

<b>A</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>Art der baulichen Nutzung.....</b>	<b>3</b>
1.1	Mischgebiet MI 1 .....	3
1.2	Mischgebiet MI 2, MI 3, MI 4.....	3
<b>2</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung.....</b>	<b>4</b>
2.1	Grundflächenzahl (GRZ) .....	4
2.2	Zahl der Vollgeschosse .....	4
2.3	Höhenfestsetzungen der Hauptgebäude.....	4
2.4	Haustypen.....	5
<b>3</b>	<b>Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen.....</b>	<b>6</b>
3.1	Baugrenzen .....	6
3.2	Baulinien.....	6
3.3	Bauweise .....	6
3.4	Stellung der baulichen Anlagen .....	7
<b>4</b>	<b>Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports.....</b>	<b>7</b>
4.1	Baufenster MI 2 und MI 3 .....	7
4.2	Baufenster MI 1.....	7
4.3	Baufenster MI 4.....	7
<b>5</b>	<b>Flächen für Gemeinbedarf .....</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Verkehrsflächen allgemeiner und besonderer Zweckbestimmung.....</b>	<b>7</b>
6.1	Straßenverkehrsflächen .....	7
6.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	7
6.3	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt.....	7
<b>7</b>	<b>Öffentliche Grünflächen sowie Pflanzgebote und Pflanzbindungen .....</b>	<b>8</b>
7.1	Öffentliche Grünflächen.....	8
7.2	Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	8
<b>8</b>	<b>Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Schallschutzmaßnahmen.....</b>	<b>8</b>
8.1	S 1 und S 2 Lärmschutzeinrichtung entlang der Bahnstrecke.....	8
8.2	Passive Lärmschutzmaßnahmen MI 1, MI 2, MI 3.....	9
8.3	Passive Lärmschutzmaßnahmen MI 4.....	9
<b>9</b>	<b>Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind .....</b>	<b>10</b>
<b>10</b>	<b>Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen verunreinigt sind .....</b>	<b>10</b>
<b>11</b>	<b>Sonstige Festsetzungen .....</b>	<b>10</b>
11.1	Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs .....	10
11.2	Sichtfelder.....	10
<b>B</b>	<b>ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....</b>	<b>11</b>
<b>1</b>	<b>Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen.....</b>	<b>11</b>
1.1	Dachform und Dachneigung .....	11
1.2	Dacheindeckung .....	11
1.3	Intensive Dachbegrünung Tiefgaragen .....	11
1.4	Dachaufbauten und Dacheinschnitte .....	11
1.5	Solaranlagen im Dachbereich.....	12
<b>2</b>	<b>Werbeanlagen .....</b>	<b>12</b>

<b>3</b>	<b>Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.....</b>	<b>12</b>
3.1	Stellplätze, Parkierungsflächen und private Hofflächen.....	12
3.2	Einfriedungen.....	12
3.3	Vorgartenzone .....	12
3.4	Abfallbehälter / Sammelbehälter.....	12
<b>4</b>	<b>Freileitungen .....</b>	<b>13</b>
<b>5</b>	<b>Satellitenempfangsanlagen, sonstige Außenantennen.....</b>	<b>13</b>
<b>6</b>	<b>Kenntnisgabepflicht.....</b>	<b>13</b>
<b>7</b>	<b>Stellplatznachweis Baufeld MI 1 und MI 4.....</b>	<b>13</b>
<b>8</b>	<b>Ordnungswidrigkeiten .....</b>	<b>13</b>
<b>C</b>	<b>HINWEISE .....</b>	<b>14</b>
<b>1</b>	<b>Zisternennutzung .....</b>	<b>14</b>
<b>2</b>	<b>Bodendenkmalschutz .....</b>	<b>14</b>
<b>3</b>	<b>Schutz des Grundwassers.....</b>	<b>14</b>
<b>4</b>	<b>Bodenschutz .....</b>	<b>14</b>
<b>5</b>	<b>Solarenergie .....</b>	<b>14</b>
<b>6</b>	<b>Straßenbeleuchtung.....</b>	<b>14</b>
<b>7</b>	<b>Gefahrenverdächtige Flächen und Altlasten .....</b>	<b>14</b>
<b>8</b>	<b>Abwasserbeseitigung .....</b>	<b>15</b>
<b>9</b>	<b>Niederschlagswasser.....</b>	<b>15</b>
<b>10</b>	<b>Bahnanlagen .....</b>	<b>15</b>

## **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. 2004 I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. 2006 I S. 3316) m.W.v. 01.01.2007

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990.

