume unterhalb der Geländeoberfläche dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise überschreiten, sofern ein Mindestabstand von

- 3,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen,
- 2,0 m zu öffentlichen Grünflächen

eingehalten wird.

## A4.1 Terrassen, sonstige untergeordnete Bauteile und Vorbauten

Untergeordnete Bauteile (wie z.B. Gesimse, Dachvorsprünge (§ 5 Abs. 6 Nr. 1 LBO)) und Vorbauten (wie z.B. Erker, Balkone, Wintergärten (§ 5 Abs. 6 Nr. 2 LBO)) dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise bis zu 1,5 m überschreiten. Terrassen/Terrassenüberdachungen dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise bis zu 2,5 m überschreiten.

(Die Abstandsregelung gem. LBO bleibt davon unberührt.)

## A4.2 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig soweit diese einen Mindestabstand von

- 3,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen,
- 2,0 m zu öffentlichen Grünflächen

einhalten.

Der Mindestabstand gilt nicht für Zufahrten/Rampen zu den Tiefgaragen einschließlich deren Überdachungen.

## A5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Von den im zeichnerischen Teil eingetragenen Hauptfirstrichtungen kann um +/- 10° abgewichen werden.

## A6 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB, § 12 und § 23 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)

### A6.1 Flächen für Stellplätze und Garagen in den Bereichen A, B, C, D, E<sub>1,2</sub>, F, G, H und I

In den mit den Nutzungsschablonen **A, B, C, D, E<sub>1,2</sub>, F, G, H** und **I** festgesetzten Bereichen sind Stellplätze und zugehörige Nebeneinrichtungen nur unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) in Garagengeschossen oder Teil-Garagengeschossen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Stellplätze von Pflegeeinrichtungen und Kinderbetreuungseinrichtungen. Bei diesen Nutzungen richtet sich die Zulässigkeit von Stellplätzen nach Ziffer A6.2.

Hinweis: In Teilgaragengeschossen können die nicht für Stellplätze benötigten Flächen für Keller- und sonstige Nebenräume genutzt werden.

In den mit den Nutzungsschablonen **A, B, C, D, E<sub>1,2</sub>, F, G, H** und **I** festgesetzten Bereichen sind maximal 15 % der notwendigen Stellplätze zusätzlich in Form von offenen Stellplätzen auf Flächen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Sofern sich bei der Berechnung der Stellplätze keine ganzen Zahlen ergeben, ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden.

## **A6.2 Flächen für Stellplätze und Garagen in den Bereichen J<sub>1,2</sub>, K, L, M und N**

In den mit den Nutzungsschablonen **J<sub>1,2</sub>, K, L, M** und **N** festgesetzten Bereichen sind offene Stellplätze auf Flächen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze („Carports“) sind in diesen Bereichen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb den dafür festgesetzten Flächen gemäß Planeinschrieb zulässig.

Der Abstand der Garagen zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 5,0 m betragen (vordere Garagenwand). Dies gilt auch für Garagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

(Überdachte Stellplätze „Carports“ sind entsprechend LBO als Garagen zu behandeln.)

GA: Garagen zulässig

CA: Garagen zulässig in Form eines überdachten Stellplatzes, allseitig offen, außer im rückwärtigen Bereich

(Auf folgende Festsetzungen/Regelungen wird verwiesen:

- Höhenlage der Baugrundstücke, siehe Ziffer A16
- Äußere Gestaltung von Garagen und Carports / Höhenlage, siehe Ziffer B1.3
- Gestaltung der unbebauten Flächen, siehe Ziffer B3.4)

## **A7 Flächen für Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Im Plangebiet sind Gebäude als Nebenanlage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis 25 m<sup>3</sup> umbauter Raum zulässig und je Baugrundstück zahlenmäßig auf 1 beschränkt. Ausgenommen hiervon sind Mülleinhausungen und überdachte Fahrradabstellplätze.

## **A8 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone ist die Zahl der Wohnungen je Wohngebäude in den mit den Nutzungsschablonen **J<sub>1,2</sub>, K, L, M** und **N** festgesetzten Bereichen auf max. drei Wohnungen (WE) je Wohngebäude bei Einzelhäusern und auf max. zwei Wohnungen (WE) je Wohngebäude bei Doppelhäusern und Hausgruppen festgesetzt.

(Einzelhaus (E), Doppelhaushälfte (D), Reiheneinheit bzw. Kettenhauseinheit (H)).

## **A9 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### **A9.1 Öffentliche Verkehrsflächen**

Öffentliche Verkehrsflächen sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

### **A9.2 Öffentliche Verkehrsflächen Zweckbestimmung: „Parkfläche“**

Öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Parkfläche“ sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

### **A9.3 Öffentliche Verkehrsflächen Zweckbestimmung: „Fuß- und Radweg“**

Öffentliche Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

### **A9.4 Öffentliche Verkehrsflächen Zweckbestimmung: „Verkehrsrün“**

In den Verkehrsrünflächen sind die Führung von Entwässerungsgräben und -leitungen, die Anlage von Böschungen zum Geländeangleich, sowie Versorgungseinrichtungen (z.B. Verteilerschränke) und verkehrstechnische Anlagen (z. B. Signalanlagen) zulässig.

### **A9.5 Zu- und Abfahrtsverbote**

Bereiche, in denen von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht auf die angrenzenden privaten Grundstücksflächen zu- bzw. abgefahren werden darf, sind im zeichnerischen Teil festgesetzt. Ausnahmsweise können Zu- und Abfahrten zugelassen werden, wenn das Grundstück nur mit einer Grundstücksseite an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzt und über diese erschlossen wird.

Eine Notzu- und Notabfahrt ausschließlich für Rettungsfahrzeuge (Feuerwehr, Krankenwagen) ist zulässig.

## **A10 Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

### **A10.1 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: „Parkanlage mit Spieleinrichtungen und Artenschutzmaßnahmen“**

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Spieleinrichtungen und Artenschutzmaßnahmen“ sind

- Spielbereiche und Aufenthaltsflächen einschließlich Möblierung,
- naturnahe Erholungsbereiche,

- Sicherungsflächen für bestehende Gehölze und zu schaffende Gehölz- und Wiesenflächen,
  - Oberflächenentwässerung,
  - Flächen und Maßnahmen aufgrund artenschutzrechtlicher Belange,
  - freigeführte Fuß- und Radwege,
  - Versorgungseinrichtungen (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation, etc.)
- zulässig.

In der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage mit Spieleinrichtungen und Artenschutzmaßnahmen“ ist eine teilweise Versiegelung und Befestigung für die oben aufgeführten Nutzungen bis zu maximal 27 % der Gesamtfläche zulässig.

(Siehe auch Ziffer A11.1 „FNL 1“)

### **A10.2 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: „Lärmschutz / Artenschutzmaßnahmen“**

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Lärmschutz / Artenschutzmaßnahmen“ sind bauliche Anlagen in Form von Lärmschutzwällen, Lärmschutzwänden oder Kombinationen aus Lärmschutzwand und Lärmschutzwand zulässig.

