



STADT HASLACH IM KINZIGTAL

03

Textlicher Teil

zum

Bebauungsplan

„Brühl III“

mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan

Fassung zur frühzeitigen Beteiligung

Inhaltsverzeichnis	Seite
A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	1
1. Art der baulichen Nutzung.....	1
1.1. Allgemeines Wohngebiet.....	1
2. Maß der baulichen Nutzung.....	1
2.1. Höhe baulicher Anlagen.....	2
2.2. Grundflächenzahl.....	3
2.3. Geschossflächenzahl	3
2.4. Anzahl der Vollgeschosse.....	3
3. Bauweise	4
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche.....	4
5. Stellung der baulichen Anlagen	5
6. Flächen für Stellplätze, Carports und (Tief-)Garagen	5
7. Verkehrsflächen	5
8. Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	6
9. Öffentliche Grünflächen.....	8
10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	8
10.1. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.....	8
10.1.1 Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldräumung	8
10.1.2 Metalloberflächen.....	8
10.1.3 Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen	9
10.1.4 Dachbegrünung	9
10.1.5 Kleintierschutz und -durchlässigkeit	9
10.2. Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz	9
11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG.....	10
12. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	10
B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	12

13. Äußere Gestalt baulicher Anlagen	12
13.1. Dachgestaltung	12
14. Werbeanlagen und Automaten.....	12
15. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.....	12
16. Einfriedungen	13
17. Aufschüttungen und Abgrabungen	14
18. Versorgungsleitungen	14
C HINWEISE	15
1. Artenschutz bei Baumaßnahmen.....	15
2. Boden-/Grundwasserschutz in Bau-/Betriebsphase.....	15
3. Begrünung nicht bebauter Grundstücksflächen.....	16
4. Vermeidung von Vogelschlag an Glasfenstern.....	16
5. Lichtreduzierte und insektenschonende Außenbeleuchtung	17
6. Erdmasseausgleich und Abfallverwertung	17
7. Abfallbehälter	17
8. Überflutungsnachweis	17
9. DIN-Normen und Regelwerke	18

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.

1.1. Allgemeines Wohngebiet

§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 6 BauNVO

(1) Allgemein zulässig sind:

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

(2) Ausnahmsweise zulässig sind:

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

(3) Unzulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

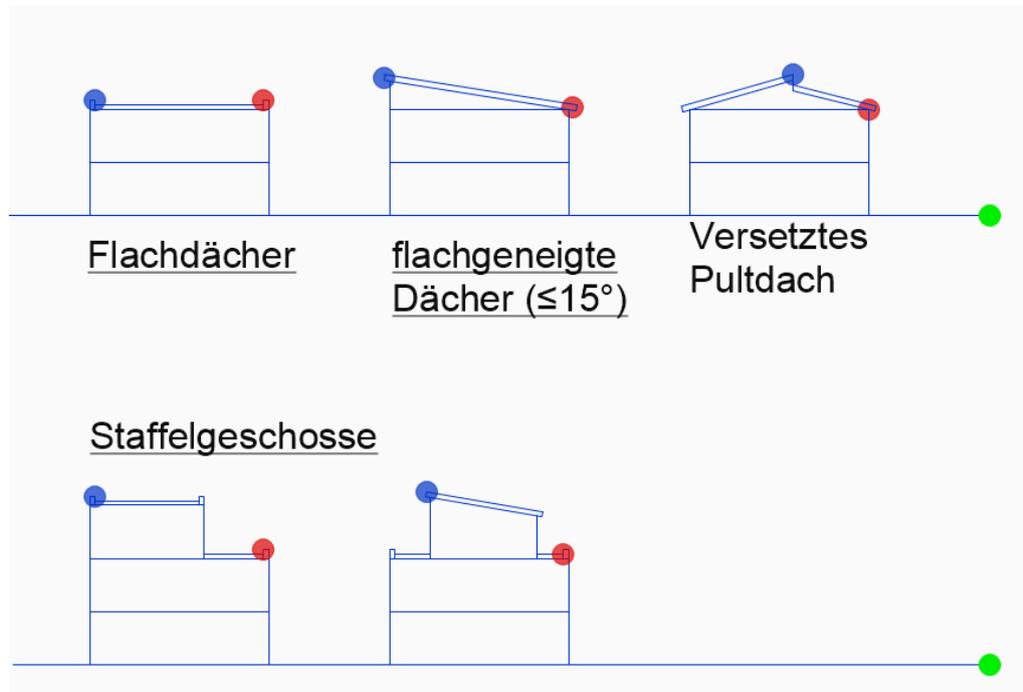
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe (TH_{max}) als Höchstmaß und Gebäudehöhe (GH_{max}) als Höchstmaß), die Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß, die Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß und die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

2.1. Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO

- (1) Die Traufhöhen (TH_{max}) als Höchstmaß und Gebäudehöhen (GH_{max}) als Höchstmaß von Hauptgebäuden sind im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.
- (2) Die Höhen werden bemessen zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt.



