

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

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

Reines Wohngebiet (WR) (§ 3 BauNVO)

Im Reinen Wohngebiet (WR) sind alle in § 3 Abs. 1, 2, 3 und 4 BauNVO genannten allgemeinen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO), Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung sowie die Höhenlage baulicher Anlagen ist den Nutzungsschablonen und den Planeinschriften im zeichnerischen Teil zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der

- Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) – Traufhöhe (TH) und Gebäudehöhe (GH) als Höchstmaß in Metern (m)
- Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) – GRZ als Höchstmaß
- Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO) – II als Höchstmaß
- Geschossflächenzahl (§ 20 (2) BauNVO) – GFZ als Höchstmaß
- Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB) – Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) als Höchstmaß in Meter über Normalnull (m ü. NN)

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

1.2.1.1 Im WR gelten für die Hauptgebäude die in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil festgesetzten maximalen Trauf- und Gebäudehöhen (TH und GH).

1.2.1.2 Bezugspunkte der Festsetzungen zu den Hauptgebäuden

Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen (TH und GH) ist die

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 2 von 15

jeweils in den Baufenster im zeichnerischen Teil festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) (Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses).

Die Traufhöhe (TH) wird gemessen zwischen der jeweils festgesetzten EFH und dem Schnittpunkt der äußeren Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die Gebäudehöhe (GH) wird gemessen zwischen der jeweils festgesetzten EFH und der obersten Dachbegrenzungskante.

- 1.2.1.3 Garagen, Carports und hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen dürfen eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 4,0 m nicht überschreiten, gemessen zwischen der für das jeweilige Baufenster festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und der obersten Dachbegrenzungskante. Ein Überschreiten der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist hierbei um maximal 0,3 m und ein Unterschreiten ohne Begrenzung zulässig.
- 1.2.1.4 Bei den Satteldächern (SD) der Hauptgebäude ist eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe (TH) durch Dachaufbauten wie Gauben sowie Zwerchgiebel und Wiederkehren um bis zu 1,5 m zulässig, gemessen von Unterkante Gaube – Schnittpunkt Dachhaut Hauptdach mit Vorderkante Gaube bis zum Schnittpunkt Dachhaut der Gaube mit der Außenwand der Gaube.
- 1.2.1.5 Bei den Satteldächern (SD) der Hauptgebäude ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) durch die der Energiegewinnung dienende Dachaufbauten (Solar, Fotovoltaik, Fotothermie) nicht zulässig; maßgebend hierfür ist die oberste Dachbegrenzungskante.
- 1.2.1.6 Bei den Dächern der Garagen, Carports und Nebenanlagen ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) durch die der Energiegewinnung dienende Dachaufbauten (Solar, Fotovoltaik, Fotothermie) bis maximal 1,0 m zulässig; maßgebend hierfür ist die oberste Dachbegrenzungskante.
- 1.2.2 **Höhenlage baulicher Anlagen** (§ 9 (3) BauGB)
Die im zeichnerischen Teil für die einzelnen Baufenster festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH – Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses) darf nicht überschritten und nur um maximal 0,3 m unterschritten werden.
- 1.3 **Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Im WR gilt die offene Bauweise. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser (ED) zulässig.
- 1.4 **Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die im zeichnerischen Teil festgesetzten Baufenster.
- 1.5 **Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
Die Stellung der baulichen Anlagen der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung) ist den Plan-einschriften im zeichnerischen Teil zu entnehmen und bezieht sich auf den Hauptfirst der Satteldächer (SD).
- 1.6 **Garagen, Carports und Stellplätze** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
 - 1.6.1 Oberirdische Garagen (Ga), Carports (Cp) und Kfz-Stellplätze (St) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig. Garagen (Ga), Carports (Cp) und Kfz-Stellplätze (St) sind zudem innerhalb der mit „Ga“, „Cp“ und „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig. In den restlichen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind oberirdische Garagen (Ga), Carports (Cp) und Kfz-Stellplätze (St) nicht zulässig.
 - 1.6.2 Oberirdische Garagen (Ga) und Carports (Cp) müssen, ab Hinterkante Bordstein bzw.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 3 von 15