Zudem sind

- Sicherungsflächen für bestehende Gehölze und zu schaffende Gehölz- und Wiesenflächen,
- Oberflächenentwässerung,
- Flächen und Maßnahmen aufgrund artenschutzrechtlicher Belange,
- Versorgungseinrichtungen (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation, etc.),
- Revisionswege

zulässig.

In der öffentlichen Grünfläche „Lärmschutz / Artenschutzmaßnahmen“ ist eine teilweise Versiegelung und Befestigung für die oben aufgeführten Nutzungen bis zu maximal 2 % der Gesamtfläche zulässig.

(Siehe auch Ziffer A11.2 „FNL 2“)

### **A10.3 Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: „Gebietsrand Ost / Eingrünung / Artenschutzmaßnahmen“**

In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gebietsrand Ost / Eingrünung“ sind

- Sicherungsflächen für bestehende Gehölze und zu schaffende Gehölz- und Wiesenflächen,
- Oberflächenentwässerung,
- Flächen und Maßnahmen aufgrund artenschutzrechtlicher Belange,
- freigeführte Fuß- und Radwege,
- Versorgungseinrichtungen (Gas, Wasser, Strom, Telekommunikation, etc.)

zulässig.

In der öffentlichen Grünfläche „Gebietsrand Ost / Eingrünung“ ist eine teilweise Versiegelung und Befestigung in der bestehenden Größenordnung zulässig.

(Siehe auch Ziffer A11.3 „FNL 3“)

## **A11 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **A11.1 FNL1 – Öffentliche Grünfläche „Grünzug West und Ost mit Artenschutzmaßnahmen“**

Bei der Gestaltung der Fläche sind die Habitatansprüche der Reptilien durch den Bau von Trockenmauern, Anlagen von Heckenstrukturen, extensiv genutzten Wiesenflächen usw. für eine nach Abschluss der Bauarbeiten mögliche Besiedelung der Flächen zu berücksichtigen.

Die Flächenaufteilung ist an den folgenden Vorgaben (ca. Angaben) auszurichten:

	FNL1.1	FNL1.2	FNL1.3
befestigte Weg-, Spiel- und Aufenthaltsflächen	24 %	26 %	29 %
Rasenflächen	23 %	23 %	19 %
Mageres Grünland	28 %	33 %	33 %
Heckenstrukturen	21 %	11 %	14 %
Trockenmauern und Reptilienhabitate	4 %	7 %	5 %

### **A11.2 FNL2 – Öffentliche Grünfläche „Grünzug Süd mit Artenschutzmaßnahmen“**

Bei der Gestaltung der Fläche sind die Habitatansprüche der Reptilien durch den Bau von Trockenmauern, Anlagen von Heckenstrukturen, extensiv genutzten Wiesenflächen usw. für eine nach Abschluss der Bauarbeiten mögliche Besiedelung der Flächen zu berücksichtigen.

Die Flächenaufteilung ist an den folgenden Vorgaben (ca. Angaben) auszurichten:

befestigte Weg- und Aufenthaltsflächen	2 %
Schotterflächen	9 %
Mageres Grünland	69 %
Heckenstrukturen	11 %
Trockenmauern und Reptilienhabitate	9 %

### A11.3 FNL3 – Öffentliche Grünfläche „Gebietsrand Ost, Entwicklung magere Fettwiesen und Sicherung Feldgehölze“

Innerhalb der mit FNL3 gekennzeichneten Flächen sind magere Fettwiesenbestände durch extensive Pflege und Verzicht auf Düngung zu entwickeln.

Die bestehenden Feldgehölze sind zu sichern (siehe Ziffer A14.1 „Pflanzbindung 2 (pb2) – Feldgehölze“). Der bestehende Weg bleibt erhalten.

Die Flächenaufteilung ist an den folgenden Vorgaben (ca. Angaben) auszurichten:

Steinriegel / Totholzhaufen	3 %
Mageres Grünland	64 %
Heckenstrukturen	32 %
Trockenmauern und Reptilienhabitats	1 %
Kleingewässer	< 1 %

### A11.4 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser / Trennsystem

Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser, mit Ausnahme der Bereiche **WOHNHOF IV** und **WOHNHOF V**, ist dezentral über den bewachsenen Oberboden (z.B. Versickerungsmulde) oder über Versickerungsanlagen (z.B. Rigolen) zu versickern. Der Anschluss der Versickerungsanlagen an die gut versickerungsfähigen Schichten muss gewährleistet werden. Ein Anschluss an den öffentlichen Kanal ist nicht zulässig.

In den Bereichen **WOHNHOF IV** und **WOHNHOF V** ist das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Baugrundstücken über geeignete Maßnahmen und Anlagen (z.B. Dachbegrünung, Retentionszisternen, etc.) zurückzuhalten und gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal abzuleiten.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser ist in den Regenwasserkanal abzuleiten und im südlichen Bereich des Plangebiets über Versickerungsanlagen mit vorgeschalteter Reinigung zu versickern.

Das häusliche Schmutzwasser ist in den Schmutzwasserkanal abzuleiten.

### A11.5 Dachdeckungen

Dacheindeckungen aus Zink, Blei, Kupfer, deren Legierungen und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

### A11.6 Oberflächenbelag privater Erschließungswege / privater Stellplätze

Der Oberflächenbelag privater Erschließungswege und Stellplätze ist mit wasser-durchlässigen Belägen wie Pflaster, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Schotterrasen o.ä. herzustellen.

### **A11.7 Begrünung der Dächer von Hauptgebäuden und Garagen**

Flachdächer (0° bis 5°) von Gebäuden und Garagen sind mindestens zu 80 % ihrer Fläche extensiv mit einer mindestens 12 cm dicken Substratschicht anzulegen und mit gebietsheimischen Mager-, Trockenrasen und Sedumarten dauerhaft zu begrünen. Eine intensive Begrünung ist ebenfalls zulässig.

### **A11.8 Tiefgaragenüberdeckung**

Die nicht überbauten Dächer von Tiefgaragen sind mit mindestens 60 cm Erde abzudecken, intensiv zu begrünen und als Rasenfläche oder gärtnerisch anzulegen, sofern sie nicht als Wege-, Platz- oder Stellplatzflächen genutzt werden.

### **A11.9 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung**

Für die gesamte Außenbeleuchtung des Plangebietes sind nur insektenfreundliche Lampengehäuse und Leuchtmittel, wie z.B. Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Lampen zulässig.

## **A12 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Flächen „**GR1/LR**“ sind mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger und einem Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Grenzach-Wyhlen und der Versorgungsträger zu belasten.

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Flächen „**GR2**“ sind mit einem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit zu belasten. Ausnahmsweise kann von der Festsetzung abgewichen werden, wenn die angestrebten Wege-Verbindungen gewährleistet werden.