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. 1995 S. 617), zuletzt geändert durch Art. 3 der Verordnung vom 25. April 2007 (GBl. Nr. 9, S. 252) in Kraft getreten am 16. 06. 2007

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698) zuletzt geändert 14 Oktober 2008 (GBl. S. 343, 354)

### **1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO).

#### **1.1 Mischgebiet MI 1**

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig abweichend von § 6 BauNVO sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten aller Art
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

#### **1.2 Mischgebiet MI 2, MI 3, MI 4**

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

Allgemein zulässig sind:

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

Nicht zulässig abweichend von § 6 BauNVO sind:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten aller Art

## **2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO).

### **2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

Zulässige Überschreitungen der Grundflächenzahl

Durch Flächen baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (§ 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO), soweit diese Flächen mit einer mindestens 30 cm starken Humusschicht bedeckt sind und flächenhaft bepflanzt werden, darf die maximal zulässige GRZ bis 0.8 überschritten werden.

Dies gilt auch für Flächen von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen, die wasserdurchlässig befestigt sind, z.B. mit breitfugig verlegtem Natursteinpflaster mit mehr als 30 % Fugenanteil, mit Rasensteinen, Schotterrasen o.ä.

### **2.2 Zahl der Vollgeschosse**

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

Die in der jeweiligen Nutzungsschablone in Verbindung mit den zulässigen Haustypen aufgeführte Zahl der Vollgeschosse ist zwingend bzw. als Höchstgrenze einzuhalten.

Abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse sind weitere Vollgeschosse zulässig, wenn es sich hierbei um Dachräume handelt, die Vollgeschosse sind und wenn die natürliche Geländemodulation erhalten bleibt.

### **2.3 Höhenfestsetzungen der Hauptgebäude**

Gebäudehöhen GH 1, GH 2 und GH 3 über Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)

Die maximalen Gebäudehöhen dürfen die in Ziffer 2.4 festgesetzten Höhen für die jeweiligen Haustypen nicht überschreiten.

#### **2.3.1 Maximale Gebäudehöhe 1 (GH 1)**

Die maximale Gebäudehöhe 1 (GH 1) ist das Maß zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt der senkrechten Außenwand mit der Dachhaut (Traufe), bei Flachdächern dem oberen Wandabschluss.

#### **2.3.2 Maximale Gebäudehöhe 2 (GH 2)**

Die maximale Gebäudehöhe 2 (GH 2) ist das Maß zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe und dem höchsten Punkt des Gebäudes (First).

#### **2.3.3 Maximale Gebäudehöhe 3 (GH 3)**

Die maximale Gebäudehöhe 3 (GH 3) ist das Maß zwischen der Erdgeschossfußbodenhöhe und dem Schnittpunkt der senkrechten Außenwand des 1-geschössigen Baukörpers mit seiner Oberkante.

#### **2.3.4 Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH)**

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf maximal 0,3 m über dem höchsten Punkt des mit dem Hauptgebäude überbauten nach der Freilegung hergestellten Geländes liegen.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist die EFH je Hauseinheit gesondert zu ermitteln und einzuhalten.

Die maßgebliche Höhe der EFH ist die Oberkante des Rohfußbodens.

## 2.4 Haustypen

Innerhalb der Mischgebiete sind entsprechend den Eintragungen in der Nutzungsschablone folgende Haustypen zulässig:

### 2.4.1 Haustyp I

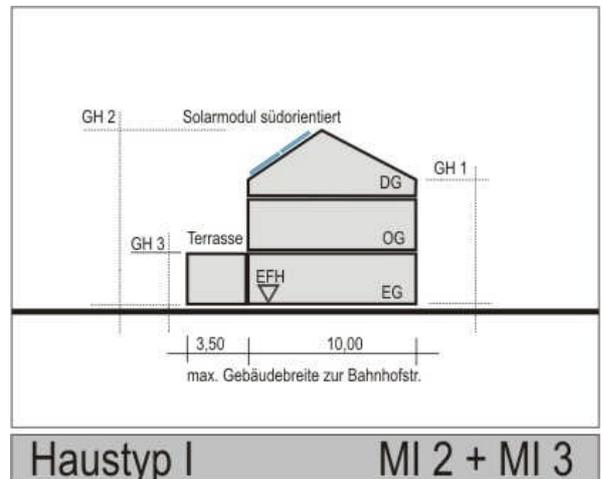
Gebäudehöhe 1 (GH 1) max. 6,50 m

Gebäudehöhe 2 (GH 2) max. 10,00 m

Gebäudehöhe 3 (GH 3) max. 3,00 m

Dachform / Dachneigung:

Satteldach (SD) 18 – 30°



### 2.4.2 Haustyp II

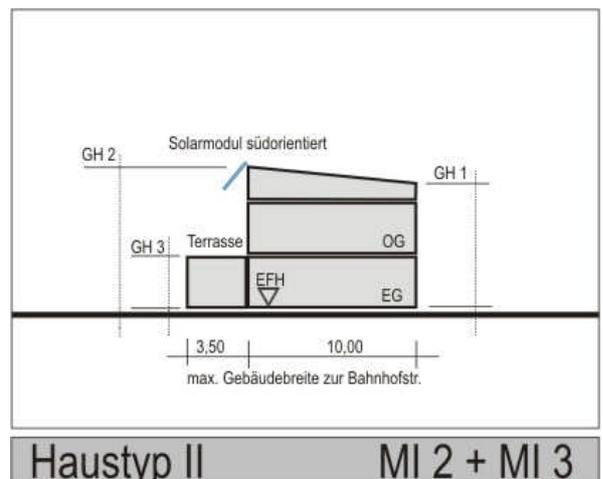
Gebäudehöhe 1 (GH 1) max. 6,50 m

Gebäudehöhe 2 (GH 2) max. 9,50 m

Gebäudehöhe 3 (GH 3) max. 3,00 m

Dachform / Dachneigung:

Pulldach (PD) 10 - 15°



### 2.4.3 Haustyp III

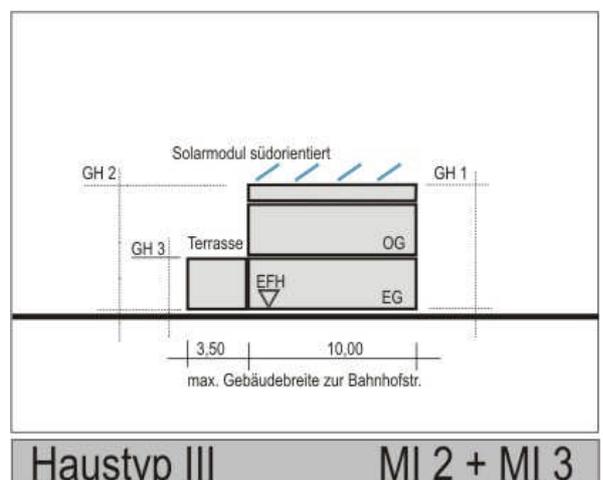
Gebäudehöhe 1 (GH 1) max. 6,50 m

Gebäudehöhe 2 (GH 2) max. 6,50 m

Gebäudehöhe 3 (GH 3) max. 3,00 m

Dachform / Dachneigung:

Flachdach (FD) 0 – 3°



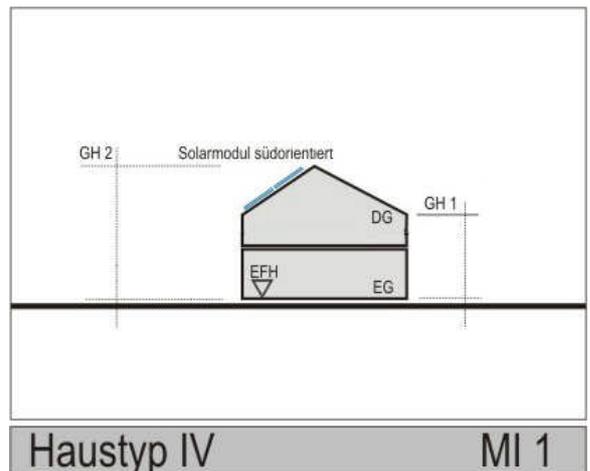
#### 2.4.4 Haustyp IV

Gebäudehöhe 1 (GH 1) max. 4,50 m

Gebäudehöhe 2 (GH 2) max. 8,00 m

Dachform / Dachneigung:

Satteldach (SD) 30 - 40°



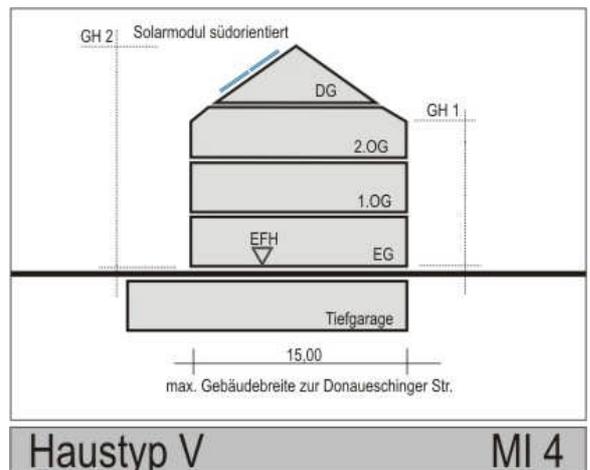
#### 2.4.5 Haustyp V

Gebäudehöhe 1 (GH 1) max. 7,50 m

Gebäudehöhe 2 (GH 2) max. 15,00 m

Dachform / Dachneigung:

Satteldach (SD) 35 - 45°



### 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22-23 BauNVO).

#### 3.1 Baugrenzen

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

Dachüberstände sind bis zu 0,5 m über die Baugrenze zulässig.

#### 3.2 Baulinien

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

Das Erdgeschoss kann bis zu 3,0 m von der Baulinie zurückversetzt werden.

#### 3.3 Bauweise

Die Bauweise ist durch Planeintrag in der Nutzungsschablone festgelegt.

A = Abweichende Bauweise (MI 2, MI 3)

- offene Bauweise als Einzelhäuser
- einseitige Grenzbebauung ohne nördlichen seitlichen Grenzabstand des II-geschossigen Hauptbaukörpers
- Beschränkung der Gebäudebreite entlang der Bahnhofstraße auf max. 10,00 m für den II-geschossigen Teil und 3,50 m für den I-geschossigen Teil

O = Offene Bauweise (MI 1, MI 4)

### **3.4 Stellung der baulichen Anlagen**

Die in der Planzeichnung eingetragenen Gebäudehaupttrichtungen sind zwingend einzuhalten. Dabei sind geringfügige Abweichungen zulässig.

## **4 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports**

(§ 9 Abs.1 Nr. 4, §§ 12-14 BauGB)

### **4.1 Baufenster MI 2 und MI 3**

Garagen, Carports und Nebenanlagen sind ausschließlich als Grenzbau in der südwestlichen Grundstücksecke zulässig oder sind in die Bebauung zu integrieren.

### **4.2 Baufenster MI 1**

Garagen und Nebenanlagen sind ausschließlich als Grenzbau in der nordwestlichen Grundstücksecke oder innerhalb des Hauptgebäudes zulässig.

### **4.3 Baufenster MI 4**

Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind außerhalb des Baufensters nur zur nördlichen Grundstücksgrenze hin zulässig.

Der Nachweis notwendiger Stellplätze kann auch in einer Tiefgarage gemäß Planeintrag nachgewiesen werden.

## **5 Flächen für Gemeinbedarf**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) – entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

Die Gemeinbedarfsfläche dient zur Bebauung für kulturelle und soziale Zwecke.

## **6 Verkehrsflächen allgemeiner und besonderer Zweckbestimmung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### **6.1 Straßenverkehrsflächen**

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

Die dargestellte Aufteilung der Verkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

### **6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

Zweckbestimmung:

F + R: Fuß und Radweg

P: öffentlicher Parkplatz

W: Wohnstraße mit Mischverkehr

### **6.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

Im Baufenster MI 4 ist an den im Plan dargestellten Bereichen das Ein- und Ausfahren von Fahrzeugen unzulässig.

## **7 Öffentliche Grünflächen sowie Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 25a, 25b BauGB)

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

### **7.1 Öffentliche Grünflächen**

Die mit ÖF 1 bis ÖF 4 gekennzeichneten Flächen werden als bepflanzte Grünanlagen angelegt.

### **7.2 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

#### **7.2.1 Anpflanzen von Bäumen entlang der Bahnhofstraße**

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

Entlang der Bahnhofstraße sind Bäume gleicher Qualität und gleicher Größe (mindestens Hochstamm, Stammumfang 16 - 18 cm), zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Es sind Bäume 1. oder 2. Ordnung zu verwenden.

#### **7.2.2 Anpflanzen von Bäumen in öffentlichen Grünflächen**

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

In den öffentlichen Grünflächen sind gemäß Planeintrag Laubbäume 3. Ordnung mit Stammumfang 12 – 14 cm zu pflanzen.

#### **7.2.3 Erhalt von Bäumen**

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

Im zeichnerischen Teil werden durch Planeintrag Bäume zum Erhalt festgesetzt. Die Bäume sind zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Neupflanzungen entsprechend Ihrer Wuchsgröße und in angemessener Qualität (Hochstamm, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm) zu ersetzen.

