

Stadt Emmendingen

**Bebauungsplan „Kastelberg“
mit örtlichen Bauvorschriften**

Bebauungsvorschriften

Fassung Satzungsbeschluss
26.03.2021

Stadt Emmendingen Bebauungsplan „Kastelberg“ mit örtlichen Bauvorschriften

Bebauungsvorschriften

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) neu gefasst durch Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I 2017, 3786), gültig ab dem 01.10.2017,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S 1057, Nr.25),
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, mehrfach geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313),
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.10.2020 (GBl. S. 910, 911).

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 3 und 13 a BauNVO)

Reines Wohngebiet

1.1.1 Die Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden als reines Wohngebiet (WR) nach § 3 BauGB festgesetzt.

1.1.2 Im reinen Wohngebiet (WR) sind die nach § 3 Abs. 3 in Nr. 1 genannten Läden, nicht störende Handwerksbetriebe und kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen. Ebenso sind Ferienwohnungen ausgeschlossen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt über die Grundflächenzahl, die maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse, die Erdgeschossfußbodenhöhen und die maximal zulässigen Gebäudehöhen.

1.2.1 Grundflächenzahl

Es gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen - maximale Erdgeschossfußbodenhöhe

Im reinen Wohngebiet sind in den Baugebieten WR 1 bis WR 5 die maximal zulässigen Erdgeschossfußbodenhöhen (Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss) im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Höhen über Normal Null (üNN) festgesetzt. Abweichungen bis maximal +/- 0,25 m sind zulässig.

Als Erdgeschoss wird für die Baugebiete WR 1 bis WR 3 das oberste Vollgeschoss eines Hauses festgesetzt. Für die Baugebiete WR 4 und WR 5 (Terrassenhaus) gilt das unterste Vollgeschoss als Erdgeschoss.

Es gilt die Eintragung im Übersichtsplan „Systemschnitte“ (Anlage 1).

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen - maximale Gebäudehöhe

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (gemessen von Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss bis Oberkante Gebäude / Dachhaut beträgt bei:

- WR 1 bis WR 3 mit Satteldach oder Walmdach	7,00 m
- WR 1 bis WR 3 mit Flachdach / Staffelgeschoss (Attika)	6,50 m
- WR 4 mit Satteldach oder Walmdach	7,50 m
- WR 4 mit Flachdach	6,50 m
- WR 5 (Terrassenhaus)	17,00 m

(siehe auch Anlage 1, Systemschnitte)

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen dürfen durch Dachaufbauten nicht überschritten werden.

1.2.4 Höhe baulicher Anlagen – maximale Traufhöhe, Brüstungshöhe

Für die Baugebiete WR 1 bis WR 3 wird für Gebäude mit Satteldach oder Walmdach eine maximale Traufhöhe von 4,50 m festgesetzt (gemessen von Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss bis Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit Oberkante Dachhaut).

Für das Baugebiet WR 4 wird für Gebäude mit Satteldach oder Walmdach eine maximale Traufhöhe von 6,50 m festgesetzt (gemessen von Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss bis Schnittpunkt Außenseite Außenwand mit Oberkante Dachhaut).

Bei Gebäuden mit Staffelgeschoss (Attika) beträgt die maximale Brüstungshöhe 4,50 m (gemessen von Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss bis Oberkante Brüstung).

1.2.5 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO)

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

1.3 Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im Bebauungsplan wird die offene Bauweise festgesetzt, eingeschränkt auf „nur Einzelhäuser“ und „nur Einzel- und Doppelhäuser“.

Abweichend wird die maximal zulässige Gebäudelänge für Einzel- und Doppelhäuser auf 16,00 m begrenzt, sofern dies nach der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche

möglich ist. Die maximal zulässige Gebäudelänge für eine Doppelhaushälfte beträgt 8,00 m.

Bei eigenständigen Anbauten (Doppelhaushälfte) an ein bestehendes Wohngebäude darf die festgesetzte maximale Gebäudelänge von 16,00 m überschritten werden. Die maximal zulässige Länge für den eigenständigen Anbau (Doppelhaushälfte) beträgt 8,00 m, sofern dies die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) zulässt.

Untergeordnete Bauteile und Anbauten sind auf die zulässige Gebäudelänge anzurechnen.