- (3) Der untere Bezugspunkt (grün) ist die Mitte der endausgebauten Erschließungsstraße gemessen zur Gebäudemitte. Bei Grundstücken, die von mehreren öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen werden, ist die höher liegende endausgebaute Erschließungsstraße gemessen zur Gebäudemitte maßgebend.
- (4) Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe (blau) ist der höchste Punkt eines Gebäudes. Bei Flachdächern ist dies die Oberkante des Daches einschließlich der Attika.

Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe (rot) ist bei geneigten Dächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Pultdächern gilt dabei der jeweils tieferliegende Schnittpunkt. Bei vollflächigen Flachdächern ist die Oberkante des Daches einschließlich der Attika maßgebend - somit entsprechen sich in diesem Fall Trauf- und Gebäudehöhe. Der niedrigere Wert (Traufhöhe) ist maßgebend.

Bei Gebäuden mit Staffelgeschoss gilt die Oberkante der Attika des letzten Vollgeschosses als Traufhöhe. Ein Staffelgeschoss tritt an mindestens einer Seite

der Außenfassade des darunterliegenden Vollgeschosses zurück. Die Grundfläche des Staffelgeschosses darf nicht weniger als die Hälfte der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses betragen. Das Staffelgeschoss darf kein Vollgeschoss sein.

Offene, lichtdurchlässige Geländer dürfen die Traufhöhe um 1,0 m überschreiten.

- (5) Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen eine maximale Gebäudehöhe von 3,5 m, gemessen von der Oberkante des an das Gebäude angrenzenden fertiggebauten Geländes auf Zufahrts-/Zugangsseite, nicht überschreiten. Die Abstandsflächen sind einzuhalten. Die Regelungen des § 6 LBO bleiben unberührt.
- (6) Die maximalen Gebäudehöhen sowie die maximale Höhe von Garagen, Carports und Nebenanlagen darf durch Anlagen, die der Energiegewinnung dienen und anderen technischen Anlagen, um maximal 1,0 m überschritten werden.

2.2. Grundflächenzahl

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO, § 21a BauNVO

- (1) Die Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.
- (2) Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.
- (3) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

2.3. Geschossflächenzahl

- (1) Die Geschossflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.

2.4. Anzahl der Vollgeschosse

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO, § 21a BauNVO

- (1) Die Anzahl an Vollgeschossen als zwingende Vorgabe ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.
- (2) In WA 1 sind Hauptgebäude zwingend mit 2 Vollgeschossen herzustellen.

- (3) In WA 2 sind Hauptgebäude zwingend mit 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss herzustellen.
- (4) In WA 3 sind Hauptgebäude zwingend mit 3 Vollgeschossen herzustellen.
- (5) In WA 4 sind Hauptgebäude zwingend mit 2 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss herzustellen.
- (6) In WA 5 sind Hauptgebäude zwingend mit 2 Vollgeschossen herzustellen.
- (7) Oberirdische Garagengeschosse sind unzulässig.

3. Bauweise

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

- (1) Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.

- (2) **o** = offene Bauweise:

Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand und gemäß den Längenbeschränkungen des § 22 Abs. 2 BauNVO sowie der Abstandsregelungen der LBO zu errichten.

E = Einzelhäuser:

Die Gebäude sind als Einzelhäuser zu errichten.

D = Doppelhäuser:

Die Gebäude sind als Doppelhäuser zu errichten.