Schutz gepflanzter Bäume

Während der Bauzeit sind gemäß DIN 18920 wirkungsvolle Schutzmaßnahmen zu treffen. Um jeden zum Erhalt festgesetzten Baum ist auf 4 x 4 Metern ein Stangengeviert mit Bretterverkleidung zu errichten. Im Wurzelbereich der zu erhaltenden Bäume ist das Befahren, die Ablagerung sowie die Entnahme von Boden zu unterlassen.

#### **7.2.4 Anpflanzungen an Bahnanlagen**

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Bahnrichtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen.

## **8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen / Schallschutzmaßnahmen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Das Plangebiet liegt im Schalleinwirkungsbereich der Bahnlinie und der Donaueschinger Straße. Einzelheiten enthält das Schallgutachten des Büros Heine + Jud, Stuttgart.

### **8.1 S 1 und S 2 Lärmschutzeinrichtung entlang der Bahnstrecke**

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

Im Bereich der Mischbauflächen MI 1, MI 2 und MI 3 wird entlang der Bahnstrecke gemäß Planeintrag eine 2,5 m hohe Lärmschutzwand zur Einhaltung der Orientierungswerte in den Erdgeschossen und in den Außenfreibereichen errichtet. Diese Lärm-

schutzeinrichtung wird gemäß den lärmschutztechnischen Erfordernissen als bepflanzte Wand-Konstruktion hergestellt.

Ein Überhängen der Pflanzen in den Bahnbereich ist zu vermeiden. Die Entwurfspläne der Lärmschutzeinrichtung sind der deutschen Bahn zur Prüfung vorzulegen.

## **8.2 Passive Lärmschutzmaßnahmen MI 1, MI 2, MI 3**

Innerhalb der Baufenster MI 1, MI 2 und MI 3 dürfen energieäquivalente Innengeräuschpegel von 30 dB(A) nachts in Schlafräumen und 40 dB(A) tags in Wohn- und sonstigen Räumen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, nicht überschritten werden.

Schlafräume bzw. die zum Schlafen geeigneten Räume sind bzgl. der Fensteröffnungen zur lärmabgewandten Seite hin auszurichten oder mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszuführen.

Sofern diese Pegel nicht durch eine geeignete Grundrissgestaltung mit von der Bahnlinie abgewandten schutzbedürftigen Räumen (z.B. Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) in den OG eingehalten werden können, sind schalldämmende Außenbauteile zu verwenden.

In diesem Fall müssen die schalldämmenden Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen bewertete Luftschalldämmmaße ( $R'_{w,res}$ ) aufweisen, die gemäß DIN 4109 für den jeweils vorliegenden Lärmpegelbereich (gem. beiliegendem schalltechnischem Gutachten) erforderlich sind.

Zum Schutz der Außenfreiräume (Balkone und Terrassen) sind geeignete lärmschützende Elemente mit einer Gesamthöhe von 2 m (Verglasung o.ä.) anzubringen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. des Bekanntgabeverfahrens ist vom Bauherrn/Antragsteller als Bestandteil der Bauvorlagen der auf den Einzelfall abgestellte Nachweis der Erfüllung der konkreten erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen. Grundlage hierfür bildet die Schalltechnische Untersuchung des Büros Heine + Jud, Stuttgart (828/1, vom 11.03.2010).

## **8.3 Passive Lärmschutzmaßnahmen MI 4**

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen

Innerhalb des Baufensters MI 4, dürfen energieäquivalente Innengeräuschpegel von 30 dB(A) nachts in Schlafräumen und 40 dB(A) tags in Wohn- und sonstigen Räumen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, nicht überschritten werden.

Schlafräume bzw. die zum Schlafen geeigneten Räume sind bzgl. der Fensteröffnungen zur lärmabgewandten Seite hin auszurichten oder mit zusätzlichen Lüftungseinrichtungen auszuführen.

Sofern diese Pegel nicht durch eine geeignete Grundrissgestaltung mit von der Hauptstraße abgewandten schutzbedürftigen Räumen (z.B. Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) eingehalten werden können, sind schalldämmende Außenbauteile zu verwenden.

In diesem Fall müssen die schalldämmenden Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen bewertete Luftschalldämmmaße ( $R'_{w,res}$ ) aufweisen, die gemäß DIN 4109 für den jeweils vorliegenden Lärmpegelbereich (gem. beiliegendem schalltechnischem Gutachten) erforderlich sind.