Die im zeichnerischen Teil eingetragene Fläche „**GR3**“ ist mit einem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit zu belasten.

Innerhalb der eingetragenen Flächen sind Einfriedungen unzulässig.

## **A13 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### A13.1 Aktiver Lärmschutz

Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche „Fläche für aktiven Lärmschutz“ sind aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwällen, Lärmschutzwänden oder Wall-Wand-Kombinationen zum Schutz vor Schienenverkehrslärm zu errichten. Als bauliche Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind folgende aktive Lärmschutzmaßnahmen umzusetzen:

- Schallschutzwand im Bereich West mit einer Gesamthöhe von mindestens 275,5 m ü. NN (entspricht ca. 3,5 m relativer Höhe über der Fahrbahnoberkante entlang der Bahnlinie)
- Schallschutzwand -/-wall im Bereich Mitte mit einer Gesamthöhe von mindestens 276 m ü. NN (entspricht ca. 4 m relativer Höhe über der Fahrbahnoberkante entlang der Bahnlinie)
- Schallschutzwand im Bereich Ost mit einer Gesamthöhe von mindestens 275,5 m ü. NN (entspricht ca. 3,5 m relativer Höhe über der Fahrbahnoberkante entlang der Bahnlinie)

Die Lärmschutzmaßnahmen sind zu errichten, bevor schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet errichtet sind.

### A13.2 Abstände von Luft/Wasser-Wärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbaren Anlagen zu schutzbedürftigen Räumen

Luft/Wasser-Wärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbare Anlagen sind auf den Grundstücksflächen so aufzustellen und zu betreiben, dass in der Nachbarschaft keine erheblichen Belästigungen durch Schallimmissionen hervorgerufen werden. In Abhängigkeit des Schalleistungspegels der Anlage dürfen die in der folgenden Tabelle aufgeführten Abstände zu schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109-1 Ausgabe, Juli 2016 in der Nachbarschaft\* nicht unterschritten werden:

Schalleistungspegel der Anlage (Luft/Wasser-Wärmepumpen, Klimaanlage oder vergleichbare Anlage) in dB(A)	Abstand zwischen der Anlage (Luft/Wasser-Wärmepumpen, Klimaanlage und vergleichbare Anlage) und dem nächstgelegenen schutzbedürftigen Raum gemäß DIN 4109-1 Ausgabe, Juli 2016 in der Nachbarschaft* in Metern
45 dB(A)	4 m
50 dB(A)	7 m
55 dB(A)	13 m
60 dB(A)	23 m
65 dB(A)	32 m
70 dB(A)	49 m
75 dB(A)	80 m

*\* Bei (derzeit) unbebauten Flächen darf der in der Tabelle aufgeführte Abstand zum am stärksten betroffenen Rand der Fläche, wo nach dem Bau- und Planungsrecht Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen erstellt werden dürfen, nicht unterschritten werden.*

Eine Verminderung des Abstandes kann zugelassen werden, wenn durch ein Sachverständigengutachten der Nachweis erbracht wird, dass im (Volllast-) Be-

trieb der Anlage gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, Ausgabe 26. August 1998) keine erheblichen Belästigungen durch Schallimmissionen, einschließlich Tonhaltigkeit und tieffrequenter Geräusche hervorgerufen werden.

## **A14 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

### **A14.1 Pflanzbindung**

#### **Pflanzbindung 1 (pb1) - Einzelbäume**

Gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil sind die gekennzeichneten Einzelbäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten im Umgriff der zu erhaltenden Baumbestände sind diese einschließlich ihres Wurzelraumes entsprechend den Qualitätsnormen zu sichern. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen gem. Pflanzliste 1 (im Anhang) gleichwertig zu ersetzen.

#### **Pflanzbindung 2 (pb2) - Feldgehölze**

Gemäß Einschrieb im zeichnerischen Teil sind die gekennzeichneten Gehölzbestände im östlichen Plangebiet dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten im Umgriff der zu erhaltenden Gehölzbestände sind diese einschließlich ihres Wurzelraumes entsprechend den Qualitätsnormen zu sichern. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen gem. Pflanzliste 2 (im Anhang) gleichwertig zu ersetzen.

### **A14.2 Pflanzzwang**

Die als Pflanzzwänge festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen.

Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht eingebaut werden.

An den dargestellten Standorten sind entsprechend den nachfolgend aufgeführten Festsetzungen Pflanzungen vorzunehmen.

#### **Pflanzzwang 1 (pz1) – Einzelbäume öffentliche Grünfläche**

Auf den festgesetzten Standorten sind standortgerechte Einzelbäume gemäß der Pflanzliste 1 (im Anhang) als 3 x verpflanzte Hochstammbäume anzupflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1,0 m Höhe).

Die eingetragenen Pflanzstandorte können um bis zu 3,0 m parallel zur Straße verschoben werden.

### **Pflanzzwang 2 (pz2) – Einzelbäume Straßenraum und private Grundstücksfläche**

Auf den festgesetzten Standorten sind standortgerechte Einzelbäume gemäß der Pflanzliste 2 (im Anhang) als 3 x verpflanzte Hochstammbäume anzupflanzen. Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1,0 m Höhe).

Die eingetragenen Pflanzstandorte können um bis zu 3,0 m parallel zur Straße verschoben werden.

### **Pflanzzwang 3 (pz3) – Randeingrünung Nord**

Die mit pz3 gekennzeichneten Bereiche sind als Strauchhecken mit standortgerechten Arten gemäß der Pflanzliste 2 (im Anhang) anzulegen und zu unterhalten. Das Pflanzen von Koniferen ist nicht zulässig. Als Pflanzqualitäten sind 3 x verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von 80 – 100 cm zu verwenden.

Innerhalb der pz3-Flächen sind Aufstellflächen für Rettungsfahrzeuge zulässig. Die pz3-Fläche darf je Baugrundstück auf 3 m Länge für Fußwege unterbrochen werden. Einfriedungen sind innerhalb der pz3-Fläche unzulässig.

### **Pflanzzwang 4 (pz4) – Randeingrünung Süd**

Die mit pz4 gekennzeichneten Bereiche sind als Strauchhecken mit standortgerechten Arten gemäß der Pflanzliste 2 (im Anhang) anzulegen und zu unterhalten. Das Pflanzen von Koniferen ist nicht zulässig. Als Pflanzqualitäten sind 3 x verpflanzte Sträucher mit einer Höhe von 80 – 100 cm zu verwenden.

Die pz4-Fläche darf je Baugrundstück auf 2 m Länge für Fußwege unterbrochen werden. Innerhalb der pz4-Fläche sind Einfriedungen zulässig.

### **Pflanzzwang 5 (pz5) – Randeingrünung Ost / Böschung**

Die mit pz5 gekennzeichnete Fläche ist als magere Grünlandfläche durch Einsaat einer autochthonen Saatgutmischung (Heudrusch) zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Die mageren Grünlandflächen sind 2 x im Jahr zu mähen mit anschließendem Abtrag des Mahdguts. Eine Düngung der Fläche ist nicht zulässig.

