

Stadt Emmendingen

25.05.2018

## **Bebauungsplan "Theodor-Ludwig-Straße" Gemarkung Emmendingen**

### **Bebauungsvorschriften und örtliche Bauvorschriften**

#### **Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)

**Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)** neu gefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I 2017, S. 3786)

**Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, Seite 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

**Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), §§ 51, 52, 55, 70 sowie Inhaltsübersicht geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)

**Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung der Neubekanntmachung vom 24.07.2000 GBl. S.581, ber. S 698, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73)

### **I. ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN**

(siehe Planzeichnung)

### **II. PLANUNGSRECHTLICHE TEXTFESTSETZUNGEN**

§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

#### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)**

1.1 Das Baugebiet wird als Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO festgesetzt.

1.2 "Sonstige Wohnungen" gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO sind nur in den Bereichen MK1.1, MK2 und MK3 oberhalb des Erdgeschosses zulässig.

1.3 Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten mit dem Schwerpunkt Glücksspiel und Erotik,
- Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution,
- Tankstellen um Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
- Tankstellen, die nicht unter § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO fallen, sowie
- Lagerhäuser und Lagerplätze,

## **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 20 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl und der Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

### **2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**

In den Bereichen MK1.1, MK1.2 und MK1.3 beziehen sich die festgesetzten maximalen Wandhöhen auf die Oberkante des höchsten Bauteils des Gebäudes einschließlich Attika.

Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe durch Solaranlagen oder durch untergeordnete technische Aufbauten (Lüftungsanlagen, Fahrstuhlüberfahrten und dergleichen) ist bis zu einer Höhe von max. 3 m zulässig, wenn diese einen Abstand von mindestens 3 m zur Gebäudekante aufweisen.

Im Bereich MK 2 und MK 3 ist die Höhe baulicher Anlagen durch Wand- und Firsthöhen festgesetzt. Die Wandhöhe ist dabei der Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder der obere Abschluss der Wand. Die Firsthöhe ist der oberste Abschluss des Daches.

### **2.2 Bezugshöhe (§ 18 Abs. 1 BauNVO)**

Als Bezugshöhe für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird die Geländehöhe von 199,75 m ü.NN festgesetzt (Gehweghinterkante in der Theodor-Ludwig-Straße mittig der geplanten Passage).

### **2.3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 1,0.

## **3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)**

### **3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)**

Es ist die abweichende Bauweise festgesetzt: Gebäude dürfen ohne Grenzabstand errichtet werden.

### **3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundflächen werden durch die Planeintrag von Baulinien und Baugrenzen bestimmt und sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen kann gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.

Die in der Planzeichnung festgelegten Baulinien und Baugrenzen gelten nur für oberirdische Bauteile. Bauteile unterhalb der Geländeoberfläche sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Eine Unterbauung des Flurstücks 24/4 (Mühlbach) ist unzulässig.

#### **4. Erschließung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Zu- und Ausfahrt zu Garagen und Stellplätzen im MK1.3 (Parkhaus) ist ausschließlich über die Hochburger Straße zulässig.

#### **5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung von UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z.B. Natriumdampflampen, LED-Leuchten). Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung weitgehend nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm).

Die Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauteilen sind kleintier- und vogelsicher auszuführen. Die Öffnungen der Abdeckungen sollten max. 10 mm groß sein.

Als vorgezogener Ausgleich für entfallende Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung folgende Nisthilfen anzubringen:

- 13 Fledermaus – Flachkästen; Anbringung in min. 3 m Höhe, kleinster seitlicher Abstand zueinander 5 m
- 7 Haussperlings-Kolonie -Nistkästen; Anbringung in min. 2,5 m Höhe
- 6 Mauersegler-Nistkästen; Anbringung in min. 7 m Höhe

Dachflächen, Dachabdeckungen und Entwässerungselemente aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

Zum Schutz des Grundwassers müssen Kellergeschosse wasserdicht und auftriebsicher hergestellt werden.

#### **6. Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Im MK 1.2 und 1.3 ist entsprechend Planeintrag ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

#### **7. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

##### **7.1 Ausschluss schutzbedürftiger Nutzungen**

In den im Anhang 1.1 mit A und B gekennzeichneten Bereichen sind für die in Richtung der rot gekennzeichneten Abschnitte orientierten Fassaden offenbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Ausgabe Januar 2018) unzulässig.

Festverglasungen und nicht-öffnbare Fensterelemente sind uneingeschränkt zulässig. Ausnahmen hierzu sind zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass an diesen Fassaden geringere Lärmbelastungen bestehen und die gesetzlichen Vorgaben für Gewerbelärm eingehalten werden.

## **7.2 Schalldämmung der Umfassungsbauteile**

In den Teilen des Plangebiets, die Außenlärmpegeln nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Januar 2018) von mindestens 66 dB(A) ausgesetzt sind, müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen die gemäß DIN 4109 (Ausgabe Januar 2018) je nach Raumart und Außenlärmpegel erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  aufweisen.

Das notwendige Schalldämm-Maß ist in Abhängigkeit von der Raumart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Außenlärmpegel sind für sonstige Aufenthaltsräume im Anhang 1.2 und für Schlafräume im Anhang 1.3 dargestellt. Die Zuordnung der Stockwerke erfolgt über die Höhe der Zimmerdecke über Gelände. In Zweifelsfällen ist die nächsthöhere Darstellung als Grundlage heranzuziehen.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere maßgebende Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen als dies im Bebauungsplan angenommen wurde, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

## **8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

### **8.1 Dachbegrünung**

Dachflächen von Flachdächern und von geneigten Dächern der obersten Geschosse bis zu einem Neigungswinkel von max. 15° sind flächig extensiv mit Sedumarten und einer durchwurzelbaren Substrathöhe von mindestens 10 cm zu begrünen.

Die Kombination von Anlagen zur solarenergetischen Nutzung mit Dachbegrünung ist zulässig.