- (3) **a** = abweichende Bauweise:

Es gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Die Gebäude sind mit einseitigem Grenzbau an der westlichen Grundstücksgrenze als Kettenhaus und gemäß den Längenbeschränkungen des § 22 Abs. 2 BauNVO sowie der Abstandsregelungen der LBO zu errichten oder in offener Bauweise als Hausgruppe. Auf die seitliche Grenzbebauung kann verzichtet werden, wenn das Gebäude als westliches Endhaus der Bebauung errichtet wird.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO, § 12 BauNVO u. § 14 BauNVO

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

- (2) Baugrenzen
- Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß ist zulässig.
- (3) Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nach § 12 BauNVO
- Auf den Baugrundstücken im WA 1, 4 und 5 sind Carports und Garagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche (rückwärtige Baugrenze bezogen auf die Hauptzufahrtsstraße) nicht überschreiten und einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der erschließenden Straße einhalten.
 - Auf den Baugrundstücken im WA 2 und 3 sind offene Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Behindertenstellplätze.
- (4) Nebenanlagen nach § 14 BauNVO
- Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1, 1a u. Abs. 3 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise auf den gesamten Grundstücksflächen zulässig.

5. Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- (1) Hauptgebäude sind mit ihrer Längs- bzw. Querachse parallel zur Baufenstergrenze auszurichten.

6. Flächen für Stellplätze, Carports und (Tief-)Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

- (1) Tiefgaragen sind nur in den entsprechend zeichnerisch ausgewiesenen Bereichen („TG“) zulässig.

7. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- (1) Die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsbereuhigter Bereich“, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sowie die Straßenbegrenzungslinie sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

- (2) Die öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ dient der verkehrlichen, fuß- und radläufigen Erschließung des Gebiets. Innerhalb dieser Flächen sind öffentliche Besucherstellplätze, Müllsammelplätze, Fahrradstellplätze, Verkehrsgrün sowie straßenbegleitende Entwässerungsgräben und Versickerungsmulden zulässig.

8. Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

§ 9 Abs. 1 Nr.14 und 16 BauGB

- (1) Öffentliche Flächen für die Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie öffentliche Flächen für die Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser mit der Zweckbestimmung „Ableitung von Außengebietszuflüssen“ sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Anschluss an das öffentliche Entwässerungssystem

- (2) Baugrundstücke, die im grünmarkierten Bereich liegen (s. Abb. 1), sind so auszugestalten, dass die Einleitung von Niederschlagswasser, das in diesem Bereich anfällt, in das im Gebiet liegende öffentliche Entwässerungssystem möglich ist. Die Ableitrichtung des Niederschlagswassers der jeweiligen Baugrundstücke ist dem Entwässerungskonzept (Anlage 2-1 Lageplan) zu entnehmen.
- (3) Baugrundstücke, die im grünmarkierten Bereich liegen, sind so auszugestalten, dass deren Oberfläche bzw. Oberkanten aller Ablaufstellen des Niederschlagswassers oberhalb der öffentlichen Rückstauenebene liegen und die Entwässerung des Niederschlagswassers zu den Entwässerungsgräben sichergestellt wird. Als Rückstauenebene ist die Höhe des Straßenraums bzw. der Oberkante der Hausanschlussrinne an dem Übergangspunkt des Straßenraums auf den privaten Grundstück zu berücksichtigen.
- (4) Außenliegende Kellereingänge sind vollständig zu überdachen.

Anschluss an die öffentliche Regenwasserkanalisation

- (5) Baugrundstücke, die im blaumarkierten Bereich liegen (s. Abb. 1), sind so auszugestalten, dass die Einleitung von Niederschlagswasser, das in diesem Bereich anfällt, in die geplante Regenwasserkanalisation möglich ist. Die Ableitrichtung des Niederschlagswassers der jeweiligen Baugrundstücke ist dem Entwässerungskonzept (Anlage 2-1 Lageplan) zu entnehmen.
- (6) Für die Baugrundstücke, die entlang der Manfred-Hildebrand-Straße liegen, gilt außerdem: Eine Einleitung in den Entwässerungsgraben, der angrenzend an die Manfred-Hildebrand-Straße, nördlich der einzelnen Grundstücke verläuft, ist

bis zu einer abflusswirksamen Fläche von maximal 30 % der gesamten Baugrundstücksfläche zulässig.