Zur raumwirksamen Gliederung der Böschung ist innerhalb der mageren Grünlandfläche die Anlage von Strauchinseln auf einer Fläche von insgesamt ca. 150 – 200 m<sup>2</sup> Fläche zulässig. Die Anlage von Strauchinseln berücksichtigt die logistischen Faktoren der zukünftig durchzuführenden Mahd der Grünlandflächen.

Als Sträucher sind standortgerechte Arten gemäß der Pflanzliste 2 (im Anhang) auszuwählen. Die Strauchinseln sind alle 5 – 7 Jahre auf den Stock zu setzen.

### **Pflanzzwang 6 (pz6) – Begrünung der privaten Grundstücksfläche (nicht im zeichnerischen Teil dargestellt)**

Mindestens 40 % der privaten Grundstücksflächen sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Pro 400 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ist ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzliste 2 (im Anhang) zu pflanzen, pro Grundstück jedoch je-

weils mindestens ein Baum. Pflanzzwang 2 (pz2) - Einzelbäume sowie bestehende Bäume werden angerechnet.

Der Stammumfang zum Zeitpunkt der Pflanzung hat mindestens 16 cm zu betragen (gemessen in 1,0 m Höhe).

## **A15 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche sind auf den privaten Grundstücken die zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Herstellung der Versorgungseinrichtungen erforderlichen Böschungen, Abgrabungen, Stützmauern und Straßenunterbauten gem. Planeintrag festgesetzt.

## **A16 Höhenlage der Baugrundstücke**

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhenlage der Baugrundstücke wird auf die sich gem. Ziffer A2.4 festgesetzte Bezugshöhe in Metern ü. NN festgesetzt. Abweichungen um +/- 50 cm sind zulässig.

## **A17 Kennzeichnung von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen sind**

(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

### **Hinweis: Drückendes Grundwasser (Stauäссе)**

Durch die Regenwasserversickerung in der südlichen öffentlichen Grünfläche ist mit einer Aufsättigung in dem Kies zu rechnen. Benachbarte Untergeschosse werden dann von einem Grundwasser (=Stauäссе) berührt und eingestaut, obwohl der allgemeine Grundwasserstand viel tiefer liegt. Die Untergeschosse in der Nähe der Versickerungsanlage sind deshalb druckwasserdicht auszubilden.

# B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

(§ 74 Abs. 7 LBO)

## B1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

### B1.1 Dachgestaltung

#### Dachform /-neigung

Zulässig sind Dachformen und Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb.

Ausgenommen hiervon sind untergeordnete Bauteile und untergeordnete Dächer wie Vordächer und Dachaufbauten.

Sofern bei bestehenden Gebäuden andere Dachneigungen, als die festgesetzten vorhanden sind, können diese bei Um- oder Ausbauten ausnahmsweise beibehalten werden.

#### Dachdeckung

Flachgeneigte Dächer ( $0^\circ - 5^\circ$ ) von Hauptgebäuden, Garagen und Carports sind zu begrünen (siehe Ziffer A11.7).

Bei Satteldächern ( $32^\circ - 45^\circ$ ) sind anthrazitfarbene Dachziegel und Dachsteine zulässig.

#### Dachaufbauten und Dacheinschnitte bei Satteldächern

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig, jedoch beides nebeneinander auf einer Dachseite ausgeschlossen. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur in der unteren Dachebene zulässig. Dachaufbauten sind in Form von Gauben zulässig. Verschiedene Dachgaubenformen auf einer Gebäudeseite sind nicht zulässig.

Gauben ohne Durchbruch der Traufe müssen von der unteren Dachbegrenzung mindestens 1,0 m, vom First mindestens 0,75 m, vom Ortgang (seitliche Dachbegrenzung, gemessen am Hausgrund) mindestens 1,0 m Abstand einhalten. Der Abstand nebeneinanderliegender Dachgauben muss mindesten 1,0 m betragen. Die Gesamtlänge der Gauben ohne Durchbruch darf max. 60 % der Dachlänge betragen.

Gauben mit Durchbruch der Traufe dürfen maximal 1,0 m vor die Hauptgebäude-längsfront hervortreten und müssen vom First mindestens 0,75 m, vom Ortgang (seitliche Dachbegrenzung, gemessen am Hausgrund) mindestens 1,0 m Abstand einhalten. Der Abstand nebeneinanderliegender Dachgauben muss mindesten 1,0 m betragen. Die Gesamtlänge der Gauben mit Durchbruch darf max. 40 % der Dachlänge betragen.

Die Gesamtlänge der Dacheinschnitte darf max. 60 % der Dachlänge betragen.

#### Zwerggiebel/-haus und Quergiebel/-haus

Die Breite des Zwerggiebel/-haus und Quergiebel/-haus darf  $1/3$  der Gebäudelänge jedoch nicht mehr als 5,0 m betragen.

Die Firstoberkante des Zwerchgiebels/-hauses, Quergiebel/-hauses muss mindestens 0,75 m niedriger als der Hauptfirst sein.

### **Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie**

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig, sofern diese sich bei geneigten Dächern in ihrer Neigung der jeweiligen Dachfläche auf der sie angebracht sind anpassen und zu keiner Überhöhung des Dachfirstes führen (siehe Ziffer A2.4).

## **B1.2 Fassadengestaltung / Materialien**

Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Sichtbeton oder Glas auszuführen. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

## **B1.3 Äußere Gestaltung von Garagen und Carports / Höhenlage**

Die Höhenlage von Garagen und Carports ist der gem. Ziffer A2.4 festgesetzten Bezugshöhe (BZH) anzugleichen. Abweichungen, mit denen die Bezugshöhe um bis zu 50 cm unterschritten wird, sind zulässig.

## **B2 Werbeanlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung an der Gebäudefassade, nur bis zu einer Gesamtfläche von 1 m<sup>2</sup> und nur bis zur Oberkante des Erdgeschosses zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem, bewegten oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel).

Bei Werbeanlagen darf keine Verwechslungsgefahr mit Signalanlagen der Deutschen Bahn AG entstehen. Eine Blendwirkung der Werbeanlagen in Richtung der Bahnlinie ist auszuschließen.

## **B3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

### **B3.1 Gestaltung der unbebauten Fläche**

Die Anlage von Schottergärten auf den unbebauten Flächen der privaten Grundstücke ist, soweit sie nicht als Zufahrten, Stellplatzflächen, Zugänge oder Sitzplätze genutzt werden, unzulässig.

## **B3.2 Einfriedungen**

Einfriedungen entlang von Grundstücksseiten, die an öffentliche Verkehrsflächen und / oder an öffentliche Grünflächen angrenzen, sind 0,25 m von der Hinterkante Bordstein zurückzusetzen und als lebende Einfriedungen (Hecken) oder als offene Einfriedungen (Zäune), bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig. Im Einmündungs-/Kreuzungsbereich öffentlicher Verkehrsflächen (Sichtdreiecke) sind Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 0,8 m zulässig.