### **8.2 Baumpflanzungen**

Im Bereich des MK1.2 und 1.3 sind insgesamt 10 klein- bis mittelkronige, standortgerechte Laubbäume als Hochstämme anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

### **8.3 Fertigstellung**

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

### III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

#### § 74 LBO

#### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Errichtung sowie die äußerlich wirksame Veränderung von baulichen Anlagen sind so auszuführen, dass sie sich in gestalterischer Hinsicht in den vorhandenen Baubestand sowie das Straßen- und Ortsbild einfügen und der Erhaltung bzw. Wiederherstellung sowie der Weiterentwicklung des historisch gewachsenen Stadtbildes dienen. Um dieses Ziel zu erreichen, sind insbesondere erforderlich und zu beachten:

- Die Erhaltung oder Wiederherstellung der aus den kleinteiligen Grundstücksgrößen entstandenen Gliederung der Straßenfronten durch entsprechende Stellung, Breite und Höhe der Baukörper.
- Die Erhaltung oder Wiederherstellung der durch Knicke, Vor- oder Rücksprünge der Hausfronten bewirkten Lebendigkeit und Gliederung der einzelnen Straßen- und Platzräume, soweit sie durch die vorhandene Bebauung vorgegeben sind.

##### 1.1 Anforderungen an Fassaden zu öffentlichen Straßen und Plätzen

Die Mauerfläche jeder Außenwand muss gegenüber den Öffnungsflächen überwiegen. Im Regelfall ist als Fassadengrundform die ortsübliche Lochfassade mit hochrechteckigen Einzelfenstern und horizontalen Fensterreihen beizubehalten. Fenster und Eingangsöffnung müssen in Größe, Maßverhältnissen und Gestaltung dem Charakter des Gebäudes sowie des Straßen- und Platzbildes angepasst sein.

Fenster müssen überwiegend ein stehendes Rechteckformat aufweisen. Bei Schaufenstern darf die Länge der Öffnung max. das 0,8-fache der Höhe betragen. Davon abweichende Fassadenöffnungen sind zulässig wenn sie vertikal gegliedert oder unterteilt sind.

Zwischen den Öffnungen sind Wandpfeiler (Rohbaubreite mind. 0,40 m) vorzusehen. Die Pfeiler sind bündig mit der Außenwand herzustellen. Auch im Erdgeschoss sind Öffnungen mind. entsprechend der Größe der gesamten Öffnungsflächen des Obergeschosses vorzusehen.

Schaufenster sind nur im Erdgeschoss und im 1.Obergeschoss zulässig. Auch bei Tieferlegung des EG-Fußbodens zwecks niveaugleichem Zugang vom Bürgersteig müssen Schaufenster einen Sockel erhalten, der mind. 0,30 m hoch ist, gemessen von der Oberkante der anschließenden Fußgängerverkehrsfläche.

Vorhandene Toröffnungen sind in ihrer vorhandenen Form zu erhalten oder wieder herzustellen. Die Toröffnungen sind mit zweiflügeligen Toren zu versehen, welche die gesamte Öffnung ausfüllen.

Bei Abbruch zwecks Neubau sind die vorhandenen Sandsteingewände der Toröffnungen inkl. Schlussstein sorgfältig auszubauen, sicher zu lagern und in den Neubau wieder zu integrieren. Sollte der Zustand der alten Gewände dies nicht zulassen, sind neue Gewände in den Abmessungen der alten einzubauen.

Markisen sind auf die Breite der jeweiligen Einzelöffnungen zu beschränken. Feststehende Markisen und Markisen aus glänzend-grellen oder sonst störend

wirkenden Farben und Materialien (z.B. Kunststoff) sind nicht zulässig.

Vordächer müssen bezüglich ihrer Abmessungen auf die Fassadenöffnungen abgestimmt sein. Kragdächer sind nicht zulässig.

Balkone, Vorbauten, Loggien und ähnliches sind unzulässig an solchen Fassaden, die ohne Vorgärten oder Höfe unmittelbar an den öffentlichen Verkehrsraum grenzen.

Die Gebäude sind zu verputzen. Dies gilt auch für Nebengebäude, soweit diese vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind.

Glasbausteine sind unzulässig, soweit diese vom öffentlichen Verkehrsraum aus einsehbar sind. Vorhandenes, sichtbares Fachwerk ist zu erhalten.

Der Bereich MK 1.3 ist von den Anforderungen ausgeschlossen.

## **1.2 Dachgestaltung**

### **1.2.1 Dachgestaltung im Bereich MK 1**

Im Bereich MK 1.1 ist die Dachneigung des Ersatzgebäudes für die Theodor-Ludwig-Straße Nr. 9 (ehemaliges Kaufhaus Kraus) an die vorhandene Dachneigung des angrenzenden Bestandsgebäudes Theodor-Ludwig-Straße Nr. 24-26 anzugleichen. Der oberste Abschluss des Daches ist als Flachdach zulässig.

Die Dacheindeckung des geneigten Daches ist mit nicht glasierten, naturroten, rot-tonigen oder rotbraunen Tonziegeln oder Dachsteinen auszuführen. Ausnahmsweise können untergeordnete Bauteile Eindeckungen aus Kupfer- oder Zinkblech erhalten

In den Bereichen des MK 1.2 und MK 1.3 sind Flachdächer und flach geneigte Dächer zulässig.

### **1.2.2 Dachgestaltung in den Bereichen MK 2 und MK 3**

In den Bereichen MK 2 und MK 3 (Bestandsbebauung zur Theodor-Ludwig-Straße und zur Markgrafenstraße) sind alle Hauptgebäude mit Satteldächern, Walm- oder Mansarddächern mit beiderseits gleicher und steiler Neigung zu errichten (mit Ausnahme des oberen Dachbereiches von Mansarddächern mind. 45 °). Bei Neubauten nach Abbruch ist - zumindest soweit vom öffentlichen Verkehrsraum einsehbar – die Dachform des Vorgängergebäudes zu übernehmen.

Dacheindeckungen sind hier mit nicht glasierten, naturroten oder rotbraunen Biberschwanztongieglern auszuführen. Ausnahmsweise können kleinere Bauteile - auch Gauben - Eindeckungen aus Kupfer- oder Zinkblech erhalten.

### **1.2.3 Dachgestaltung in den Bereichen MK1.1, MK1.2, MK 2 und MK 3**

Dachgauben sind nur als Einzelgauben in Form von Schlepp-, Giebel- oder Walmdachgauben zulässig. Die Größe der Gauben (Breite und Höhe der vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbaren Gaubenansicht der Einzelgauben) ist maßstäblich auf die Größe der Dachfläche abzustimmen. Bei Dachflächen mit vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbaren Trauflängen (Hausbreiten) bis max. 15,00 m darf die max. Breite der Einzelgaube 1,30 m und die max. Höhe 1,50 m betragen.