Straßenbegrenzungsstein gemessen, einen Mindestabstand von 5,0 m zur Erschließungsstraße (Kantstraße) einhalten

- 1.6.3 Carports (Cp) werden definiert als überdachte Stellplätze, die an mindestens zwei Seiten keine Wände aufweisen.
- 1.6.4 Offene Fahrradstellplätze sind im gesamten WR zulässig.

Hinweis:

Für Garagen, Carports und Stellplätze an Grundstücksgrenzen gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.

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

- 1.7.1 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO über 25 m³ Brutto-Rauminhalt sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Bau-fenster) zulässig. Dies gilt auch für Nebengebäude mit einem Brutto-Rauminhalt über 25 m³, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
- 1.7.2 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO bis 25 m³ Brutto-Rauminhalt (Fahrradunterstände, Müllbehältereinhausungen etc.) sind auch außerhalb der Bau-fenster zulässig, müssen mit ihrer äußersten Gebäudekante von der öffentlichen Verkehrsfläche (Kantstraße) aber einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten.
- 1.7.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO, die der Ver- oder Entsorgung des Baugebietes dienen, sind im gesamten WR zulässig.

Hinweis:

Für Nebenanlagen an Grundstücksgrenzen gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.

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

In Wohngebäuden sind pro Einzelhaus maximal drei Wohneinheiten und pro Doppelhaus-hälfte maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

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

- 1.9.1 Die mit „F1“ gekennzeichnete öffentliche Grünfläche dient als Ersatzhabitat für die Mauereidechsen.
- 1.9.2 Die mit „F2“ gekennzeichnete öffentliche Grünfläche dient der Anpflanzung, der Pflege und dem Erhalt gebietsheimischer Sträucher und Bäume.

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

- 1.10.1 Die im zeichnerischen Teil als „F1“ gekennzeichnete Fläche ist als CEF-Fläche für Mauereidechsen herzustellen. Diese muss aus Sonnenplätzen (Stein- und Holzstrukturen etc.), Eiablageplätzen (besonntes, grabbares Substrat, wie Sand etc.), Rückzugsräumen (dichte Vegetation, Stein- und Erdspalten etc.), Winterquartieren (Erdspalten etc.) und Nahrungsflächen (lückige, artenreiche, insektenreiche Vegetation) bestehen. Die Fläche ist zu pflegen und ein Zuwachsen der unbelebten Habitatstrukturen ist dauerhaft zu verhindern.

Innerhalb der Fläche „F1“ ist im östlichen oder südlichen Randbereich die Freihaltung eines Bereiches zur Begehung und Pflege der Fläche „F2“ zulässig.

- 1.10.2 Die Dächer der Garagen (Ga), Carports (Cp) und Nebenanlagen sind zu mindestens 80 % dauerhaft mit einer extensiven, lastarmen Dachbegrünung zu versehen (zur zulässigen

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 4 von 15

Dachform/Dachneigung von Garagen (Ga), Carports (Cp) und Nebenanlagen siehe örtliche Bauvorschriften Ziffer 2.1.2). Das durchwurzelbare Substrat muss eine Mächtigkeit von mindestens 12 cm betragen. Die Dachbegrünung ist zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Hiervon ausgenommen sind die als Dachterrassen genutzten Dachflächen.

Eine Kombination mit Anlagen zur Energieerzeugung oder -einsparung ist zulässig; auf die Überschreitungsregelungen in Ziffer 1.2.1.6 wird verwiesen.