Einfriedungen zur Abgrenzung der Grundstücke untereinander sind als lebende Einfriedungen (Hecken) oder als offene Einfriedungen (Zäune) bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig.

Zäune aus Stabstahl oder Drahtgeflecht (Maschendraht) sind nur in Verbindung mit Bepflanzungen zulässig.

Einfriedungen, mit Ausnahme von lebenden Einfriedungen, müssen vom Boden einen Mindestabstand von 15 cm aufweisen.

Abweichungen von den maximalen Höhenangaben können zugelassen werden, sofern andere Bestimmungen höhere Höhen erfordern.

## **B3.3 Stützmauern**

Stützmauern sind zulässig. Ist die Stützmauer höher als 1,0 m ist diese in der Höhe zu teilen und die obere Hälfte um mindestens 0,5 m zurück zu setzen. Die dadurch entstehende Stufe ist zu begrünen.

## **B3.4 Höhenlage der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind der Höhe der Verkehrsflächen anzugleichen.

## **B4 Niederspannungsfreileitungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Im gesamten Bebauungsplangebiet ist die Anlage von Niederspannungsfreileitungen unzulässig.

## **B5 Stellplatzverpflichtung**

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Abweichend von § 37 Abs. 1 LBO und von der Satzung über die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (i.K.g. am 17.12.1996) gilt folgende Stellplatzverpflichtung:

Bei der Errichtung der Gebäude sind je Wohnung 1,5 geeignete Stellplätze auf dem Privatgrundstück herzustellen. Sofern sich bei der Berechnung der Stellplätze Bruchzahlen ergeben, ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden.

Für Wohnungen mit mehr als 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind 2 Stellplätze herzustellen.

Für Wohnungen mit weniger als 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist nur 1 Stellplatz herzustellen. Für diese Stellplätze gilt im Übrigen § 37 LBO entsprechend.

## **B6      Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Auf den privaten Baugrundstücken, mit Ausnahme der Bereiche **WOHNHOF IV** und **WOHNHOF V**, sind Anlagen zur Regenwasserversickerung (z.B. Versickerungsmulden, Rigolen, etc.) zu erstellen. Die Versickerungsanlagen müssen ausreichend dimensioniert sein.

In den Bereichen **WOHNHOF IV** und **WOHNHOF V** sind Anlagen zur Regenwassernutzung und/oder Regenwasserpufferung zu erstellen. Das Retentions-/Speichervolumen muss ausreichend dimensioniert sein. Der maximal zulässige Drosselabfluss beträgt 6 l/s.

# C HINWEISE

## C1 Bodendenkmale

(§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG)

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, 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 Landesamt für Denkmalpflege mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

## C2 Bodenschutz

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

## C3 Geotechnik / Baugrund

Unter dem Mutterboden ist in der Regel eine ca. 1 m bis 2 m mächtige Lehmschicht anzutreffen. Die Konsistenz in dem Lehm ist häufig weich bis steif. Der Lehm ist wasser- und frostempfindlich und nur gering bis mäßig tragfähig.

Ab einer Tiefe von ca. 1 m bis 2 m unter Gelände sind in der Regel die würmeiszeitlichen Ablagerungen aus Kies und Sand in wechselnder Zusammensetzung anzutreffen. Die Rheinkiese sind überwiegend dicht gelagert und gut bis sehr gut tragfähig. Vorsicht geboten ist beim Antreffen von Rollkieslagen und Schwemmsandschichten, die immer wieder vorkommen.

Gut wasserdurchlässige Böden (Sand + Kies) sind meist ab einer Tiefe von ca. 2 m anzutreffen. Die Lagerungsdichte in dem Rheinkies ist meist mitteldicht bis dicht. Der gewachsene Kies reicht durchschnittlich bis in Tiefen von ca. 5 m bis 6 m unter Gelände.

Darunter werden die Festgesteine aus dem Muschelkalk erwartet ?

Im äußersten Nordosten (beim Kreisel nach Herten) weicht die Schichtenmächtigkeit stark vom Rest des übrigen Baugebietes ab. In einer Senke (Schurf 11/ RS2) befindet sich eine ungewöhnlich mächtige Lehmschicht, die mindestens bis in eine Tiefe von ca. 4 m bis 5 m unter Gelände reicht. Darunter werden mehr oder weniger stark verlehnte Kiese vermutet. Der tragfähige Kies wird hier erst ab einer Tiefe von ca. 7 m erwartet. Hier sind noch zusätzliche Untersuchungen (=Bohrungen) zur Klärung der Baugrundverhältnisse erforderlich (siehe Schnitt F-F).

(Auf die Voruntersuchung „Geotechnischer Bericht (Voruntersuchung DIN 4020), Baugebiet Kapellenbach Ost Grenzach-Wyhlen, GeolIngenieure, Dipl.-Ing. (FH) Mannsbart, Schopfheim, 04.05.2018, Projekt Nr. 3515/18“ wird verwiesen.)

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, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

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

## **C4 Altlastenverdachtsflächen**

In der historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen des Landkreises Lörrach (HISTE) ist auf dem Grundstück Flst. Nr. 2787 eine Altablagerung der Kategorie B verzeichnet. Bei einer Beprobung und Begutachtung wurde eine Altablagerung aus Bauschutt, mineralisiertem Hausmüll und Erdaushub angetroffen. Die maximale Auffülltiefe liegt bei 2,5 m, die mittlere Auffülltiefe bei 2 m. Eine Verwertung von Aushub aus diesem Bereich ist nicht möglich und anfallender Bodenaushub muss auf einer Deponie entsorgt werden. Es wird empfohlen, die Altablagerung im Rahmen der Erschließung durch Aushub zu beseitigen. Eine Versiegelung ist nur in bestimmten Bereichen möglich. Eine Versiegelung bzw. die Entsorgung des Aushubmaterials von dem betroffenen Grundstück ist mit erhöhten Kosten verbunden.

(Auf die „Bodenuntersuchungen Kapellenbach Ost, Befund-Nr. 2658-2665, BGU Böhler und Blau, Büro für Geoinformatik und Umweltechnik GbR, Inzlingen, 11.05.2018, Projekt-Nr. 461/18“ wird verwiesen.)

## **C5 Erdbebenzone 3**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Erdbebenzone 3 – Untergrundklasse R (Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen für Baden-Württemberg 1: 350 000). Für das Bauen in Erdbebengebieten sind die Vorschriften der DIN 4149 Teil I „Bauten in deutschen Erdbebengebieten – Ausgabe April

2005“ maßgebend. Dabei sind die allgemeinen konstruktiven Anforderungen der Anlage 5.1/1 zur Liste der Technischen Baubestimmungen (LTB) vom 14.11.2014, einzuhalten.