Bei Dachflächen mit vom öffentlichen Verkehrsraum sichtbaren Trauflängen über 15,00 m darf die max. Breite 2,50 m und die max. Höhe 1,80 m betragen. Es ist eine konstruktive Fensterteilung der Gaubenöffnung mit stehenden Rechtecken vorzunehmen.

Bei Mansarddächern sind Gaubenöffnungen mit einer Öffnungsgröße von mehr als 0,8 m<sup>2</sup> im unteren (steilen) Mansarddachbereich vorzusehen. Bei Ausführung mehrerer Gauben in derselben Dachfläche in einer Reihe darf die Summe der Breiten der Einzelgauben 50 % der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Der Abstand der Dachgauben, jeweils in der Dachfläche gemessen, muss betragen:

- vom First mind. 1,80 m
- vom Ortgang (bzw. von der Brandwand zum Nachbargebäude) mind. 1,50 m
- von der Traufe mind. 3 Ziegelreihen
- untereinander mind. 1,00 m

Eine zweite Gaubenreihe auf einer Dachfläche ist nur dann zulässig, wenn die flächenhafte Wirkung des Daches erhalten bleibt. Dabei müssen sich die oberen Gauben in ihrer Dimensionierung nach Höhe und Breite der einzelnen Gauben deutlich den unteren Gauben unterordnen. Die Summe der Breiten der Gauben der zweiten (oberen) Gaubenreihe darf diejenige der ersten (unteren) Gaubenreihe nicht überschreiten. Zwischen den oberen und den unteren Gauben ist ein Abstand von mind. drei Ziegelreihen einzuhalten.

Der Ortgang ist im Zahnschnitt oder mit Ortgangziegeln, die Traufe als profiliertes Kastengesims in ortsüblicher Dimensionierung und am Bestand orientiert herzustellen. Die Regenrinne ist sichtbar anzubringen. Dachkehlen sind mit den vorgeschriebenen Biberschwanzziegeln auszudecken oder mit diesen so dicht zu schließen, dass Blechverkleidungen nicht mehr als unvermeidbar sichtbar sind.

Die vorgenannten Regelungen zu Ortgang, Gesims, Regenrinne und Dachkehlen gelten ausschließlich in den Bereichen MK2 und MK3.

Antennen und Masten einschl. Parabolantennen (Satellitenempfangsanlagen) sind so anzubringen, dass sie das Stadtbild nicht stören. Auf den vom öffentlichen Verkehrsraum sichtbaren Fassaden ist das Anbringen von Antennen - auch Parabolantennen - nicht zulässig. Je Gebäude ist nur eine Antenne (Sammelantenne) oder eine Parabolantenne zulässig.

Die Bestimmungen des Denkmalschutzes bleiben von diesen Regelungen unberührt. Der Bereich MK 1.3 ist von den Anforderungen ausgeschlossen.

### **1.3 Farbgestaltung**

Bei Farbgebungen an Gebäuden, bei Renovierungen und bei Pflege vorhandener Gebäude ist besondere Rücksicht auf die Gesamtwirkung des Straßen- oder Platzraumes, dominierende Gebäude und unmittelbare Nachbarhäuser sowie auf die einzelnen Architekturteile zu nehmen.

Anstriche und Teilanstriche, die nicht auf die Farbgebung der übrigen Fassadenteile und die Umgebung harmonisch abgestimmt sind, sind unzulässig. Unzulässig sind insbesondere auch grelle Leuchtfarben sowie Materialien, die eine glänzende Oberfläche ergeben.

Gebäude und Gebäudegruppen, die architektonisch eine Einheit bilden, sind in der Farbgebung aufeinander abzustimmen.

#### **1.4 Bauteile von kulturhistorischem Wert**

Es wird empfohlen, Bauteile von kulturhistorischem und künstlerischem Wert, für das charakteristische Gepräge des Stadtbildes eigentümliche oder handwerklich wertvolle alte Türen und Tore, Türdrücker, Beschläge, Gitter, Skulpturen, Schilder, Lampen, historische Zeichen und Inschriften, Ausleger und dergl. an Ort und Stelle in unverändertem Zustand zu erhalten.

Ist die Erhaltung an Ort und Stelle im Einzelfall nicht möglich oder zumutbar, so ist die Sicherstellung dieser Details zur Wiederverwendung zu gewährleisten und die Stadtverwaltung zu informieren. Sofern diese Bauteile von der Stadt erworben werden, ist eine angemessene Entschädigung zu bezahlen.

#### **1.5 Beratung**

Vor jeder Vornahme baulicher Veränderungen, insbesondere der Veränderung der Fassadengestalt, der Werkstoffe und Bestandteile von Fassadenelementen (auch wenn diese Werbezwecken dienen) und der Farbgebung von Gebäuden und baulichen Anlagen sowie vor der Anbringung von Werbeanlagen, Automaten und Satellitenempfangsanlagen im Geltungsbereich dieser Satzung sollte sich der Bauherr durch das Bauordnungsamt beraten lassen. Die Abteilung Stadtentwicklung, Bau-recht und Umwelt wirkt bei der Beratung mit. Diese Empfehlung entfällt, wenn es sich um bauliche Maßnahmen handelt, bei denen eine Auswirkung auf das äußere Erscheinungsbild des betreffenden Bauwerks, seine architektonische Umgebung sowie das Straßen- und Ortsbild ausgeschlossen ist. Die Beratung ist gebührenfrei.

Die Baurechtsbehörde kann bei Errichtung, Anbau, Umbau und Renovierung von baulichen Anlagen sowie bei Anbringung von Werbeanlagen, Automaten, Masten, Antennen, Parabolantennen (Satellitenempfangsanlagen), Solaranlagen und Dachflächenfenstern im Geltungsbereich dieser Satzung besondere Nachweise und Planunterlagen verlangen wie z.B.:

- Darstellung der Nachbargebäude
- Darstellung von Details
- Farbskizzen bzw. Farbproben, auch am Gebäude

### **2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

#### **2.1 Freistehende Werbeanlagen**

Je Grundstück sind zwei Werbeanlagen mit einer Werbefläche von max. 10 qm zulässig. Die Gesamthöhe der Werbeanlage einschließlich Tragkonstruktion darf 5 m nicht überschreiten.