- 1.10.3 Bei fensterlosen Fassaden ab einer Fläche von 25 m² Fläche von Wohngebäuden sowie bei Fassaden von Garagen sind die gen Osten, Süden und Westen gerichteten Fassaden durch standortgerechte Rankgewächse zu begrünen. Es ist mindestens eine Pflanze je lfm Fassadenlänge zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 1.10.4 Oberirdische Stellplätze, private Erschließungswege und Terrassen sind in wasserdurchlässiger Ausführung (mittlerer Abflussbeiwert $\leq 0,4$) herzustellen (Pflaster mit offenen Fugen, Rasengitter oder Schotterrassen etc.).
- 1.10.5 Der Einsatz von Blei, Zink oder Kupfer zur Dacheindeckung oder als Fassadenbaustoff/-verkleidung ist nur zulässig, wenn diese beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.
- 1.10.6 Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) und einem Hauptspektralbereich von über 500 Nanometer (LED-Lampen, Natriumdampflampen etc.) oder Leuchtmittel mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung und Himmelsstrahler sind nicht zulässig.

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

- 1.11.1 Innerhalb der im zeichnerischen Teil als „F2“ gekennzeichneten Fläche ist eine dreireihige Feldhecke aus gebietsheimischen Sträuchern und ein bis drei mittelkronigen, gebietsheimischen Bäumen zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Abstände zwischen und innerhalb der Pflanzreihen haben 1,3 m zu betragen.

- 1.11.2 Innerhalb der privaten Grundstücke sind pro angefangener 500 m² Grundstücksfläche drei Solitärsträucher (mit Ballen, 150-200 cm) zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Art der Pflanzung ist der Pflanzenliste im Anhang (Ziffer 4) zu entnehmen.

- 1.11.3 Entsprechend den im zeichnerischen Teil festgesetzten Pflanzgeboten für Einzelbäume ist je ein hochstämmiger, mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Art der Pflanzung ist der Pflanzenliste im Anhang (Ziffer 4) zu entnehmen. Der Stammumfang der mittelkronigen Bäume muss mind. 18-20 cm betragen.

Für alle festgesetzten Baumstandorte gilt, dass Abweichungen von den eingetragenen Standorten bis zu 5,0 m zulässig sind. Der Mindestabstand zwischen den gepflanzten Bäumen muss mindestens 5,0 m betragen.

Die Anpflanzungen müssen spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme) erfolgen.

Hinweise:

Bei Gehölzpflanzungen ist das Nachbarrecht von Baden-Württemberg zu berücksichtigen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 5 von 15

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer/die Eigentümerin durch Bescheid dazu verpflichten, sein/ihr Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend der o. g. Festsetzungen zu bepflanzen.

1.12 Pflanzerhalt (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Der im zeichnerischen Teil zum Erhalt festgesetzte Einzelbaum ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Hinweise:

Der zum Erhalt festgesetzte Einzelbaum ist bei Eingriffen in den Wurzelbereich (Kronendurchmesser + 1,50 m) zu schützen. Insbesondere ist zu beachten:

- Die fachgerechte Erstellung eines Wurzelvorhanges in Handarbeit ist erforderlich. Der Abstand zum Stammfuß des Baumes muss mindestens 2,5 m betragen.
- Es ist ein fachgerechter Kronenrückschnitt vorzunehmen.
- Der Wurzelbereich darf nicht durch Überfahren oder Ablagern von Baumaterial u. Ä. geschädigt oder verdichtet werden. Vor Beginn der Bauarbeiten ist er durch einen Bauzaun o. Ä. zu schützen

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende örtliche Bauvorschriften:

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Dächer und Fassaden (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Die Dächer der Hauptgebäude sind ausschließlich mit Satteldächern (SD) und einer Neigung von 20° bis einschließlich 45° herzustellen.
Die Dachneigung und Dacheindeckung benachbarter Doppelhaushälften sind anzugleichen. Dabei darf eine maximale Abweichung bei der Dachneigung von 3° nicht überschritten werden. Wenn eine Angleichung nicht sichergestellt werden kann, sind die Dächer von Doppelhäusern mit einem Satteldach mit 35° Dachneigung herzustellen.
- 2.1.2 Die Dächer der Garagen (Ga), Carports (Cp) und Nebenanlagen sind mit einer Dachneigung von 0° bis 10° herzustellen und zu begrünen (siehe auch planungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 1.10.2).
- 2.1.3 Als Dacheindeckung sind bei den Satteldächern (SD) der Hauptgebäude nur eine rote bis rotbraune, nicht glänzende Ziegeleindeckung sowie begrünte Dächer zulässig.
- 2.1.4 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen nicht zulässig. Zu den Materialien wird ergänzend auf Ziffer 1.10.5 verwiesen.
- 2.1.5 Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Fotovoltaik, Fotothermie) sind bei den Hauptgebäuden sowie bei den Garagen (Ga), Carports (Cp) und Nebenanlagen bei allen Dachneigungen zulässig. Zu den Überschreitungsregelungen wird auf die Ziffern 1.2.1.5 und 1.2.1.6 verwiesen.
- 2.1.6 Die Fassaden der Hauptgebäude sind in hellen Farben und Materialien auszuführen.

2.2 Dachaufbauten der Hauptbaukörper (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.2.1 Dachaufbauten sind ausschließlich bei Satteldächern (SD) ab einer Neigung von 30° zulässig. Zu diesen zählen:
- Dachgauben
 - Dacheinschnitte (Negativgauben)
 - Zwerchgiebel/Zwerchdächer/Zwerchhäuser (Unterbrechung der Traufe ohne Versatz in der Fassade)
 - Wiederkehren (Unterbrechung der Traufe mit Versatz in der Fassade).
- 2.2.2 Die Breite aller in Ziffer 2.2.1 genannten Dachaufbauten (gemessen ohne Dachüberstand) darf jeweils maximal 5,0 m betragen und insgesamt 50 % der darunter liegenden Gebäudewand nicht überschreiten. Der Abstand aller in Ziffer 2.2.1 genannten Dachaufbauten muss mindestens 1,5 m vom Dachrand betragen. Zwischen den einzelnen Dachaufbauten muss jeweils ein Abstand von mindestens 1,0 m liegen. Zu den Überschreitungsregelungen wird auf Ziffer 1.2.1.4 verwiesen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 7 von 15

- 2.2.3 Der obere Dachansatz von Dachgauben, Dacheinschnitten und Zwerchgiebeln/Zwerchdächern/Zwerchhäusern muss mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst liegen (vertikal gemessen). Der obere Dachansatz von Wiederkehren darf den First des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- 2.2.4 Der Abstand der Unterkanten von Dachgauben und Dacheinschnitten muss mindestens 0,5 m zum unteren Dachabschluss (Vorderkante Ziegel) betragen (vertikal gemessen). Dies gilt nicht für Anlagen der solaren Energiegewinnung (Solar, Fotovoltaik, Fotothermie).
- 2.2.5 Die untere Begrenzung der Dachgauben und Dacheinschnitte muss auf einer gemeinsamen horizontalen Linie liegen. Übereinander liegende Dachgauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 2.2.6 Bei Installation mehrerer einzelner, aller in Ziffer 2.2.1 genannten Dachaufbauten sind diese in ihrem Erscheinungsbild (Dachform, Dachneigung) anzugleichen.
- 2.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Abgrabungen und Aufschüttungen / Sichtbare Wandhöhe (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**
- 2.3.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu 2,0 m – bezogen auf das natürliche Gelände – zulässig.
- Bei den Hauptgebäuden sind bergseits 4,5 m und talseits 7,5 m als maximal sichtbare Wandhöhe zulässig. Sie wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Wand mit der Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaßnahmen) und der Traufe gemäß Ziffer 1.2.1.2.
- Die sichtbare Wandhöhe kann im Bereich von Wiederkehren und von Treppenhäusern etc. ausnahmsweise bis zur maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) überschritten werden.
- 2.4 Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**
- 2.4.1 Die nicht versiegelten Flächen sind zu begrünen bzw. gärtnerisch als Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten. Die natürliche Bodenfunktion darf nicht durch wasserundurchlässige Schichten beeinträchtigt werden.
- Hinweis:
- Schottergärten sind entsprechend § 21a des Landesnaturschutzgesetzes Baden-Württemberg verboten.
- 2.4.2 Stützmauern dürfen eine Höhe von maximal 1,5 m, bezogen auf das Gelände nach Herstellung der Erschließung, nicht überschreiten. Über dieses Maß hinausgehende, notwendige Geländeanpassungen sind durch terrassierte Stützmauern mit einem parallelen Versatz von mindestens 1,0 m oder begrünte Böschungen bis zu einer Neigung von maximal 1:1,5° herzustellen.
- 2.5 Abstellflächen und Müllbehältersammelplätze (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**
- Offene Abstellflächen und Müllbehältersammelplätze 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).
- 2.6 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**
- 2.6.1 Einfriedungen sind transparent, luft- und lichtdurchlässig aus Draht oder Holz mit einer maximalen Höhe von 1,5 m zu gestalten. Einfriedungen aus Kunststoff sind mit Ausnahme von Kunststoff ummanteltem Drahtgeflecht nicht zulässig. Zäune sind mit einer Hecke zu