Zum Schutz der Außenfreiräume (Balkone und Terrassen) sind geeignete lärmschützende Elemente mit einer Gesamthöhe von 2 m (Verglasung o.ä.) anzubringen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. des Bekanntgabeverfahrens ist vom Bauherrn/Antragsteller als Bestandteil der Bauvorlagen der auf den Einzelfall abgestellte Nachweis der Erfüllung der konkreten erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen. Grundlage hierfür bildet die Schalltechnische Untersuchung des Büros Heine + Jud, Stuttgart (828/1, vom 11.03.2010).

**9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern soweit sie zur Herstellung des Straßenbaukörpers erforderlich sind**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Hinterbeton für die Randbefestigungen der Straßen- und Fußgängerbereiche sowie bei den Straßenbaumaßnahmen entstehende Böschungen, Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern der geplanten Erschließungsanlagen sind auf den Grundstücken zu dulden. Diese können durch Geländeangleichungen auf den Anliegergrundstücken wieder entfallen.

**10 Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen verunreinigt sind**

(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

Die im Bodenschutz- und Altlastenkataster enthaltene Altlastenverdachtsfläche „AS Abfüllanlage Fa. Shell“ ist im Plan gekennzeichnet.

Erdarbeiten in diesem Bereich sind fachgutachterlich zu überwachen und zu dokumentieren. Eine Aushubentsorgung hat auf Grundlage von chemischen Analysen auf Grundlage der gültigen abfallrechtlichen Bestimmungen zu erfolgen. Die Dokumentation ist dem Amt für Wasser- und Bodenschutz zu übermitteln.

**11 Sonstige Festsetzungen**

**11.1 Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs**

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

entsprechend den zeichnerischen Festsetzungen.

**11.2 Sichtfelder**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die in der Planzeichnung eingezeichnete Schutzzone an der Straßeneinmündung der Bahnhofstraße zur L 171 ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Von der L 171 ist ein Baufluchtenabstand von mind. 8,0 m einzuhalten.

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 08.08.1995 (GBl. 1995 S. 617), zuletzt geändert durch Art. 3 der Verordnung vom 25. April 2007 (GBl. Nr. 9, S. 252) in Kraft getreten am 16. 06. 2007
- Gemeindeordnung (GemO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.09.2000.

### **1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

#### **1.1 Dachform und Dachneigung**

Für die Hauptgebäude sind nur die in der Planzeichnung durch Eintrag in die Nutzungsschablone festgesetzten Dachformen und Dachneigungen zulässig. In den Baufenstern MI 2 und MI 3 ist jeweils nur eine der alternativen Dachformen zulässig.

Es bedeuten:

- SD Satteldach
- PD Pulldach
- FD Flachdach

Als Satteldach entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten auch gegenläufige Pulldächer, deren Höhendifferenz im First nicht mehr als 1,3 m beträgt (versetztes Satteldach).

In begründeten Einzelfall dürfen von der Baurechtsbehörde Ausnahmen von den festgesetzten Dachneigungen bis zu +/- 2° sowie von der Dachform für untergeordnete Dachflächen bis 15 m<sup>2</sup> zugelassen werden.

Garagen, Carports und Nebenanlagen bis max. 10° Dachneigung sind mit begrüntem Dächern auszuführen, sofern diese Flächen nicht für Solarmodule oder als Terrasse genutzt werden. Aneinander gebaute Grenzgaragen / Carports sind in Traufhöhe, Dachform und Dachneigung aufeinander abzustimmen.

#### **1.2 Dacheindeckung**

Für die Dacheindeckung von geeigneten Dächern in den Baufenstern MI 1 und MI 4 sind nur nicht glasierte oder nicht reflektierende Dachziegel oder Betonsteine in dunklen gedeckten Farben zulässig. In begründeten Einzelfällen können auch andere Materialien und Farben zugelassen werden.

In den Baufenstern MI 2 und MI 3 sind die Dachmaterialien und Dachfarben jeweils so abzustimmen, dass ein harmonisches Gebäudeensemble gewahrt wird.

#### **1.3 Intensive Dachbegrünung Tiefgaragen**

Erdverbundene Flachdächer, z.B. von Tiefgaragen, Kellern etc. sind gärtnerisch anzulegen mit mindestens 30 cm Gesamtaufbauhöhe. Die Flächen sind mindestens als Rasenflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

#### **1.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bei Satteldächern über 35° Neigung mit folgenden Einschränkungen zulässig:

Die Länge darf die halbe Länge des zugehörigen Dachabschnittes nicht überschreiten. Dabei dürfen sie nicht mehr als bis auf 1,2 m an die Giebelwände herangeführt werden.

Sie müssen mind. einen Abstand von 0,6 m von der traufseitigen Außenwand einhalten.