Abweichender Bestand gilt als ausnahmsweise zugelassen.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

1.5 Stellung der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In den Baugebieten WR 1 bis WR 4 ist die Stellung der Gebäude (Hauptfistrichtung) im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

1.6 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt bei einem

- | | |
|-----------------------------------|--------------------|
| - Grundstück für Doppelhaushälfte | 300 m ² |
| - Grundstück für Einzelhaus | 400 m ² |

Abweichender Bestand gilt als ausnahmsweise zugelassen.

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

Hochbauliche Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind in einem Abstand von 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) auf den Baugrundstücken zulässig. Sie dürfen eine Größe von 25 m³ nicht überschreiten.

1.8 Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Tiefgaragen (TGa) sind nur auf den im Übersichtsplan „Grundstücke mit Tiefgaragen“ (Anlage 2) gekennzeichneten Grundstücken zulässig.

Die Tiefgaragenzufahrt muss von der Erschließungsstraße aus bergseitig erfolgen.

1.9 Maximale Zahl der Wohnungen im Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die maximal zulässige Zahl von Wohnungen je Gebäude wird im reinen Wohngebiet wie folgt festgesetzt.

Zulässig sind im:

- WR 1 bis WR 4:
 - maximal 2 Wohnungen je Einzelhaus
 - 1 Wohnung je Doppelhaushälfte
- WR 5:
 - maximal 5 Wohnungen / je Geschoss 1 Wohnung

Abweichender Bestand gilt als ausnahmsweise zugelassen.

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

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1.10.1 Hohlwegböschung

Die östliche Böschung des Hohlweges sowie ein 2,00 m breiter Streifen entlang der Böschungsoberkante (siehe Abgrenzung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans) sind von jeglicher Bebauung und Eingriffen (Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze, Terrassen, Wege und Einfriedungen etc.) freizuhalten. Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten. Ein pflegender Eingriff zur Sicherung der Lösswände ist zulässig. Z.B. kann das Entfernen einzelner Robinien sinnvoll sein, um die Lösswände dauerhaft zu sichern. Eine aktive Nachpflanzung von Bäumen und Sträuchern sollte möglichst unterbleiben. Wenn Gehölze gepflanzt werden, dürfen nur schwachwüchsige Arten (Berberitze, Hundsrose, Weißdorn oder Rote Heckenkirsche) verwendet werden. Der geschützte Bereich darf durch die Nutzung des Grundstückes und deren Bebauung nicht beeinträchtigt werden.

1.10.2 Insektenschutz

Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur 3.000 bis max. 4.100 Kelvin) und einem Hauptspektralbereich von 570 bis 630 Nanometer (z. B. LED-Lampen, Natriumdampf lampen) oder Leuchtmitteln 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 unzulässig

1.10.3 Pflanzgebote von Bäumen und Sträuchern

Im Zuge der Errichtung oder Erweiterung von Wohngebäuden und der Errichtung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (Carpports), Garagen und Tiefgaragen sind private Baugrundstücke mit einem standortgerechten und heimischen Obstbaum oder kleinkronigen Laubbaum sowie drei standortgerechten Sträuchern pro angefangene 300 qm Grundstücksfläche zu bepflanzen. Es sollen Pflanzen aus der Pflanzliste (OZ 1.10.5) gewählt

werden. Der Erhalt entsprechender vorhandener Gehölze ist auf die Pflanzgebote anrechenbar.

Für alle Pflanzfestsetzungen gilt: Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang oder Fällung von Bäumen und Sträuchern ist als Ersatz ein vergleichbarer, gebietsheimischer Laubbaum oder Strauch zu pflanzen.

1.10.4 Wasserdurchlässiger Belag für Stellplätze, Zufahrten und Wege

Stellplätze, Zufahrten und Wege auf den privaten Grundstücken sind mit einem wasserdurchlässigen Belag herzustellen (z.B. Rasengittersteine, großfugig verlegtes Pflaster).

1.10.5 Pflanzliste

Mittel- und kleinkronige Bäume (Bäume 2. Ordnung)

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Holzapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Mispel	<i>Mespilus germanica</i>
Äpfel (nur als Hochstamm)	
Birnen (nur als Hochstamm)	
Kirschen (nur als Hochstamm)	

Sträucher

Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguineum</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>
Mandelweide	<i>Salix triandra</i>
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>
Grauweide	<i>Salix cinerea</i>
Zweiggriffeliger Weißdorn	<i>Crateagus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crateagus monogyna</i>
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>

1.11 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bezüglich der angrenzenden Kreisstraße K 5138 sind aufgrund des Verkehrsaufkommens und der berechneten Lärmpegel Schallschutzmaßnahmen an den angrenzenden Wohngebäuden erforderlich. Die nach der DIN 4109 vorgegebenen Mindestanforderungen an den Schallschutz in Tabelle 8 (Schalldämmwerte für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Büroräume und ähnliches) sind einzuhalten.