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 8 von 15

hinterpflanzen.

- 2.6.2 Die Verwendung von Stacheldraht und Nadelgehölzen ist nicht zulässig.
- 2.6.3 Einfriedungen als Mauern sind – mit Ausnahme von Torpfosten bis 1,5 m oder als Sockelmauer bis 0,3 m – nicht zulässig.
- 2.6.4 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Kantstraße) sind nur bis zu einer Höhe von 0,8 m – bezogen auf die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche – zulässig.
- 2.6.5 Zwischen privaten Grundstücken dürfen Einfriedungen, die als blickdichte, geschlossene Sichtschutzanlagen ausgeführt sind, nur im Zusammenhang mit dem Hauptgebäude und der Terrasse errichtet werden. Ihr Maß ist auf eine Höhe von 2,5 m und eine Tiefe von 4,0 m zu begrenzen.
- 2.6.6 Einfriedungen müssen einen Abstand von 0,5 m zum Fahrbahnrand als Schutzstreifen einhalten.

2.7 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Im gesamten Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen (z. B. für Niederspannung, Telekommunikation etc.) nicht zulässig. Das Niederspannungsnetz ist als unterirdisches Kabelnetz auszuführen.

2.8 Kfz-Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

- 2.8.1 Es wird eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf zwei Stellplätze pro Wohneinheit über 60 m² Wohnfläche – berechnet nach der Wohnflächenverordnung WoFIV BaWü – entsprechend § 74 (2) Nr. 2 LBO festgelegt, wobei ein Stellplatz in einer Garage bzw. einem Carport und der zweite im betreffenden Stauraum (Zufahrt) untergebracht werden kann.
- 2.8.2 Bei Wohnungen bis 60 m² Wohnfläche ist ein Stellplatz gemäß § 37 LBO nachzuweisen.

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

Zur geordneten Oberflächenentwässerung ist jede/r BauherrIn verpflichtet, auf seinem/iherem Baugrundstück das anfallende Regenwasser in einer Retentionszisterne zu sammeln und zu drosseln. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 1,5 m³ pro angefangener 100 m² versiegelter Hof- und Dachfläche und der Drosselabfluss maximal 0,5 l/s je 100 m² versiegelter Hof- und Dachfläche betragen. Bei einer Regenwassernutzung ist der Behälter um den vorgesehenen Bedarf zu vergrößern.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 9 von 15

3 HINWEISE

3.1 Denkmalschutz / Bodenfunde

- 3.1.1 Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) 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.
- 3.1.2 Das Landesamt für Denkmalpflege ist an den einzelnen Bauvorhaben im Genehmigungs- bzw. Kennznisgabeverfahren zu beteiligen.