Der Ansatz der Dachgauben darf erst nach  $\frac{1}{4}$  der Sparrenlänge gemessen ab dem First beginnen.

Balkone im Dachgeschoss dürfen nur an der Giebelseite errichtet werden.

### **1.5 Solaranlagen im Dachbereich**

Solaranlagen sind allgemein zulässig soweit sie in die Dachfläche baulich und gestalterisch integriert sind.

Gestalterisch in Erscheinung tretende Unterkonstruktionen von Solaranlagen sind nicht zulässig.

Auf den Flachdächern sind Solaranlagen zulässig soweit sie nicht höher als 0,8 m über die Dachhaut hinausragen und sie müssen mindestens 1,0 m vom Dachrand der Straßenfassade zurückversetzt sein.

## **2 Werbeanlagen**

(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

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

## **3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke**

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

### **3.1 Stellplätze, Parkierungsflächen und private Hofflächen**

Alle Parkierungsflächen und private Hofflächen sind, soweit sie nicht durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder betrieblichem Verkehr verunreinigt werden können, aus wasserdurchlässigen oder wasserzurückhaltenden Materialien wie Rasenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen, Pflaster mit Breitfugen oder wassergebundenen Decken herzustellen

### **3.2 Einfriedungen**

Als Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßen und Wege sind stehende Holz- oder begrünte Drahtzäune bis max. 0,80 m Höhe zulässig.

Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesene Gemeinbedarfsfläche ist entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung abzugrenzen.

### **3.3 Vorgartenzone**

Die Flächen der Baugrundstücke zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgärten) sind zu begrünen, sofern sie nicht als Zufahrt oder zur Gebäudeerschließung benötigt werden.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

### **3.4 Abfallbehälter / Sammelbehälter**

Private Müllbehälter und Gemeinschaftsanlagen sind in das Gebäude zu integrieren oder einzugrünen und so anzuordnen, dass sie von den öffentlichen Straßen und Wegen nicht eingesehen werden können.

Wertstoffsammelplätze sind dauerhaft einzugrünen. Die Verwendung von Waschbeton, Klinker oder reinen Metallkonstruktionen ist nicht zulässig.

#### **4 Freileitungen**

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

#### **5 Satellitenempfangsanlagen, sonstige Außenantennen**

Pro Gebäude ist nur eine Satellitenempfangs- bzw. Antennenanlage zulässig. Die Satellitenempfangsanlagen sind ohne Werbeaufdrucke in der Farbe des Daches auszuführen. Eine Wandmontage ist nicht zulässig. Sonstige Antennen sind nur innerhalb der Gebäude zulässig.

#### **6 Kenntnisgabepflicht**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO)

Die zur Verwendung kommenden Materialien der Dächer und die Gestaltung und Begrünung der Freiflächen müssen im Bauantrag bzw. im Kenntnisgabeverfahren erkenntlich sein bzw. nachgewiesen werden.

Werbeanlagen sind im Baugenehmigungs- oder Kenntnisgabeverfahren für die Gebäude in den Bauplänen darzustellen. Für eine separate Errichtung von Werbeanlagen ist ein Kenntnisgabeverfahren nach § 51 LBO durchzuführen.

Für Fahnenmasten und andere freistehende Werbeanlagen (Werbepylone) ist ein Kenntnisgabeverfahren nach § 51 LBO durchzuführen.

Für die Errichtung von Einfriedungen ist das Kenntnisgabeverfahren durchzuführen.

#### **7 Stellplatznachweis Baufeld MI 1 und MI 4**

In den Baufeldern MI 1 und MI 4 sind pro Wohneinheit 1,5 Stellplätze herzustellen.

Zur Ermittlung der erforderlichen Gesamtzahl der Stellplätze für das Baugrundstück ist das Ergebnis zur nächsten ganzen Zahl hin aufzurunden.

Diese Festsetzung gilt nicht in den Baufeldern MI 2 und MI 3. Dort ist pro Wohneinheit ein Stellplatz herzustellen.

#### **8 Ordnungswidrigkeiten**

(§ 75 Abs.3 Nr.2 und Abs.4 LBO)

Ordnungswidrig nach § 75 Absatz 3 Nr. 2 LBO handelt, wer entgegen den Örtlichen Bauvorschriften vorsätzlich oder fahrlässig

- a. als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter die Festsetzungen zur Dacheindeckung und Dachbegrünung nicht einhält,
- b. als Bauherr, Planverfasser, Unternehmer oder Bauleiter Dachaufbauten entgegen den Festsetzungen errichtet,
- c. als Bauherr Einfriedungen erstellt bzw. erstellen lässt, die nicht den Örtlichen Bauvorschriften entsprechen,
- d. als Bauherr, Planverfasser oder Bauleiter die Festsetzungen zur Erstellung von Stellplätzen, Zufahrten und vergleichbaren Anlagen aus wasserdurchlässigen Materialien nicht beachtet,
- e. als Bauherr, Planverfasser oder Bauleiter der erhöhten Stellplatzverpflichtung nicht nachkommt.