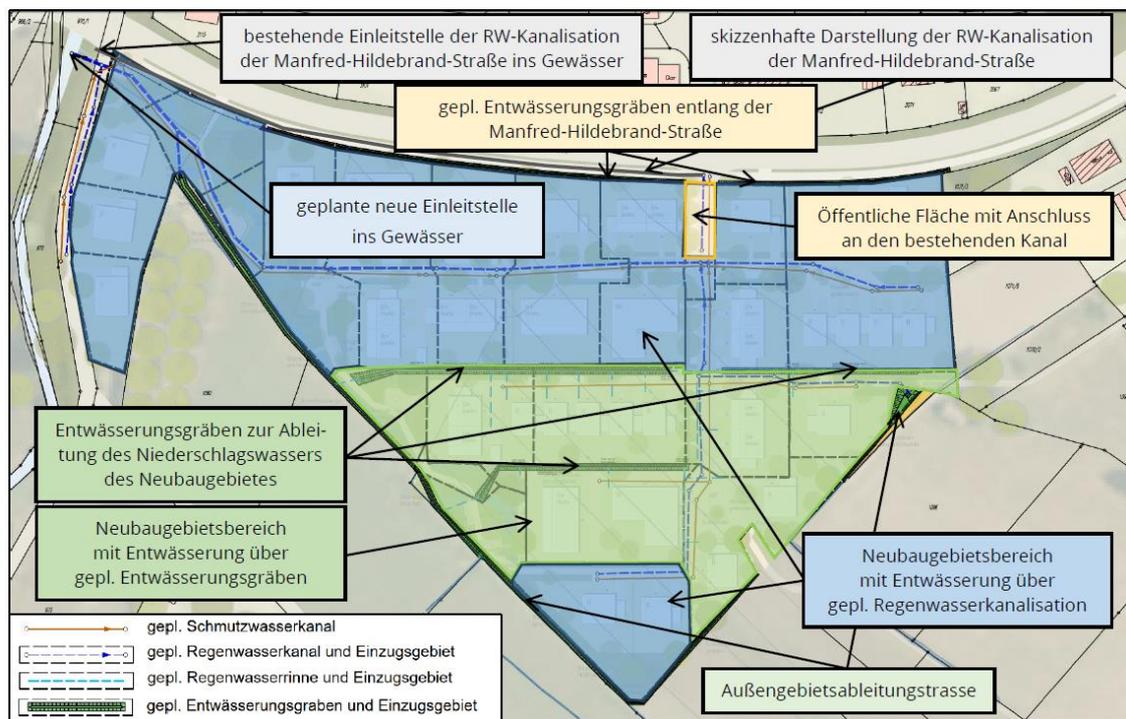


Abb. 1: geplanter Anschluss an die Regenwasserkanalisation (blau), Anschluss an das Entwässerungsgrabensystem (grün)

(Quelle: Entwässerungskonzept, 2024)

Für den gesamten Geltungsbereich gilt:

- (7) Vor Anschluss an die öffentliche Kanalisation müssen auf allen Grundstücken Kontrollschächte vorgesehen und deren Zugänglichkeit gewährleistet werden.
- (8) Falls nicht anders festgesetzt, ist das Gelände der Baugrundstücke so auszubilden, dass bei Überlastung der Grundstücksentwässerung ein Abfluss des Niederschlagswassers über die Grundstücksoberfläche in Richtung der Erschließungsstraße bzw. der Entwässerungsgräben gewährleistet wird.
- (9) Das Gelände der an die Entwässerungsgräben angrenzenden Baugrundstücke ist an die Böschungsoberkante des angrenzenden Grabenabschnitts anzugleichen und so auszugestalten, dass es über dem Höhenniveau der Böschungsoberkante liegt. Die Veränderung des Grabenprofils durch die Gestaltung und Nutzung privater Grundstücke ist unzulässig.
- (10) Bei den Baugrundstücken ohne Unterbauung mittels Tiefgarage ist eine abflusswirksame an das öffentliche Entwässerungssystem angeschlossene Fläche von max. 50 % der Grundstücksfläche zulässig.
- (11) Bei den allgemeinen Grundstücken mit Unterbauung mittels Tiefgarage ist eine abflusswirksame an die Kanalisation angeschlossene Fläche von max. 90 % der Grundstücksfläche zulässig.

Außengebietsabflüsse

- (12) Eine Zuleitung von Niederschlagswasser privater Grundstücksflächen in Flächen zur Abwasserbeseitigung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser mit Zweckbestimmung „Ableitung von Außengebietszuflüssen“ ist unzulässig.

9. Öffentliche Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- (1) Die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt:

▪ Zweckbestimmung Parkanlage:

Die öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist als parkartige Grünanlage zu entwickeln. Innerhalb der Grünfläche sind Wege und Möblierungen wie z.B. Sitzbänke sowie die natürliche Regenwasserversickerung von öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Zur Herstellung von Anlagen zur natürlichen Regenwasserversickerung sowie Modellierungen zur Geländegestaltung sind Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig.