## **C6 Radonkonzentration in der Bodenluft**

Im Landkreis Lörrach besteht in vielen geografischen Bereichen eine erhöhte Belastung durch das aus dem Erdreich austretende radioaktive Edelgas Radon. Wenn Gebäude gegen den Untergrund nicht entsprechend abgedichtet sind, kann Radon sich in der Innenraumluft anreichern und gesundheitlich bedenkliche Konzentrationen erreichen.

## **C7 Nutzung solarer Strahlungsenergie**

Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind im Plangebiet allgemein zu empfehlen.

## **C8 Doppelhäuser, Reihenhäuser und Kettenhäuser**

Bei Doppelhäusern, Reihenhäusern und Kettenhäusern ist eine Abstimmung der Materialien und der Farbgebung bei der Dach- und Fassadengestaltung untereinander vorzunehmen.

## **C9 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen**

(§ 126 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Die Gemeinde Grenzach-Wyhlen ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

## **C10 Nachrichtliche Hinweise Artenschutz**

Auf die Untersuchungen

„Gemeinde Grenzach-Wyhlen, Gemarkung Wyhlen, Bebauungsplan „Kapellenbach Ost“, Artenschutzrechtliche Prüfung, Stand: 28.04.2020, Kunz GaLaPlan, Todtnauberg“,

„Städtebauliches Konzept „Kapellenbach-Ost“, Grenzach-Wyhlen, Untersuchung der Fledermäuse unter Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange, Stauss & Turni, Gutachterbüro für faunistische Untersuchung, Tübingen, 04.01.2018 mit Ergänzungen vom 23.01.2018 und 23.11.2019“ und

„Fachgutachten zu planungsrelevanten Totholzkäferarten, insbesondere der Hirschkäfer in der Gemeinde Grenzach-Wyhlen, Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Kapellenbach Ost“, Landschaftsökologische Gutachten und Biotoppflege (LÖGB), Freiburg, Stand 03.07.2018“

wird verwiesen.

## C10.1 Reptilienfauna

- Im Hinblick auf die Reptilienfauna sind die im Artenschutzbericht aufgeführten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für die einzelnen Abschnitte:
  - Bau der Versorgungsleitungen
  - Bau Lärmschutz
  - Bauabschnitt BA 1
  - Bauabschnitt BA 2
  - Bauabschnitt BA 3sowie die erforderlichen Vergrämungs- und Umsiedlungsmaßnahmen einzuhalten.
- Des Weiteren sind die im Artenschutzbericht dargestellten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen in Abstimmung mit dem zeitlichen Ablauf der einzelnen Bauabschnitte rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten sowie vor Beginn der Vergrämungs- und Umsiedlungsmaßnahmen umzusetzen.
- Die Vermeidungs- als auch die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen einer Ausführungsplanung zu detaillieren sowie mit einem ergänzenden Konzept zur Ökologischen Baubegleitung, des Monitorings sowie ggf. des Risikomanagements zu ergänzen. Entsprechende Aussagen werden soweit wie bisher möglich bereits im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag gemacht.
- Die im Vorfeld der Maßnahmen erforderlichen Fachkonzepte zur Umsiedlung der Reptilienfauna sind mit der UNB des Landkreises Lörrach abzustimmen.

## C10.2 Amphibienfauna

- Als Ausgleichsmaßnahme im Rahmen der Eingriffsregelung ist für den Verlust von 2 Amphibienhabitaten im Bereich der östlichen Grünfläche ein Kleingewässer mit einer Mindestwasserfläche von ca. 15 m<sup>2</sup> herzustellen und die in den vorhandenen Kleingewässern vorkommenden Amphibien umzusetzen.

## C10.3 Vogelfauna

- Die Entfernung von Einzelbäumen und Gehölzbeständen bzw. der Abbruch von Gebäuden/Gartenhütten ist nur außerhalb der Brutperiode der Vögel sowie der Aktivitätszeiten der Fledermäuse von Anfang November bis Ende Februar zulässig.
- Die im Gelände an verschiedenen Gartenhütten und Einzelbäumen vorhandenen Nisthilfen sind vor Fällung der Bäume zu sichern und im Plangebiet oder im Seitenbereich der Bahnlinie wieder fachgerecht aufzuhängen.
- Zur Kompensation der Bruthabitatverluste, die jedoch je nach Eingriffsgestaltung noch variieren kann, werden nach derzeitigem Kenntnisstand und in der worst-case Betrachtung (= Entfernung aller bekannten Höhlenbäume, Gartenhütten und Nischenstrukturen) die folgenden Ausgleichsleistungen notwendig:

- 10 Nistkästen Typus Haussperling
- 8 Nistkästen Typus Feldsperling
- 2 Nistkästen Typus Hausrotschwanz
- 4 Nistkasten Typus Star
- 2 Nistkasten Typus Specht
- 1 Kasten Typus Wendehals
- 1 Röhre Typus Steinkauz
- Für den Habitat- und Strukturverlust sind außerhalb des Plangebietes im Gewann Mösle weitere strukturelle Aufwertungen zur Kompensation für die Artengruppe der Vögel (und Reptilien) erforderlich:
  - Anbringung von 14 Nistkästen
  - Pflanzung von 34 Bäumen
  - Entwicklung von magerem Grünland, Acker/Stoppelbrache, Steinriegel, Hecksäume
  - Schaffung vielfältiger Sonderhabitats für die Zauneidechsen (Stein- und Totholzhaufen, Sandlinsen und Überwinterungshaufen)

#### **C10.4 Fledermausfauna**

- Die Entfernung von Einzelbäumen und Gehölzbeständen bzw. der Abbruch von Gebäuden/Gartenhütten ist nur außerhalb der Brutperiode der Vögel sowie der Aktivitätszeiten der Fledermäuse von Anfang November bis Ende Februar zulässig.
- Die im Artenschutzbericht kartierten Höhlenbäume müssen vor der Rodung erneut durch eine Fachkraft im Herbst auf einen Fledermausbesatz untersucht und die Höhlen ggf. verschlossen werden.
- Bei Verlust der kartierten Höhlenbäume (7 mit Strukturen für Sommerquartiere und ein Baum mit Strukturen für ein Winterquartier), sind als Ausgleichsbedarf 2 künstliche Winterquartiere (z.B. die Überwinterungshöhle 1FW von Fa. Schwegler) und 21 künstliche Sommerquartiere (z.B. Typ 1FF, Fa. Schwegler) aufzuhängen.

### **C11 Nachrichtliche Hinweise Schallschutz**

Auf die Schalltechnische Untersuchung „Gemeinde Grenzach-Wyhlen, Bebauungsplan „Kapellenbach Ost“, Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Technischen Umweltschutz Dr.-Ing. Frank Dröscher, Tübingen, 11. Dezember 2019“ und die darin enthaltenen Darstellungen der Beurteilungspegel (Schiene + Straße in Anlage 4.1 und 4.2) und Lärmpegelbereiche (Anlagen 5.1 bis 5.6) wird verwiesen.