Freistehende Werbeanlagen müssen mindestens 1,5 m vom öffentlichen Verkehrsraum entfernt sein. Maßgeblich ist die Grundstücksgrenze.



## 2.2 Werbeanlagen an baulichen Anlagen und Gebäuden

An baulichen Anlagen und Gebäuden sind Werbeanlagen in die Fassadengestaltung der Erdgeschosszone, vorzugsweise im Bereich der Eingänge zu integrieren.

Ausleger und so genannte Stechschilder sind nur bis zu einer Ausladung von 1,20 m zulässig. Die höchstzulässige Fläche darf nicht mehr als 2 qm betragen.

Davon ausgenommen sind insgesamt 6 Werbeanlagen im Bereich des MK1.1, MK1.2 und MK 1.3 mit einer Größe von jeweils max.12 m<sup>2</sup>:

- Passageneingang vom Marktplatz, Fassade zur Theodor-Ludwigs-Straße in Höhe des 1.OG
- Passageneingang vom Marktplatz, Fassade zur Passage in Höhe des 1.OG
- Erschließungskern Parkhaus / Einzelhandel, Fassade zur Passage, unterhalb der Attika
- Parkhaus, Nord-Ost-Fassade zur Hochburger Straße, unterhalb der Attika
- Parkhaus, Nord-West-Fassade zur Einmündung Theodor-Ludwig-Straße / Hochburger Straße, unterhalb der Attika
- Gebäude an der Einmündung Theodor-Ludwig-Straße / Hochburger Straße ("Torhaus")

Mit Ausnahme der genannten 6 Werbeanlagen sind Werbeanlagen nur am Ort der Leistung zulässig. Eine Hinterleuchtung der Werbeanlagen ist zulässig.

Werbeanlagen oberhalb der festgesetzten Gebäudehöhen sind unzulässig.

## 2.3 Temporäre Werbeanlagen

Vorübergehend angebrachte Werbeanlagen sind unabhängig von ihrer Größe zu bestimmten Aktionen im Wege der Ausnahme zulässig. Die Anbringungsdauer derartiger Werbemaßnahmen darf insgesamt pro Jahr nicht mehr als 10 Wochen betragen. Die Ausnahme ist schriftlich bei der Baurechtsbehörde unter Angabe der Werbemaßnahme und der Anbringungsdauer zu beantragen.

## 3. Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 LBO)

Für Wohnungen gilt die Stellplatzverpflichtung der Landesbauordnung.

Für sonstige Nutzungen in den Bereichen MK 1.1, MK 1.2 und MK 1.3 wird die Anzahl der Stellplätze auf 50% der erforderlichen Stellplätze reduziert.

Für sonstige Nutzungen in den Bereichen MK 2 und MK 3 wird entsprechend der Regelung der Stellplatzsatzung Innenstadt festgesetzt, dass die Verpflichtung zur Herstellung von Stellplätzen, ausgenommen die Stellplatzverpflichtung von Wohnungen, aufgehoben wird.

#### **4. Entwässerung (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

Die Grundstücke sind im Trennsystem zu entwässern.

##### **Schmutzwasser:**

Das anfallende Schmutzwasser ist in die bestehende öffentliche Schmutzwasserkanalisation in der Theodor-Ludwig-Straße, Hochburger Straße oder am Marktplatz einzuleiten.

##### **Niederschlagswasser:**

Das anfallende Niederschlagswasser kann direkt in den angrenzenden „Mühlbach“ oder gedrosselt in die öffentliche Regenwasserkanalisation eingeleitet werden.

Der Drosselabfluss ist auf 0,2 l/s je 100 qm versiegelte Fläche festzusetzen.

Abflüsse aus stark frequentierten Verkehrs – und Stellplatzflächen müssen vorbehandelt werden. Die Einleitung des Regenwassers in den Mühlbach bedarf einer wasserrechtlichen Genehmigung.

#### **5. Standorte für Müllbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Standorte für Müllbehälter sind entweder so anzulegen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten Erschließungswegen nicht direkt einsehbar oder mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz zu versehen sind. Darüber hinaus sind sie gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Der bauliche Sichtschutz darf eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten und ist mit Kletterpflanzen oder Spalierbäumen zu begrünen.

#### **6. Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den in § 2 genannten Vorschriften zuwiderhandelt.

Ordnungswidrigkeiten können nach § 75 Abs. 4 LBO in Verbindung mit § 17 Abs. 1 und 2 OWiG mit einer Geldbuße geahndet werden.

### **IV. HINWEISE**

##### **Hochwasser:**

Der Bebauungsplan liegt gemäß der Hochwassergefahrenkarte zum Teil innerhalb der Überflutungsfläche für ein HQ extrem bei 200,80 m üNN. Die HQ extrem Flächen sind bis HQ 100 durch Hochwasserschutzanlagen gegen Überflutung geschützt. Angaben zum Niveau eines HQ 100 liegen jedoch nicht vor.

**Schallschutz:**

Es wird empfohlen, schutzbedürftige Räume, unter diesen vorrangig Schlafräume, an lärmabgewandten Fassaden anzuordnen. Als lärmabgewandte Fassaden sind diejenigen zu betrachten, welche in von der Hochburger Straße und der Rheintalbahn abgeschirmten Bereichen liegen.