10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

10.1. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

10.1.1 Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldräumung

- (1) Die Baufeldräumung darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit und außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen durchgeführt werden, d. h. heißt nur zwischen Anfang November und Ende Februar.

10.1.2 Metalloberflächen

- (1) Von der Witterung ausgesetzte Dachflächen mit Oberflächen aus Blei, Zink, Kupfer oder deren Legierungen ohne erosionsbeständige Beschichtung oder Behandlung sind unzulässig.

10.1.3 Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen

- (1) Der Oberflächenbelag von Verkehrsflächen mit geringerem Verkehrsaufkommen bzw. ruhendem Verkehr (Stellplätze, Feuerwehrzufahrten, Lagerplätze für nicht wassergefährdende Stoffe usw.) oder Wegen ist in versickerungsfähiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster, Split o.ä.) herzustellen.

10.1.4 Dachbegrünung

- (1) Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Hauptgebäuden mit bis zu 15° Dachneigung sind mit einer mind. 15 cm dicken Substratschicht und einer artreichen Mischung aus bodendeckenden, trockenheitsresistenten und pflegeextensiven heimischen Gräsern, Kräutern und Sedum-Arten zu begrünen (extensive Dachbegrünung).
- (2) Bei begrünten Dachflächen mit Solarmodulen sind die Solarmodule aufzuständern.

10.1.5 Kleintierschutz und -durchlässigkeit

- (1) Zäune sind mit ihrer Unterkante mit mind. 15 cm Abstand vom Boden zu errichten. Alternativ sind bei bodenebener Errichtung des Zauns Röhren oder andere geeignete Maßnahmen vorzusehen, die die Durchlässigkeit für Kleinsäuger gewährleisten.

10.2. Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz

Entwicklung von Magerwiese

- (1) Es sind 0,29 ha artenreiche Magerwiese (FFH-Mähwiese) auszugleichen. Der Ausgleich findet auf dem Flurstück 1419 mit der Flächengröße 0,29 ha auf der Gemarkung Haslach im Kinzigtal statt. Die Maßnahmenbeschreibung sind dem Umweltbericht (Kap. 7, A1) zu entnehmen.

Herstellung eines Feuchtbiotopkomplexes

- (2) Es sind 0,178 ha Feuchtbiotopkomplex auszugleichen. Der Ausgleich findet auf dem Flurstück 1039 mit der Flächengröße 0,28 ha auf der Gemarkung Haslach im Kinzigtal statt. Die Maßnahmenbeschreibung sind dem Umweltbericht (Kap. 7, A2) zu entnehmen.

11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Lüftungseinrichtungen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume mit überwiegender Schlafnutzung zum Schutz vor Straßenverkehrslärm im Nachtzeitraum

- (1) An schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen mit überwiegender Schlafnutzung (gemäß Ziff. 3.16 DIN 4109-1:2018-01 Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen) mit Schallimmissionen aus dem Straßenverkehr von über 45 dB(A) im Nachtzeitraum sind geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (wie bspw. Außendurchlasselemente/passive Druckdifferenzlüfter) zu installieren, die den erforderlichen Mindestraumluftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern ermöglichen, sofern der schutzbedürftige Raum nicht über eine Lüftungsmöglichkeit über eine lärmabgewandte Fassade – mit nächtlichen Schallimmissionen < 45 dB(A) – verfügt (s. Schalltechnische Untersuchung, Anlage 2.3).

Erforderlicher passiver Schallschutz gemäß DIN 4109-1:2018-01: Maßgebliche Außenlärmpegel

- (2) Schutzbedürftige Aufenthaltsräume (gemäß Ziff. 3.16 DIN 4109-1:2018-01 Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen) sind ausreichend vor Außenlärm zu schützen. Die Luftschalldämmung zwischen Außen- und Innenräumen in Gebäuden (erforderlicher passiver Schallschutz) ist gemäß Abschnitt 7 DIN 4109-1:2018-01 in Abhängigkeit des maßgeblichen Außenlärmpegels und der Raumart auszuführen. Der (rechnerische) Nachweis zur hinreichenden Luftschalldämmung der Außenbauteile ist im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens zu erbringen und richtet sich nach den rechtlichen Anforderungen zum Zeitpunkt der Errichtung des Bauwerks (s. Schalltechnische Untersuchung, Anlage 3).