Die ermittelnden Werte sind als Orientierungswerte anzusehen.

Es werden zwei Bereiche unterschieden:

- südwestlicher Abschnitt bis zur Einmündung der Beethovenstraße: 50 km/h
- nordöstlicher Abschnitt ab der Einmündung der Beethovenstraße: 70 km/h

Max. km/h	Abstand	Pegel tags	Pegel nachts
50 km/h	10 m	64,3 dB	53,3 dB
50 km/h	20 m	62,2 dB	51,2 dB
50 km/h	26 m		50,0 dB
50 km/h	30 m	60,2 dB	49,2 dB
50 km/h	31 m		49,0 dB
50 km/h	31 m	60,0 dB	
50 km/h	37 m	59,0 dB	
50 km/h	40 m	58,4 dB	47,4 dB
50 km/h	50 m	56,8 dB	45,8 dB
50 km/h	55 m		45,0 dB
50 km/h	65 m	55,0 dB	
70 km/h	10 m	66,3 dB	55,4 dB
70 km/h	16 m		55,0 dB
70 km/h	16 m	65,0 dB	
70 km/h	20 m	64,2 dB	53,3 dB
70 km/h	30 m	62,4 dB	51,3 dB
70 km/h	37 m		50,0 dB
70 km/h	40 m	60,4 dB	49,5 dB
70 km/h	42 m	60,0 dB	
70 km/h	43 m		49,0 dB
70 km/h	48 m	59,0 dB	
70 km/h	50 m	58,8 dB	47,9 dB
70 km/h	75 m		45,0 dB
70 km/h	84 m	55,0 dB	

Zwischenwerte sind zu interpolieren.

Im Planungsgebiet/reinen Wohngebiet gibt es vier Lärmpegelbereiche:

- I: 51 dB bis 55 dB
- II: 56 dB bis 60 dB
- III: 61 dB bis 65 dB
- IV: 66 dB bis 70 dB

In den beiden Übersichtsplänen „Lärmpegel tags“ (Anlage 3) und „Lärmpegel nachts“ (Anlage 4) sind die Lärmpegelbereiche und die Isophonen der Immissionsgrenzwerte dargestellt.

2 Örtliche Bauvorschriften

2.1 Maximale Tiefe der Gebäude (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Für die Baugebiete WR 1 bis WR 4 beträgt die maximal zulässige Gebäudetiefe 14,00 m, sofern dies nach der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche möglich ist. Untergeordnete Bauteile und Anbauten sind auf die zulässige Gebäudetiefe anzurechnen.

Bei der Berechnung der Gebäudetiefe für Doppelhäuser und bestehende Wohngebäude mit eigenständigem Anbau (Doppelhaushälfte; Ausnahme gem. OZ 1.3) wird die Gebäudetiefe jeweils für eine Doppelhaushälfte bzw. jeweils für das bestehende Wohngebäude und den eigenständigen Anbau berechnet.

2.2 Terrassenhäuser (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die einzelnen Geschosse der Terrassenhäuser im Baugebiet WR 5 sind in aufsteigender Folge der Hangneigung entsprechend gleichmäßig zurückzusetzen.

2.3 Staffelgeschoss (Attika)

2.3.1 Bei der Errichtung des obersten Geschosses als Staffelgeschoss mit einem Flachdach muss das Staffelgeschoss auf allen Gebäudeseiten um mindestens 1,50 m von dem darunterliegenden Geschoss zurückgesetzt sein (Abstand Außenseite Außenwand Staffelgeschoss zu Außenseite Außenwand des darunterliegenden Geschosses).

2.3.2 Die Oberkante der Attika darf durch Dachaufbauten (z.B. Photovoltaikanlagen) nicht überschritten werden.

2.4 Gestaltung der Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.4.1 Dachformen

Im reinen Wohngebiet sind folgende Dachformen zulässig:

- WR 1 bis WR 4: Satteldächer, Walmdächer, Flachdächer
- WR 5: Satteldach und Flachdach für das oberste Geschoss, flachgeneigte Dächer und Flachdächer für die unteren Geschosse

2.4.2 Dacheindeckung

2.4.2.1 Bei geneigten Dächern sind nicht glänzende, rote bis braune und anthrazitfarbene Dacheindeckungen zulässig.

2.4.2.2 Flachdächer sind auf einer kulturfähigen Substratschicht von mindestens 10 cm dauerhaft zu begrünen und zu unterhalten.