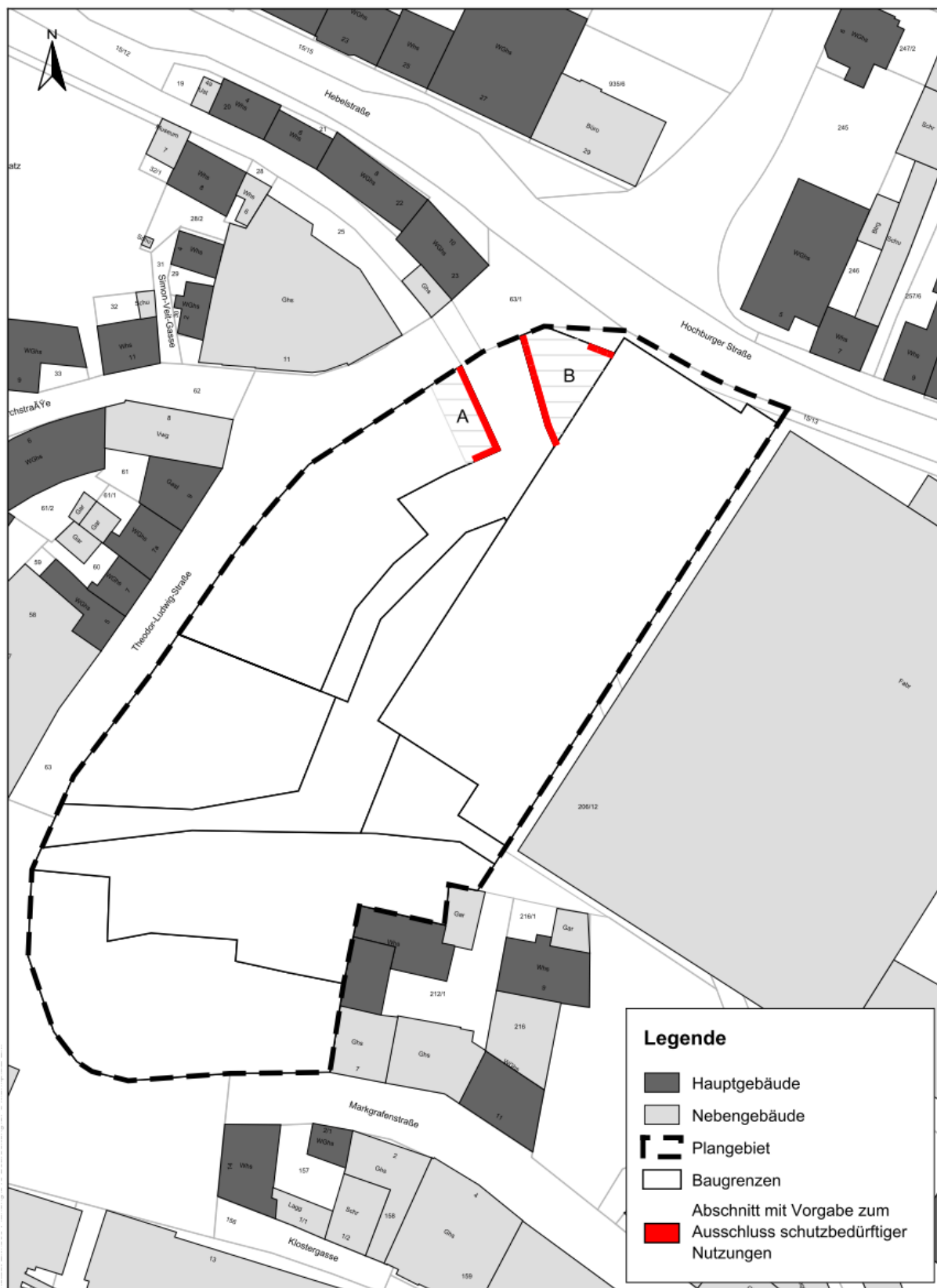
**Archäologische Denkmalpflege:**

Im Vorfeld von Bodeneingriffen (auch im Rahmen von Abbrucharbeiten, Leitungstrassen etc.) soll auf Kosten des Planungsträgers der Humusabtrag /Oberbodenabtrag im Bereich der Bodeneingriffsflächen zeitlich vorgezogen und in Anwesenheit eines Vertreters der Archäologischen Denkmalpflege durchgeführt werden. Dies betrifft insbesondere auch die unbebauten Freiflächen. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen / Dokumentationen in Bereichen archäologischer Befunde (Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG) zu rechnen ist. Diese Maßnahme frühzeitig durchzuführen ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Eine schriftliche Terminvereinbarung ist notwendig. Sollten sich hierbei archäologische Befunde zeigen, ist im Anschluss daran mit wissenschaftlichen Ausgrabungen zu rechnen, sofern seitens des Planungsträgers an der Ausdehnung des Plangebiets in der derzeitigen Form festgehalten wird. Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle einer notwendigen Rettungsgrabung durch das Landesamt für Denkmalpflege, Ref. 84.2 die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale durch den Planungsträger finanziert werden muss.