Erforderlicher Schutz vor Gerüchen

- (3) Schutzbedürftige Räume von Wohnbebauung, die an Bereiche mit einer Jahresgeruchsstundenhäufigkeit von ≥ 15 % angrenzen (s. Geruchsgutachten, Abb. 11), sind mit einer Außenluftansaugung von abgewandten Fassaden zu belüften (Belüftungsanlage)

12. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- (1) Die im zeichnerischen Teil festgesetzten anzupflanzenden Bäume und Sträucher sind anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang

gleichwertig zu ersetzen. Die eingetragenen Pflanzstandorte können um bis zu 3,0 m verschoben werden.

- (2) Die Verwendung invasiver Arten ist unzulässig.
- (3) Pflanzquartiere sind als offene, gegen Überfahren zu schützende, begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 8,0 m² oder entsprechenden unterirdischen Baumquartieren mit mindestens 12,0 m³ verdichtbarem Baumsubstrat nach dem jeweiligen Stand der Technik auszuführen.
- (4) Tiefgaragenüberdeckungen sind flächendeckend zu begrünen. Die Dicke der Substratschicht muss mindestens 70 cm betragen.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 74 LBO Landesbauordnung Baden-Württemberg

13. Äußere Gestalt baulicher Anlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

13.1. Dachgestaltung

- (1) Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen der Hauptgebäude sind im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.
- (2) Garagen und Carports sind mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern bis max. 15° auszuführen und zu begrünen.
- (3) Glasierte, reflektierende oder blendende Materialien sind als Dachdeckung unzulässig. Ausgenommen hiervon sind der Sonnenenergienutzung dienende Materialien.
- (4) Ein Dachüberstand von maximal 50 cm ist zulässig.

14. Werbeanlagen und Automaten

§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte eigener Leistung zulässig. Fremdwerbungen sind nicht zulässig.
- (2) Freistehende Werbeanlagen sind in Form von Stehlen und Fahnen unzulässig.
- (3) Mehrere Werbeanlagen an einer Fassadenseite sind zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammenzufassen. Die zulässige maximale Werbefläche an Fassaden beträgt 1,0 m².
- (4) Unzulässig sind Werbeanlagen mit nach oben abstrahlendem, wechselndem und bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel).

15. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO i.V.m. § 9 Abs. 1 LBO

- (1) Nicht überbaute Flächen von Grundstücken, die keiner spezifischen Nutzung dienen, sind gemäß § 9 der Landesbauordnung zu begrünen.

- (2) Die Abdeckung von Flächen mit Steinen außerhalb eines Abstands von 0,5 m von Gebäuden (Ziersplitt, Schottergarten) ist nicht zulässig.

16. Einfriedungen

§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO i.V.m. § 9 Abs. 1 LBO

- (1) Für die in der Abbildung markierten Bereiche „Vorgartenzone“ (= Bereich zwischen Verkehrsfläche und vorderer Bauflucht, von der das Gebäude seine Erschließung erhält) gilt:
- Tote und lebende Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.
 - Tote Einfriedungen sind offen zu gestalten.
- (2) Für die in der Abbildung markierten Bereiche „Rückwärtiger Bereich“ gilt:
- Tote Einfriedungen sind offen zu gestalten und bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.
 - Lebende Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig.
- (3) Für alle Einfriedungen gilt: Kunststoffschutzmatten sowie Stacheldrahtzäune sind ausgeschlossen.
- (4) Bezugspunkt für die Einfriedungshöhe ist
- straßenseitig jeweils die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche

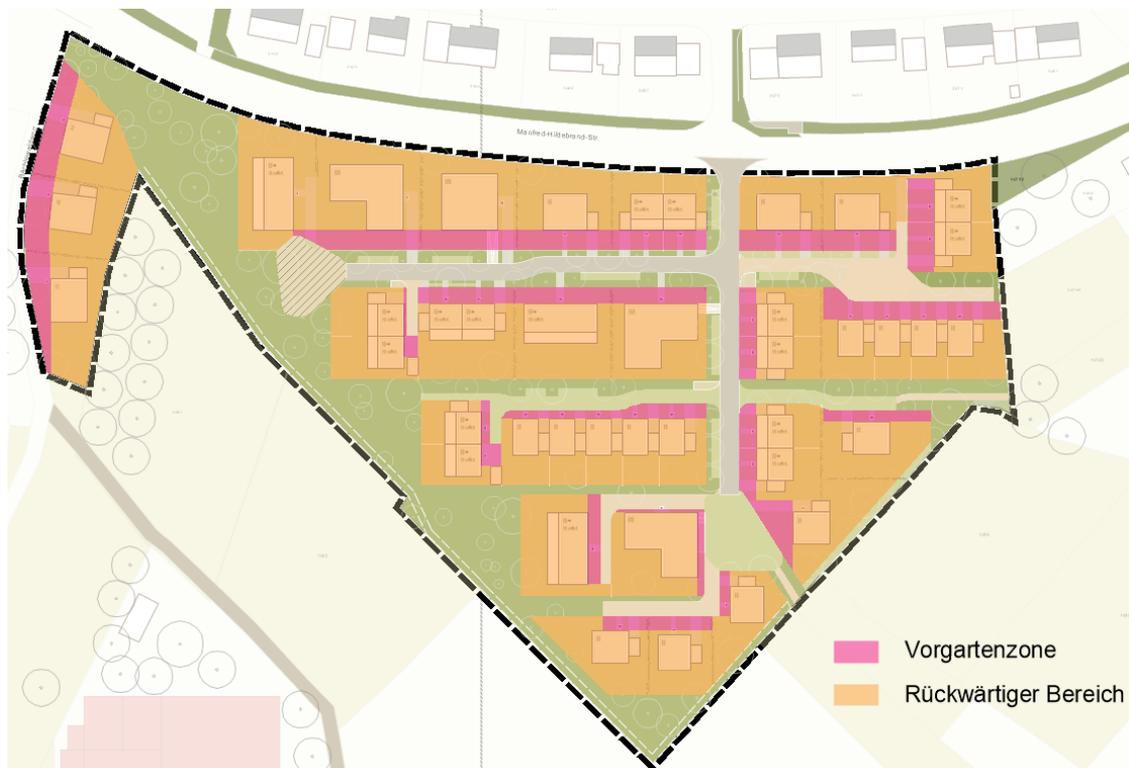


Abb. 2: Bereiche verschiedener Einfriedungshöhen

(Quelle: bhm, 2024)

17. Aufschüttungen und Abgrabungen

Veränderungen des natürlichen Geländeniveaus sind im Zusammenhang mit der Regenwasserentwässerung zulässig.

18. Versorgungsleitungen

§ 74 Abs.1 Nr. 5 LBO

Versorgungsleitungen sind als Erdkabel zu verlegen.

C HINWEISE

1. Artenschutz bei Baumaßnahmen

Es wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen. Insbesondere zu beachten sind die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG. Bei Baumaßnahmen sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt für Jedermann, also auch für Privatpersonen.

2. Boden-/Grundwasserschutz in Bau-/Betriebsphase

Es sind folgende Vorgaben zu beachten:

- Andienung des Geländes über bereits bestehende (Zufahrts-)Straßen oder Baustraßen.

Befahrung nur bei trockenen Bodenverhältnissen. Sind die Voraussetzungen für eine witterungsbedingte Befahrbarkeit nicht gegeben, sind entsprechende lastenverteilende Maßnahmen für Baustraßen, Baustelleneinrichtungs- und andere Baunebenflächen zu treffen.

Einsatz von technisch einwandfreien, lärmgedämmten Baumaschinen und Baufahrzeugen mit Sicherungssystemen gegen den Austritt von Schmierstoffen und Hydrauliköl (technisch neuester Stand). Auffangwannen und Bindemittel sind in ausreichender Menge und Kapazität auf der Baustelle vorzuhalten.

Einsatz geeigneter, biologisch leicht abbaubarer Schmier- und Hydrauliköle

Im Havariefall mit Austritt schädlicher Stoffe in den Boden ist ein Bodenaustausch und eine fachgerechte Entsorgung vorzusehen.

Im Bauablauf sind zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials die DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Bei Erdarbeiten ist Ober- und Unterbodenmaterial gemäß DIN 19731 getrennt abzutragen und qualitäts-erhaltend getrennt zwischenzulagern und lagegerecht (Unter-/Oberboden) wieder einzubauen.

Bei Bodenabtrag und Wiedereinbau sowie bei der Verwendung externer Substrate sind die Richtlinien der BBodSchV, die Materialwerte und -klassen nach der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) sowie die Regelungen der Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes einzuhalten.

Bei der Errichtung der Anlagen ist das Entstehen von Wasserwegsamkeiten durch entsprechende Einbautechnik sowie sorgfältiges Arbeiten zu vermeiden (Erosionsschutz).