2.4.2.3 Tiefgaragen sind mit einer mindestens 0,50 m starken Erdabdeckung vollständig zu überdecken und ausschließlich der Flächen für Fußwege, Spielflächen oder Terrassen vollständig und dauerhaft durch standortgerechte Bepflanzung zu begrünen.

2.4.3 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Nutzungsschablonen) festgesetzt.

Sie gilt für Hauptgebäude (Hauptdach und Dachaufbauten) und Nebengebäude.

2.4.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

2.4.4.1 Die Gesamtlänge der einzelnen Gaube / Widerkehr und des einzelnen Dacheinschnittes darf maximal ein Drittel der Länge des Gebäudes betragen. Für eine Doppelhaushälfte beträgt die maximale Länge 4,00 m.

2.4.4.2 Die Summe der Längen sämtlicher Gauben / Widerkehren / Dacheinschnitte darf die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.

2.4.4.3 Dacheinschnitte, Negativgauben etc. werden wie Gauben eingestuft.

2.4.4.4 Dachgauben sind als Kasten- und Giebelgauben zulässig.

2.4.4.5 Der Abstand von Dachgauben, Widerkehren und Dacheinschnitten zum First, gemessen in geneigter Dachfläche, muss mindestens 1,00 m und der Abstand zu den Giebelwänden mindestens 1,50 m betragen.

2.4.4.6 Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind auf Dächern zulässig. Sie müssen liegend auf den Dächern angebracht und dürfen nicht aufgeständert werden.

Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind auf maximal 50 % der Fläche des Flachdaches zulässig.

2.5 Grundstücksgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.5.1 Abgrabungen und Aufschüttungen

2.5.1.1 Bergseitig sind Abgrabungen im WR 1 bis WR 4 nur bis zu maximal 0,20 m unter Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss zulässig.
Abgrabungen zur Belichtung des darunterliegenden Geschosses / der darunterliegenden Geschosse (Untergeschosse) sind nicht zulässig.

Talseitig sind Abgrabungen nur bis zu maximal 0,20 m unter Oberkante fertiger Fußboden Erdgeschoss

WR 4 (Z = II)
1. Untergeschoss im WR 1 (Z = I), WR 2 (Z = II (I+UG)),
2. Untergeschoss im WR 3 (Z = III (I + 2UG))
zulässig.

An den Seitenfassaden der Gebäude sind Abgrabungen bis 1,00 m bezogen auf den natürlichen Geländeverlauf zulässig.

2.5.1.2 Abgrabungen zur Belichtung von Kellergeschossen sind bei Haupt- und Nebengebäuden nicht zulässig.

2.5.1.3 Stützmauern dürfen eine Höhe von max. 1,0 m, bezogen auf das natürliche Gelände, nicht überschreiten. Sie müssen zueinander einen Abstand von mindestens 0,75 m einhalten.

Die Zwischenflächen sind gärtnerisch anzulegen, vollständig und dauerhaft durch standortgerechte Bepflanzung zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Gesamthöhe einer baulichen Anlage aus aufeinander folgenden Stützmauern darf 2,00 m bezogen auf das natürliche Gelände nicht überschreiten.

- 2.5.1.4 Darüber hinaus sind Abgrabungen und Aufschüttungen des bestehenden Geländes unter Berücksichtigung der Ziffern 2.5.1.1 bis 2.5.1.3 bis zu einer Böschungsneigung von max. 1 : 1,5 zulässig.
Im Grenzbereich zu den Nachbarn sind Abgrabungen und Aufschüttungen so vorzunehmen, dass eine höhenmäßige Angleichung an die Geländeverhältnisse des Nachbarn erfolgt.

2.5.2 Freiflächen

Die nicht bebauten Flächen des Grundstückes sind gärtnerisch anzulegen, vollständig und dauerhaft durch standortgerechte Bepflanzung zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

2.6 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- 2.6.1 Als Einfriedungen sind lebende Hecken oder freiwachsende Strauchpflanzungen (siehe Pflanzliste) zulässig (max. Höhe 1,80 m).
- 2.6.2 Zäune (max. Höhe 1,50 m) sind in Verbindung mit lebenden Hecken oder freiwachsenden Strauchpflanzungen zulässig.
- 2.6.3 Gemauerte Einfriedungen (max. Höhe 1,50 m) sowie Gabionen (max. Höhe 1,50 m) sind auf einem Drittel der Länge der jeweiligen Grundstücksgrenze zulässig.