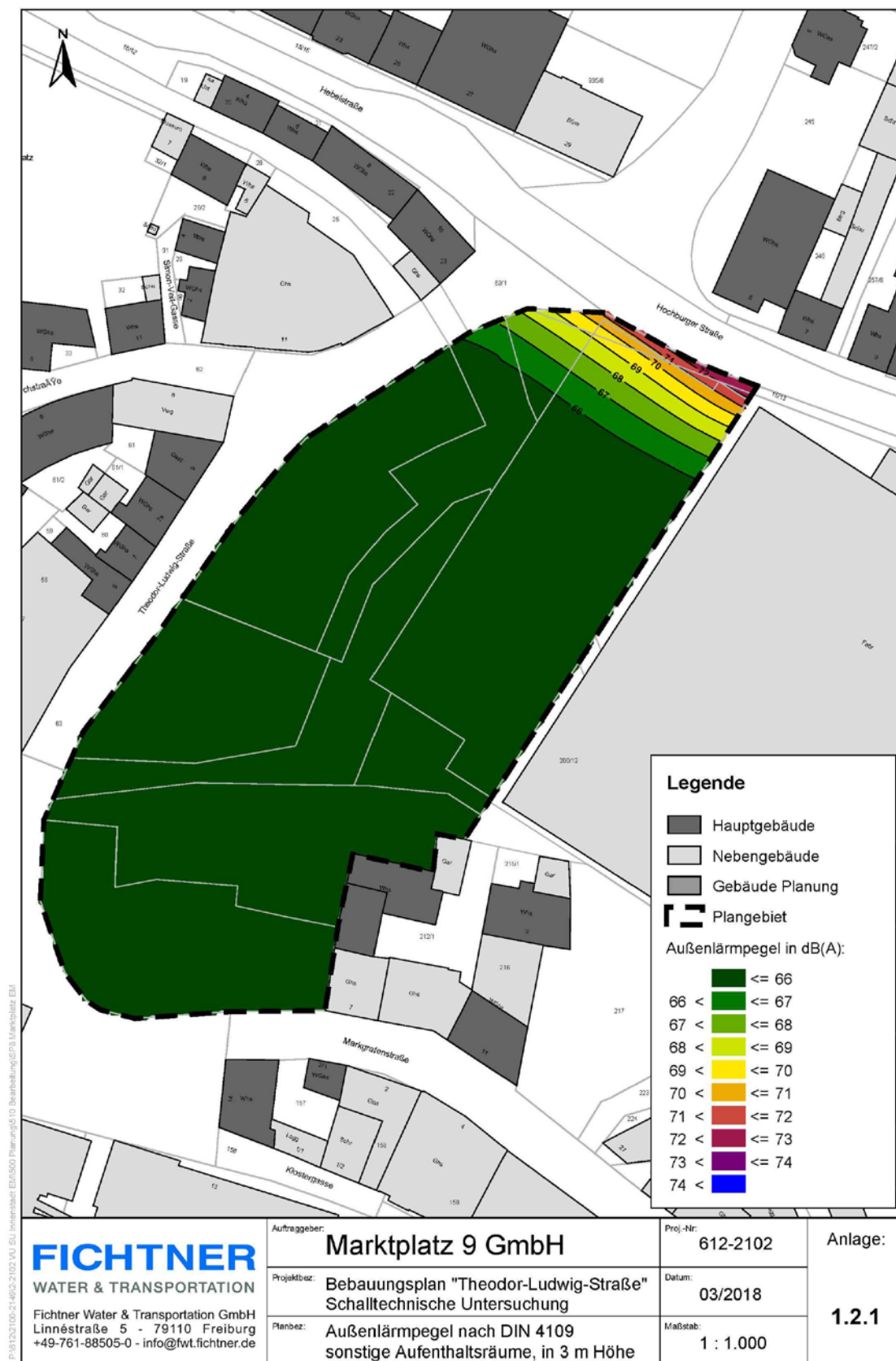
**V. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

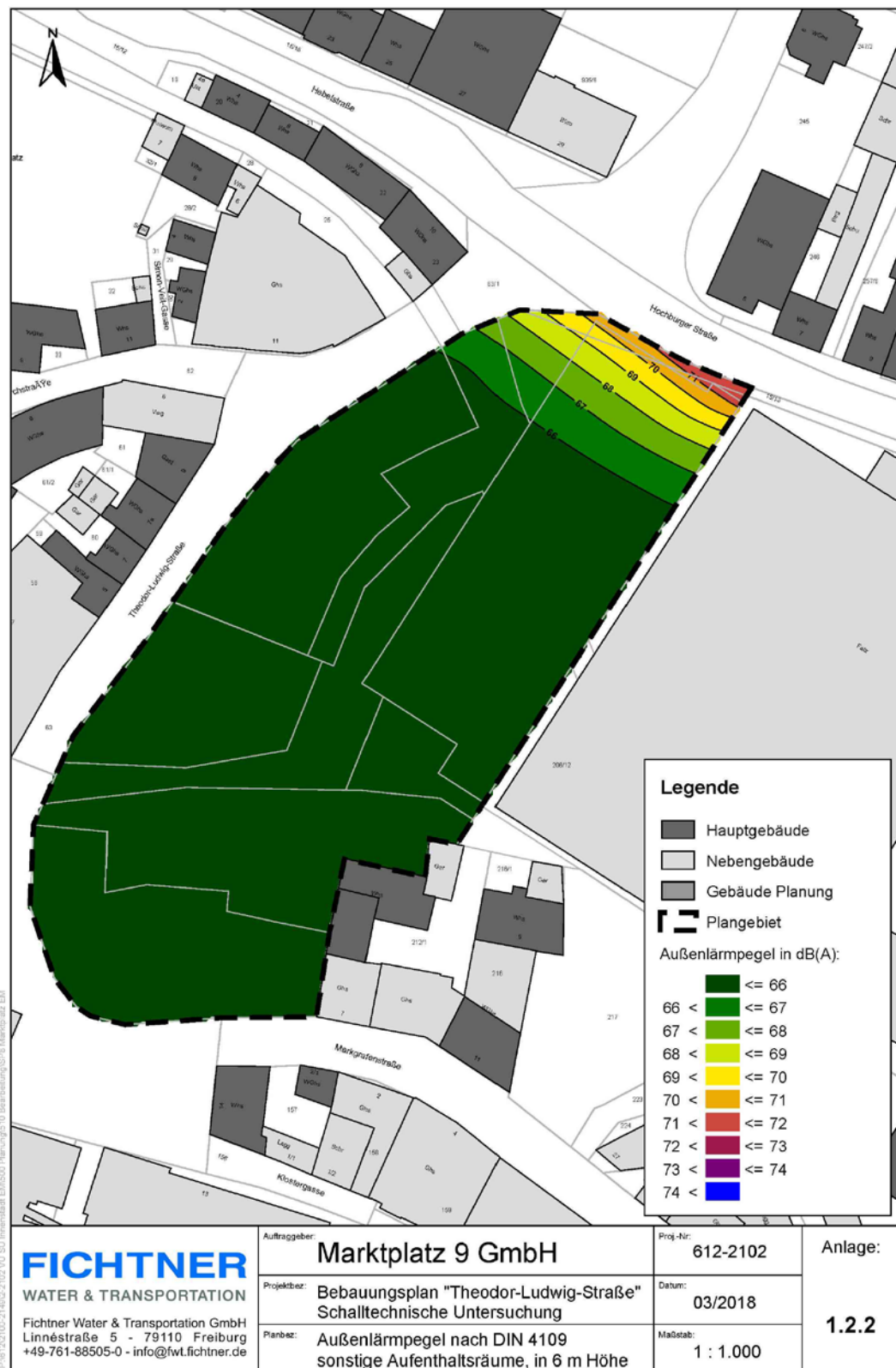
Bei den Gebäuden Marktplatz 15, Markgrafenstraße 3 und Theodor-Ludwig-Straße 28 handelt es sich um Kulturdenkmäler nach § 2 DSchG.