### **C11.1 Passiver Schallschutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109-1**

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume sind ausreichend gegen Außenlärm zu schützen. Der erforderliche passive Schallschutz (erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegen Außenlärm) ist gemäß § 3 Abs. 1 und § 14 Abs. 1 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) sowie gemäß Ziffer A 5 Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen - VwV TB - Baden-Württemberg nach DIN 4109 zu bemessen. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen und richtet sich nach den rechtlichen Anforderungen zum Zeitpunkt des Errichtens des Bauwerks.

### **C11.2 Lüftungseinrichtungen für Schlafräume**

Für alle Schlafräume an Gebäudefassaden mit nächtlichen Beurteilungspegeln von über 45 dB(A) sind schalldämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen (wie bspw. Außendurchlasselemente / passive Druckdifferenzlüfter) zu installieren, die den erforderlichen Mindestraumluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern ermöglichen.

### **C11.3 Schallschutz für zur Pflege genutzte Räume**

Für alle zur Pflege genutzten Räume an Gebäudefassaden mit Beurteilungspegeln von über 45 dB(A) im Tagzeitraum sind schalldämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen zu installieren, die den erforderlichen Mindestraumluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern ermöglichen. Es ist sicherzustellen, dass in zur Pflege genutzten Räumen ein Mittelungspegel von 30 dB(A) im Tag- und Nachtzeitraum nicht überschritten wird.

## **C12 Grundwasserschutz**

Etwa 1950 m südwestlich des Planungsgebietes liegt der Tiefbrunnen Rothaus. Der Tiefbrunnen Rothaus, sowie die Tiefbrunnen 1-3 der Gemeinde Grenzach-Wyhlen werden für die Trinkwasserversorgung genutzt. Das Planungsgebiet liegt außerhalb des festgesetzten zugehörigen Wasserschutzgebietes "Grenzach Wyhlen: TB 1-3, TB Rothaus" (WSG-LFU-Nr. 336024). Das Wasserschutzgebiet befindet sich aktuell in Überarbeitung. Ergebnisse eines Grundwasserströmungsmodells zeigen, dass das Einzugsgebiet des TB Rothaus deutlich größer ist als die Zone III des bestehenden Wasserschutzgebietes, so dass das Planungsgebiet nach dem aktuellen Kenntnisstand voraussichtlich innerhalb der Zone III A des neuen Wasserschutzgebietes liegen wird. Die Untersuchungen sind noch nicht abgeschlossen.

In der Zone IIIA ist i.d.R. das Errichten von Grundwasserwärmepumpen und von Anlagen zur Gewinnung von Erdwärme verboten. Nach Einzelfallprüfung können in der Zone IIIA Erdwärmekollektoren zugelassen werden.

Für die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen sowie an Material, Verlegung, Dichtheit und Betrieb der Abwasserleitungen und Schächte gelten erhöhte Anforderungen.

## **C13      Bahnbetrieb / Bahnanlagen**

Es können keine Ansprüche gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen in Bezug auf Lärmimmissionen geltend gemacht werden, welche über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und Unterhaltung des Eisenbahnbetriebes sind der DB AG weiterhin im öffentlichen Interesse zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind. Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat.

Da hier auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb des Bahngeländes verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn einer Baumaßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.

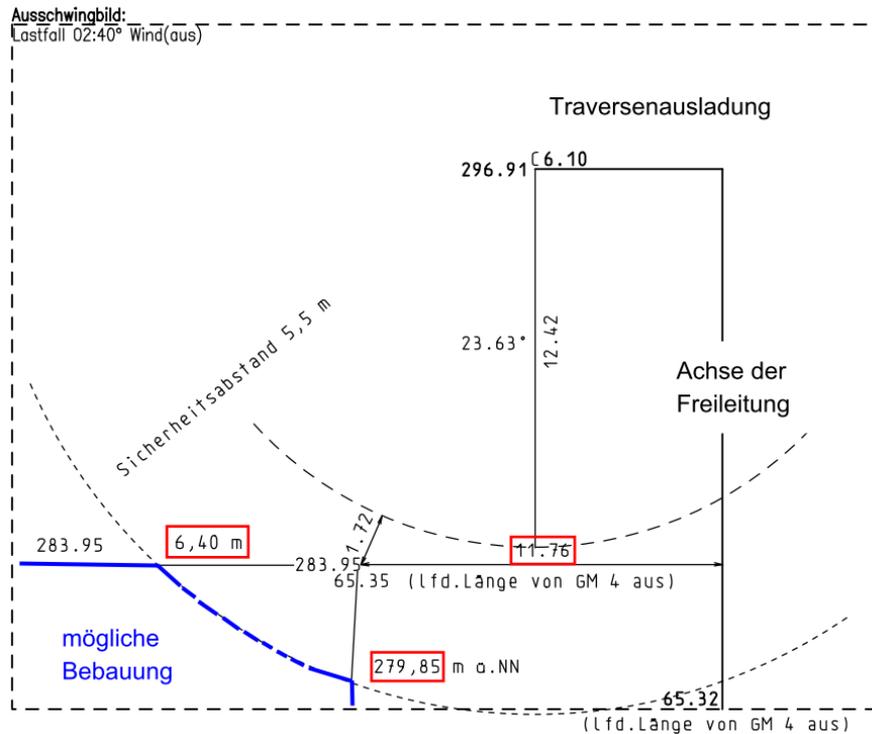
Alle Beteiligungen und Anfragen sind dann an die folgende Stelle zu richten:

Deutsche Bahn AG  
DB Immobilien, CS.R-SW-L(A)  
Gutschstraße 6  
76137 Karlsruhe

## **C14      Schutzbereich 110-kV-Freileitung**

Im Schutzbereich der 110-kV-Freileitung ist mit feuerhemmenden Dächern ein Abstand von 5,0 m und mit Baukränen ein Abstand von 3,0 m zu den Leiterseilen (bei maximalem Durchhang) einzuhalten. Die seitliche Ausschwingung durch Windlast muss ebenfalls berücksichtigt werden.

Für den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereich ergibt sich eine mögliche Bebauung aus der nachfolgenden Planskizze.



**Abbildung 1:** Ausschwingbild, ED Netze 110-kV Hochspannungsfreileitung Wyhlen-Lörrach, Abschnitt: Istzustand, Profilplan von Mast 4 bis Mast 5, Anlage-Nr. 06.11.3-2, EuroTrass, Osthofen, gepr. 11.11.19

## C15 Gestaltungsrichtlinie

Die Vorgaben und Empfehlungen der Gestaltungsrichtlinie sind zu beachten. Die Gestaltungsrichtlinie kann bei der Gemeinde Grenzach-Wyhlen eingesehen werden.