Der Wiedereinbau von Boden vor Ort hat Vorrang vor Verwendung/Entsorgung außerhalb der Baustelle. Auf die Anforderungen gem. § 3 bis § 6 BBodSchV wird verwiesen. Bodenverdichtungen sind nach Bauende mit geeigneten Lockerungsverfahren zu rekultivieren.

3. Begrünung nicht bebauter Grundstücksflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 LBO sind die nicht bebauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, soweit diese nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Lose Material- und Steinschüttungen (z. B. Schottergärten) sind unzulässig.

Eine flächige Bodenabdeckung über Folie, Vlies oder Gewebeauflagen ist als Grundstücksversiegelung in die im Bebauungsplan genehmigte Grundflächenzahl einzubeziehen. Die flächige Abdeckung mit Folie und Mineralstoffen

- fördert die Artenarmut in den Gärten
- die Austauschfunktionen Wasser – Boden werden gestört
- Kunststoffe werden in die Umwelt gebracht
- die klimatische Ausgleichsfunktion ist vermindert.

4. Vermeidung von Vogelschlag an Glasfenstern

Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen gemäß dem Stand der Technik sind insbesondere:

- Verwendung von Glas mit geringem Außenreflexionsgrad < 15 %
- Vermeidung von Durchsicht durch halbtransparentes Glas (bearbeitet bzw. gefärbt), hochwirksames Muster (gemäß Kategorie A der österreichischen Norm ONR 191040 zur Verwendung im deutschsprachigen Raum) oder Folien
- Einzelne Greifvogel-Silhouetten an Fenstern sowie UV-Markierungen sind nicht ausreichend wirksam und somit ungeeignet

Zum aktuellen Stand der Technik siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten <http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>, Schweizerische Vogelwarte Sempach <https://vogelglas.vogelwarte.ch> sowie Wiener Umweltschutz <https://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen>.

5. Lichtreduzierte und insektenschonende Außenbeleuchtung

- (1) Für Außenbeleuchtungen an öffentlichen Wegen, Straßen und Plätzen sind Leuchtmittel mit geringen Ultraviolett (UV)- und Blauanteilen (Farbtemperaturen von 1.700 K bis max. 2.700 K) und insektendichte Lampengehäuse zu verwenden.
- (2) Die Außenbeleuchtung ist technisch und auf eine der Nutzung angepasste Zeitdauer zu beschränken.
- (3) Die Leuchtkegel der Lampen sind gezielt auf die Nutzflächen auszurichten. Die Oberflächentemperatur des Leuchtgehäuses darf max. 40° C aufweisen.

6. Erdmasseausgleich und Abfallverwertung

Im Rahmen der Erschließungs- und Gebäudeplanung und der Festlegung von Gelände- und Gebäudeniveau soll darauf geachtet werden, die zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort zu verwenden (Erdmasseausgleich).

Im Falle eines verfahrenspflichtigen Bauvorhabens mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m³ Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einen Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme ist gemäß § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKrei-WiG) im Rahmen des Verfahrens der Baurechtsbehörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen und durch die zuständige Abfallrechtsbehörde zu prüfen.

Auf die Bestimmungen des LKreiWiG wird hingewiesen. Sie gelten für jedermann und sind zu beachten.

7. Abfallbehälter

Die Abfallbehälter sind zur Abholung so zu platzieren, dass keine Behinderung des Verkehrs erfolgt.

8. Überflutungsnachweis

Der Nachweis der Überflutungssicherheit ist entsprechend der allgemein anerkannten Regeln der Technik durchzuführen (DIN EN 752, DIN 1986-100, DWA-M 119). Zur Schadensbegrenzung bei außergewöhnlichen und extremen Starkregenereignissen kommt dem gezielten Objektschutz im öffentlichen und privaten Bereich in Ergänzung zu der temporären Wasseransammlung auf Frei- und Verkehrsflächen und schadensfreier Ableitung im Straßenraum vorrangig Bedeutung zu. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die entsprechenden Regelwerke (DWA-M 119, BWK-

Fachinformation 1/2013 – Starkregen und urbane Sturzfluten, Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge o.ä.).

9. DIN-Normen und Regelwerke

Die in vorliegendem Bebauungsplan aufgeführten DIN-Normen und Regelwerke können bei der Stadtverwaltung im Rathaus eingesehen werden.