3.2 Artenschutz

- 3.2.1 Bäume und Sträucher dürfen entsprechend der Vorgabe des BNatSchG nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September eines jeden Jahres abgeschnitten, auf den Stock gesetzt, oder beseitigt werden.
- 3.2.2 Im südlichen Teil des Plangebietes (Fläche „F1“) ist auf mindestens 273 m² ein Ersatzhabitat für die Mauereidechse herzustellen. Auf 1.139 m² ist ein externes Ersatzhabitat herzustellen. Bei der externen CEF-Fläche handelt es sich um eine länglich ausgeformte Fläche mit Lage zwischen Bahngleis und B34 in ca. 500 m Entfernung zum Plangebiet.
- 3.2.3 Die CEF-Flächen sind der unteren Naturschutzbehörde nach Fertigstellung zur Abnahme anzuzeigen. Es ist 1, 3, und 5 Jahre nach Herstellung der CEF-Flächen ein Erfolgsmonitoring mit je 3 Begehungen pro Monitoringjahr durchzuführen.
- 3.2.4 Vor einem Eingriff in Bereiche, die im Plangebiet von Mauereidechsen besiedelt sind, müssen die Tiere auf Flächen mit Ersatzhabitaten verbracht werden, um eine Tötung zu verhindern. Diese Ersatzhabitats sind vor dem Absammeln oder Vergrämen der Tiere herzustellen und müssen funktionsfähig sein. Erfahrungsgemäß muss nach der Herstellung mindestens eine Vegetationsperiode zur Schaffung der Funktionalität durchlaufen sein. Das Absammeln oder Vergrämen der Tiere muss hiernach außerhalb der Fortpflanzungs- und Winterruhezeiten, d. h. in den Monaten März und April oder zwischen Mitte August und Ende September eines jeden Jahres erfolgen. Die Umsiedlung ist durch Fachpersonen durchzuführen.
- 3.2.5 Eidechsensichere Zäune sind a) unmittelbar vor Beginn der Umsiedlung so zu installieren, dass keine Eidechsen aus der CEF-Fläche am südlichen Plangebietsrand in das Baugebiet zurückwandern können und b) zusätzlich mit Beginn der Bauphase am westlichen und östlichen Plangebietsrand zu errichten, sodass keine Eidechsen aus den Nachbargrundstücken in das Plangebiet einwandern. Zur Abstimmung des genauen Verlaufes des Zaunes, des Zeitraumes, in dem dieser benötigt wird, und zur regelmäßigen Überprüfung der Funktionalität, ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen.
- 3.2.6 Der Abriss von Gebäuden und Gebäudeteilen darf nicht in der Zeit von 1. März bis 31. Oktober eines jeden Jahres erfolgen.
- 3.2.7 Der Abriss der auf den Grundstücken im Plangebiet befindlichen Schuppen darf nur händisch und mit handgeführten Geräten (z. B. Kettensäge) erfolgen. Minibagger sind nicht zulässig. Kann der Abriss nicht im Winter erfolgen, so sind die Hütten und Schuppen vor dem Abriss von einer Fachperson auf mögliche aktuelle Vogelbruten zu untersuchen, bei aktueller Vogelbrut ist ein Abriss unzulässig.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 10 von 15

- 3.2.8 Sollten Höhlenbäume gefällt werden, sind diese vorab durch eine Fachperson auf Besatz zu prüfen. Die Prüfung und der Verschluss von Höhlenbäumen sind nur außerhalb der Fortpflanzungs- und Überwinterungszeit von Fledermäusen in der Zeit hoher Aktivität (warme Tage) zwischen Mitte September und Ende Oktober eines jeden Jahres durchzuführen.
- 3.2.9 Insbesondere zur Förderung von gebäudebewohnenden Vogelarten wie dem Haussperling und dem Hausrotschwanz wird auf die Vielzahl an Möglichkeiten zur Installation von Nisthilfen und Quartieren für Vögel und Fledermäuse aufmerksam gemacht. Informationen dazu können auf der Internetseite <http://www.artenschutz-am-haus.de/> abgerufen werden.