## C16 Gutachten / Untersuchungen

Auf die zum Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften erstellten und dem Bebauungsplan und den örtlichen Bauvorschriften als Anlage (vgl. S. 2-3, Ziffer 4) beigefügten Gutachten / Untersuchungen wird verwiesen.

## C17 DIN-Vorschriften

Die für Festsetzungen in diesem Bebauungsplan relevanten DIN-Vorschriften können bei der Gemeinde Grenzach-Wyhlen, Bauverwaltung während der Sprechzeiten oder nach Vereinbarung eingesehen werden.

# D VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	18.07.2017
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	.....
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	23.07.2018 - 31.08.2018
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	02.07.2018 - 11.09.2018
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat	.....
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	.....
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 3 Abs. 2 BauGB	.....
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	.....
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	.....
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO i.V.m. § 4 GemO/BW	.....
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats ent- spricht (Ausfertigung). Grenzach-Wyhlen, den	.....
Dr. Tobias Benz, Bürgermeister	
Inkrafttreten des Bebauungsplanes durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	.....
Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften durch ortsübliche Bekanntmachung § 10 Abs. 3 BauGB	.....

# E ANHANG

## Pflanzliste 1

Vorschläge für Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen (Grünzug Ost und West, Gebietsrand Ost) sowie im Bereich Lärmschutzwand/-wand:

<b>Bäume</b>	<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
	<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
	<i>Juglans regia</i>	Walnuss
	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
	<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
	Birnen:	Pastorenbirne, Schweizer Wasserbirne, Gelbmöstler; Österreicher Weinbirne, Champagner Bratbirne
	Kirschen:	Esslinger Schnecken, Moserkirsche, Dolleseppler, Große Germerdorfer, Hedelfinger, Schneiders Späte, Glemser
	<b>Sträucher</b>	<i>Cornus mas</i>
<i>Corylus avellana</i>		Gemeine Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>		Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>		Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>		Heckenkirsche
<i>Rosa canina</i>		Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>		Schwarzer Holunder, heimisch
<i>Viburnum lantana</i>		Wolliger Schneeball

## Pflanzliste 2<sup>1</sup>

Vorschläge für Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb der festgesetzten Straßenflächen sowie der privaten Grundstücksflächen:

<sup>1</sup> Die Pflanzliste beinhaltet z.T. auch nicht-einheimische Bäume da heimischen Baumarten i.d.R. für Straßen- und Gartenflächen als zu starkwüchsig einzustufen sind; zudem sind Problemstellungen im Hinblick auf das „Stadtklima“, Lichtraumprofile, Grenzabstände sowie gestalterische Aspekte usw. zu berücksichtigen.

<b>Bäume</b>	<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn, heimisch
	<i>Aesculus carnea`Briotii´</i>	Scharlachkastanie
	<i>Alnus cordata</i>	Italienische Erle
	<i>Carpinus betulus in Sorten</i>	Hainbuche, heimisch
	<i>Crataegus laevigata`Paul`s Scarlet´</i>	Rot-Dorn
	<i>Fraxinus ornus</i>	Blumen-Esche
	<i>Gleditsia triacanthos`Skyline´</i>	Gleditschie`Skyline´
	<i>Gingko biloba in Sorten</i>	Gingkobaum
	<i>Kolreuteria paniculata</i>	Gold-Blasenbaum
	<i>Morus nigra</i>	Schwarze Maulbeere
	<i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfenbuche
	<i>Prunus in Arten und Sorten</i>	Zierkirschen
	<i>Quercus robur`Fastigiata´</i>	Säulen-Eiche, heimisch
	<i>Quercus macranthera</i>	Persische Eiche
	<i>Sorbus intermedia`Brouwers´</i>	Schmalkronige Mehlbeere
	<i>Sorbus aria in Sorten</i>	Mehlbeere
	<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
	<i>Tilia cordata`Rancho´</i>	Stadt-Linde`Rancho´, heimisch
	<i>Tilia cordata in Sorten</i>	Winterlinde
		Obstbäume in Arten und Sorten
<b>Sträucher</b>	<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
	<i>Buxus sempervirens</i>	Buchs, heimisch
	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche, heimisch
	<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche, heimisch
	<i>Cornus sanguinea</i>	Gemeiner Hartriegel, heimisch
	<i>Corylus avellana in Sorten</i>	Haselnuss
	<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche, heimisch
	<i>Crataegus in Arten und Sorten</i>	Dorn-Baum
	<i>Fagus silvatica</i>	Rot-Buche, heimisch
	<i>Ligustrum vulgare in Sorten</i>	Liguster
	<i>Lonicera in Arten und Sorten</i>	Heckenkirsche
	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe, heimisch
	<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball, heimisch
	<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
	<i>Rosa ssp.</i>	Wildrosenarten
	<i>Salix rosmarinifolia</i>	Rosmarin-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder, heimisch	

### Pflanzliste 3

Vorschläge zur Dachbegrünung innerhalb des Plangebietes:

<i>Achillea millefolium</i>	Gemeine Schafgarbe
<i>Allium lusitanicum</i>	Berglauch
<i>Anthemis tinctoria</i>	Färberkamille
<i>Anthyllis vulneraria</i>	Gemeiner Wundklee
<i>Aster amellus</i>	Kalkaster
<i>Aster linosyris</i>	Goldhaaraster
<i>Briza media</i>	Gewöhnliches Zittergras
<i>Calendula arvensis</i>	Acker-Ringelblume
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume
<i>Clinopodium vulgare</i>	Gewöhnlicher Wirbeldost
<i>Dianthus carthusianorum</i>	Karthäusernelke
<i>Erophila verna</i>	Frühlings-Hungerblümchen
<i>Euphorbia cyparissias</i>	Zypressen-Wolfsmilch
<i>Galium verum</i>	Echtes Labkraut
<i>Globularia punctata</i>	Gewöhnliche Kugelblume
<i>Helianthemum nummularium</i>	Gewöhnliches Sonnenröschen
<i>Hieracium pilosella</i>	Kleines Habichtskraut
<i>Hippocrepis comosa</i>	Gewöhnlicher Hufeisenklee
<i>Legousia speculum-veneris</i>	Echter Frauenspiegel
<i>Melica ciliate</i>	Wimpern-Perlgras
<i>Potentilla verna</i>	Frühlings-Fingerkraut
<i>Prunella grandiflora</i>	Großblütige Braunelle
<i>Sanguisorba minor</i>	Kleiner Wiesenknopf
<i>Saxifraga granulata</i>	Knöllchen-Steinbrech
<i>Sedum acre</i>	Scharfer Mauerpfeffer
<i>Sedum album</i>	Weißer Mauerpfeffer
<i>Silene vulgaris</i>	Gewöhnliches Leimkraut
<i>Teucrium chamaedrys</i>	Edel-Gamander
<i>Thymus pulegioides</i>	Gewöhnlicher Thymian
<i>Veronica teucrium</i>	Großer Ehrenpreis