Das Plangebiet liegt zum Teil im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: mittelalterliche und frühneuzeitliche Stadt Emmendingen (Flst.Nrn. 206/2, 207, 208, 209, 210; s. Plan). Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

**Anhang 1.1:****Bereiche mit Ausschluss schutzbedürftiger Nutzungen  
aus Schalltechnischer Untersuchung, Büro Fichtner, März 2018**

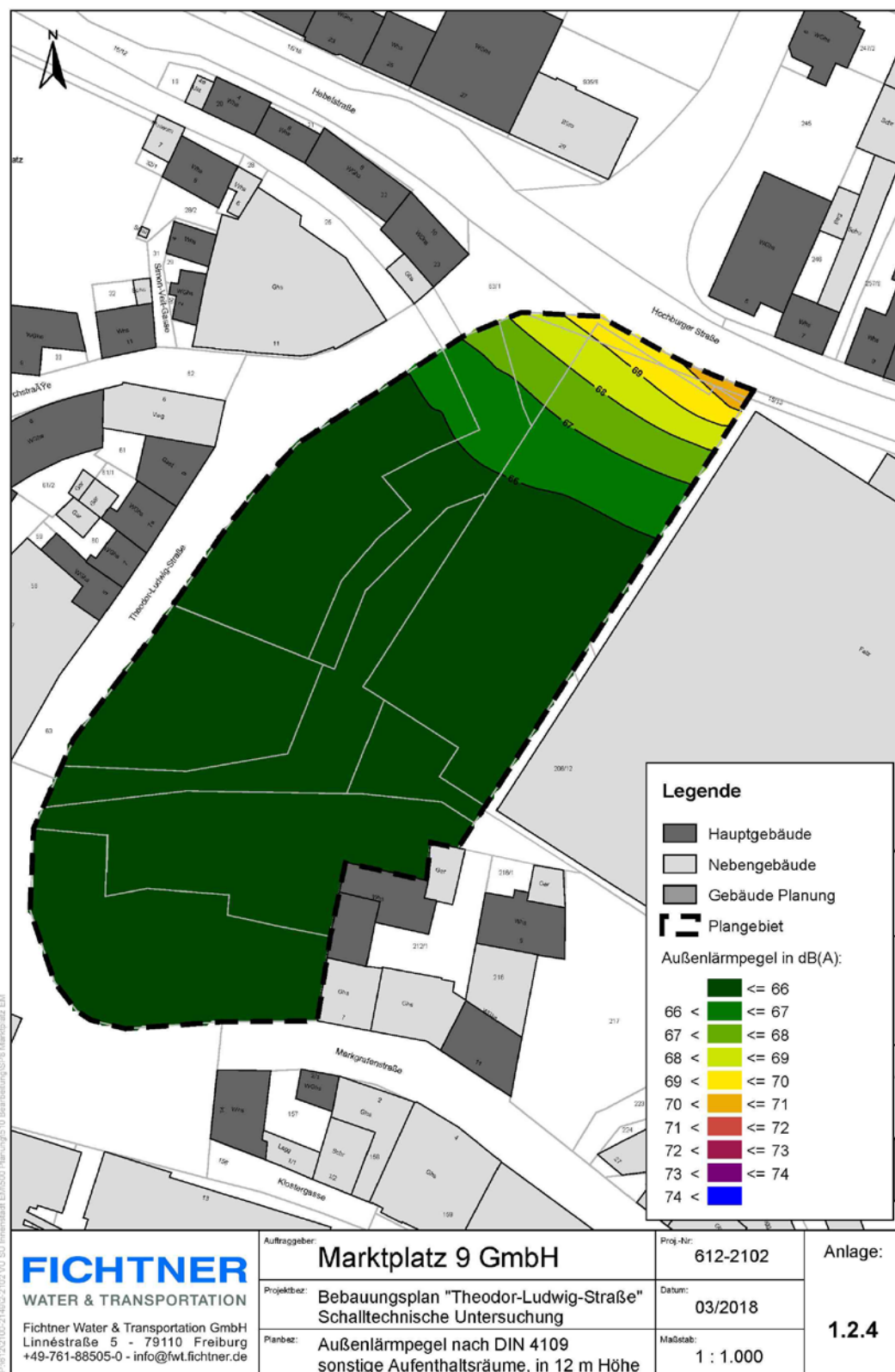
## Anhang 1.2: Außenlärmpegel nach DIN 4109. sonstige Aufenthaltsräume aus Schalltechnischer Untersuchung, Büro Fichtner, März 2018