## **C HINWEISE**

### **1 Zisternennutzung**

Die Nutzung von Regenwasser-Zisternen zur Gartenbewässerung – ggf. auch als Brauchwasser – wird empfohlen.

### **2 Bodendenkmalschutz**

Bodenfunde nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind unverzüglich dem Regierungspräsidium Freiburg Ref. 25 Denkmalpflege / Archäologische Denkmalpflege (Tel. 0761- 208-3500) anzuzeigen.

Dies ist auch erforderlich wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

### **3 Schutz des Grundwassers**

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Zone IIIFTA (TB Schaafäcker). Die in der entsprechenden Rechtsverordnung festgesetzten Bestimmungen sind einzuhalten.

Bei allen Maßnahmen, die zur Erschließung von Grundwasser führen, sind die gesetzlichen Vorschriften des Grundwasserschutzes zu beachten.

### **4 Bodenschutz**

Mit dem Boden ist sparsam und schonend umzugehen. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden. Mutterboden ist separat zu behandeln. Kulturfähiger Unterboden und Bodenaushub ist im Plangebiet so weit wie möglich zu belassen und wieder einzubauen.

### **5 Solarenergie**

Die Nutzung von Sonnenenergie durch Kollektoranlagen, Photovoltaikanlagen und durch südausgerichtete Fensterflächen wird empfohlen.

### **6 Straßenbeleuchtung**

Aufgrund der Ortsrandlage sollen insektenfreundliche Natriumhochdrucklampen als Straßenbeleuchtung verwendet werden.

### **7 Gefahrenverdächtige Flächen und Altlasten**

Auch außerhalb der im Plan gekennzeichneten Verdachtsfläche sind Untergrundverunreinigungen möglich, besonders im Hinblick auf die lange Nutzung als Bahnfläche. Über farbliche oder geruchliche Auffälligkeiten ist das Amt für Wasser und Bodenschutz generell umgehend zu informieren.

Generell sind bei der Entsorgung von Erdaushub die einschlägigen abfallrechtlichen Bestimmungen, insbesondere im Hinblick auf mögliche Schadstoffbelastungen zu beachten. Die Einstufung hat auf der Grundlage von chemischen Analysen zu erfolgen.

## **8 Abwasserbeseitigung**

Die Entsorgung des Schmutzwassers hat für sämtliche Gebäude über ein Trennsystem an die vorhandene Schmutzwasserkanalisation zu erfolgen. Zur Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung ist dem Amt für Wasser- und Bodenschutz eine Teilkanalisationsplanung des Plangebietes vorzulegen. Hausdrainagen dürfen nicht an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden.

## **9 Niederschlagswasser**

Die Niederschlagswasserbewirtschaftung hat nach den Vorgaben aus dem Leitfaden der LUBW „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ zu erfolgen. Für die zu entwässernden Versiegelungsflächen ist eine entsprechende Bewertung nach Leitfaden durchzuführen. Zu beachten ist, dass im weiteren Verlauf der Regenwasserkanäle vor Einleitung in die Vorflut (Kofenweiher) bereits eine Behandlung des Niederschlagswassers erfolgt (über Abwasserweichen).

Vorrangig ist das Niederschlagswasser dezentral zu versickern. Eine Versickerung darf nur über die belebte Bodenzone erfolgen. Innerhalb von Altlasten-Verdachtsflächen ist eine Versickerung generell nicht möglich, sofern nicht nachgewiesen ist dass sie Versickerungsfläche schadstofffrei ist.

Für Park- und Wegeflächen werden wasserdurchlässige Beläge empfohlen.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in die Vorflut ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

## **10 Bahnanlagen**

Im Bereich des Bahnüberganges „Weitengasse“ befinden sich entlang der vorgesehenen Gemeinbedarfsfläche umfangreiche und teilweise erdverlegte Bahnanlagen auf der Bahnfläche. Bei künftigen Tiefbauarbeiten auf dieser Fläche ist vorab eine Kabel- und Leitungsermittlung durchzuführen. Eine entsprechende Anfrage ist im Bedarfsfall an die DB Service Immobilien, Karlsruhe, zu richten.