3.3 Baugrund

- 3.3.1 Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten, auf der Homepage des LGRB: <http://www.lgrb-bw.de> entnommen werden.
- 3.3.2 Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster verwiesen, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

3.4 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.

3.4.1 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.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z. B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung etc. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) 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.

3.4.2 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 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.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 11 von 15

- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.5 Abfallentsorgung während der Bauphase

3.5.1 Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung ist anzustreben,

- dass im Planungsgebiet ein Massenausgleich erfolgt, wozu der Baugrubenaushub möglichst auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden,
- oder
- sofern ein Massenausgleich nicht möglich ist, überschüssige Erdmassen anderweitig verwertet werden (z. B. durch die Gemeinde selbst für Beseitigung von Landschaftsschäden oder durch Dritte über eine Börse).

3.5.2 Auf der Baustelle ist durch geeignete Maßnahmen (z. B. Aufstellen mehrerer Container) sicherzustellen, dass verwertbare Bestandteile von Bauschutt, Baustellenabfällen und Erdaushub separiert werden. Diese sind einer Wiederverwertung zuzuführen.

3.5.3 Eine Vermischung von verwertbaren Abfällen mit belasteten Abfällen ist nicht zulässig.

3.5.4 Die Menge der belasteten Baustellenabfälle ist so gering wie möglich zu halten. Ihre Entsorgung hat auf einer dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlage zu erfolgen.

3.6 Wasser

3.6.1 Schmutzwasser

Das häusliche Schmutzwasser ist an die öffentliche Abwasserkanalisation mit Anbindung an die öffentliche Kläranlage anzuschließen. Abwasseranlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (a. a. R. d. T.) zu erstellen, zu unterhalten und zu betreiben. Die Abwasserbeseitigung obliegt der Gemeinde.

3.6.2 Regenwassernutzungsanlagen

Sollten Retentionszisternen als Betriebswasseranlagen für WC-Spüleleitungen verwendet werden, müssen diese regelkonform nach DIN 1988 ausgeführt werden. Betriebswasseranlagen (z. B. Regenwassernutzungsanlagen), die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das nicht die Qualität von Wasser im Sinne der Trinkwasserverordnung hat und zusätzlich in Liegenschaften betrieben werden, sind der zuständigen Behörde anzuzeigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Betreiber von Regenwassernutzungsanlagen (Brauchwasser) nach § 13 Trinkwasserverordnung verpflichtet sind, sie dem Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Fachbereich 320 (Gesundheitsamt) schriftlich anzuzeigen. Das Formular dazu kann im Internet unter der Adresse <http://www.breisgau-hochschwarzwald.de>, Start, Service, Verwaltung, Bürgerservice und Online-Dienste, Behördenwegweiser, Formulare und Onlinedienste (Nutzung Brauchwasseranlage) heruntergeladen werden.

Die Anlagen sind gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (a. a. R. d. T.) zu errichten und zu betreiben. Einschlägig dafür sind die Normen DIN 1988, DIN 1989 und das DVGW-Arbeitsblatt W555.

3.6.3 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem Arbeitsblatt W405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (FwG § 3, LBOAVO § 2 (5), hier 48 m³/h, über die Dauer von zwei

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 12 von 15

Stunden zu gewährleisten. Die Abstände der Hydranten sind nach den Angaben der Arbeitsblätter W331 und W400 des DVGW festzulegen.