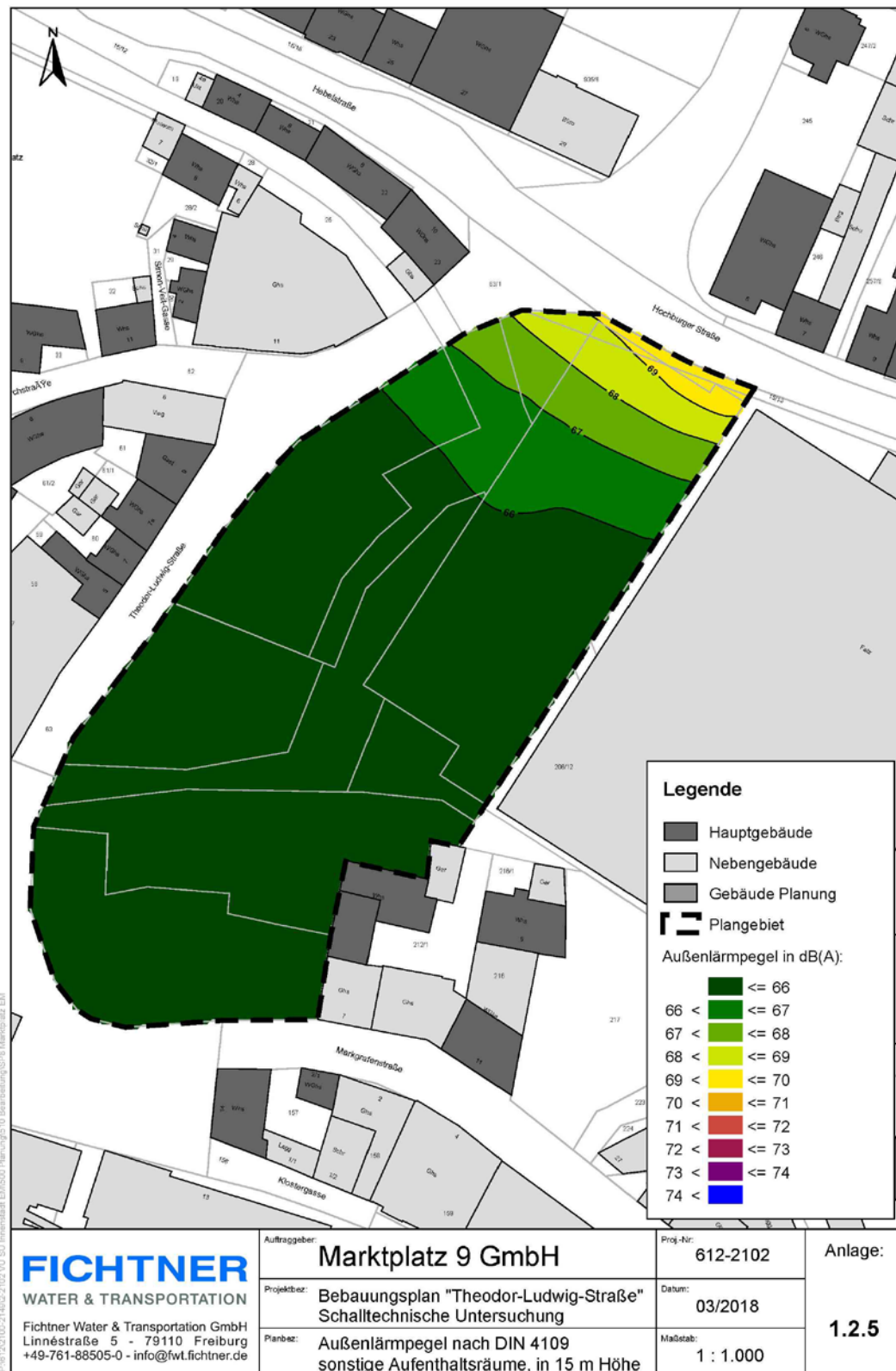


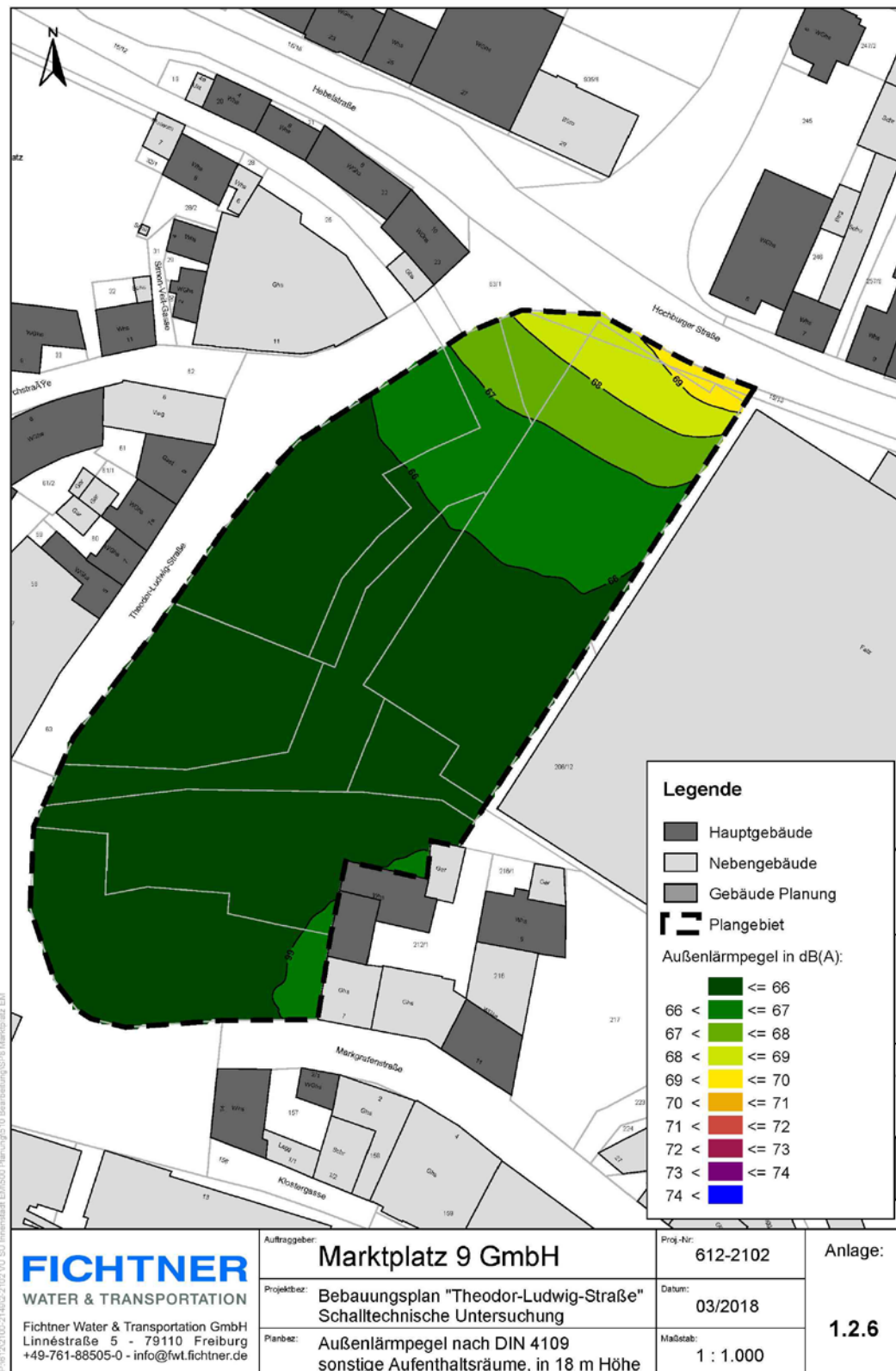












### Anhang 1.3: Außenlärmpegel nach DIN 4109, Schlafräume aus Schalltechnischer Untersuchung, Büro Fichtner, März 2018