Zufahrten und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach VwV-Feuerwehrflächen (LBOAVO § 2 (1-4)) zu berücksichtigen.

Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über die Rettungsgeräte der Feuerwehr führt, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten zu schaffen (LBOAVO § 2 (1-5)).

3.6.4 Starkregenereignisse

Ein gutachterlicher Nachweis über den ausreichenden Schutz der Anlagen vor Starkregenereignissen wird im Rahmen des Bauantrages empfohlen.

3.7 Hinweis zum Einsatz von Wärmepumpen, Lüftungs- und Klimageräten

3.7.1 Auf Grund einer zunehmenden Lärmproblematik im Zusammenhang mit insbesondere in Wohngebieten betriebenen Klimageräten und Luftwärmepumpen wird empfohlen für diese Anlagen Aufstellungshinweise bzw. – Vorgaben des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen den Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder – Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) einzuhalten.

3.7.2 Stationäre Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke sowie deren nach außen gerichteten Komponenten dürfen danach nur dann aufgestellt werden, wenn die im Leitfaden aufgeführten Abstände und Schallleistungspegel eingehalten werden. Die Geräte müssen nach dem Stand der Lärmminde- rungstechnik aufgestellt und betrieben werden. Ggf. muss durch schalldämmende Maß- nahmen (Einhausung, zusätzliche Abschirmungen, Änderung der Aufstellung) für entspre- chend niedrige Geräuschemissionen gesorgt werden.

3.7.3 Die Einhaltung der jeweils maßgebenden Immissionswerte ist gegebenenfalls auf Zulas- sungsebene nachzuweisen.

3.7.4 Der Leitfaden ist unter folgendem Link verfügbar:

[https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_ge-
gen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf](https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_ge- gen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf)

Gemeinde Grenzach-Wyhlen, den

Dr. Tobias Benz
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

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

Die Planverfasser

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 13 von 15

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes sowie der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Grenzach-Wyhlen übereinstimmen.

Grenzach-Wyhlen, den

Dr. Tobias Benz
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

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

Grenzach-Wyhlen, den

Dr. Tobias Benz
Bürgermeister

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 14 von 15

4 ANHANG: PFLANZENLISTE

Arten/Sorten zur Durchgrünung und Eingrünung des Plangebietes

4.1 Mittelkronige Bäume

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Kornelkirsche	Cornus mas
Speierling	Sorbus domestica
Elsbeere	Sorbus torminalis
Stieleiche Sorte Fastigiata Koster	Quercus robur Fastigiata Koster
Hainbuche in Sorten	Carpinus betulus Sorten
Winterlinde in Sorten	Tilia cordata Sorten
Holzapfel	Malus sylvestris
Holzbirne	Pyrus pyraister
Mehlbeere 'Magnifica'	Sorbus aria 'Magnifica'

Informationen bzgl. der Eignung von Baumarten zur Begrünung von Verkehrsflächen finden sich u.a. in der aktuellen Straßenbaumliste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz e.V. (GALK) und der Zukunftsbaumliste Düsseldorf.

4.2 Sträucher

Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Echte Hunds-Rose	Rosa canina
Zweiggriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Europäische Stechpalme	Ilex aquifolium
Feld-Rose	Rosa arvensis
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Berberitze	Berberis vulgaris
Schlehe	Prunus spinosa

4.3 Sträucher für Einfriedungen

Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Hainbuche	Carpinus betulus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna

Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung

Geißblattarten	Lonicera in Arten und Sorten
Kletterrose	Rosa in Sorten
Waldrebe	Clematis in Arten und Sorten
Efeu	Hedera helix

Weitere Informationen bzgl. der Eignung von Pflanzenarten und -sorten zur Fassadenbegrünung (Gerüstklammer und Selbstklammer) finden sich z.B. im Praxisratgeber Gebäudebegrünung des Green City e.V. (1. Aufl., 2015).

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 15 von 15

Kräuter zur Begrünung von Dächern

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