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

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zulässig.

2.8 Erhöhte Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohnung sind mindestens 1,5 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen. Maximal dürfen 2,0 Stellplätze je Wohnung errichtet werden.

2.9 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen (§ 74 Abs. 2 Nr. 3 LBO)

- 2.9.1 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und hochbauliche Nebenanlagen sind in einem Abstand von 3,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) auf den Baugrundstücken zulässig.
- 2.9.2 Sofern Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und hochbauliche Nebenanlagen nicht in das Hauptgebäude einbezogen werden, sind sie mit einem Dach zu versehen, dessen Form und Eindeckung dem Dach des Hauptgebäudes entspricht oder mit einem begrüntem Flachdach auszubilden.

- 2.9.3 Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und hochbauliche Nebenanlagen, die aneinandergelagert werden, sind auf dem einzelnen Grundstück mit der gleichen Form und Dachneigung zu versehen.
- 2.9.4 Es dürfen maximal zwei Garagen bzw. zwei überdachte Stellplätze (Carports) auf dem einzelnen Grundstück aneinandergelagert werden. Der Abstand zur nächsten Garage/Doppelgarage muss mindestens 4,00 m betragen.
- 2.9.5 Es dürfen maximal drei Stellplätze nebeneinander errichtet werden. Der Abstand zum nächsten Stellplatz muss mindestens 2,00 m betragen.
- 2.9.6 Die maximale Breite der Tiefgaragenzufahrt beträgt 5,00 m.

2.10 Anlagen zum Sammeln und zur Verwendung von Niederschlagswasser und Brauchwasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist in selbst entleerenden Retentionszisternen zu fassen. Der Ablauf der Retentionszisternen ist auf 0,2 l/s pro 100 qm angeschlossene Fläche (A_{red}) festzusetzen.

Falls aus der Zisterne Wasser für die WC-Spüleleitung und/oder für die Waschmaschine verwendet werden soll, kann auf die Retention verzichtet werden, aber es ist eine Wasseruhr einzubauen. Die Zisternen müssen dann mindestens 3 m³ und je angefangene 50 m² Dachfläche 1 m³ Volumen umfassen.

Punktuelle bzw. linienförmige Versickerungen, wie Sickerschächte oder -drainagen, sind nicht zugelassen.

3 Hinweise

3.1 Hinweise zum Bodenschutz

3.1.1 Allgemeine Bestimmungen

- 3.1.1.1 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. Es sollte ein Massenausgleich innerhalb des Grundstücks angestrebt werden.
- 3.1.1.2 Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befechten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- 3.1.1.3 Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- 3.1.1.4 Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- 3.1.1.5 Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.
- 3.1.1.6 Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- 3.1.1.7 Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- 3.1.1.8 Für Baumaßnahmen sollten Kettenfahrzeuge mit mindestens 60 cm breiten Ketten verwendet werden, um den Boden vor übermäßiger Verdichtung zu schützen.
- 3.1.1.9 Baugruben und Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus oder Bauschutt - aufzufüllen und außerhalb befestigter Flächen mit Humus abzudecken.

3.1.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- 3.1.2.1 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 (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern).
- 3.1.2.2 Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- 3.1.2.3 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 Rasenflächen und 40 cm bei Pflanzflächen nicht überschreiten.

3.2 Hinweise zu Altlasten/Altablagerungen

3.2.1 Für das Bebauungsplangebiet wird auf folgende Altlasten-, Altlastenverdachtsflächen und entsorgungsrelevante Flächen (Bodenschutz- und Altlastenkataster, Stand Dezember 31.12.2015) hingewiesen:

- Altablagerung Beethovenstraße / 2.200 m², Objekt-Nr. 6816, historisch erfasst, ggf. Entsorgungsrelevanz
- Altablagerung Mozartstraße / 850 m², Objekt-Nr. 6817, historisch erfasst, Entsorgungsrelevanz

Die beiden Flächen der Altablagerungen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt.

3.2.2 Bauvorhaben auf den genannten Flächen sind zur Gewährleistung der abfallrechtlichen Vorgaben gutachterlich zu begleiten. Bodenaushub kann ohne vorherige chemische Untersuchung nicht verwertet werden. Bei Baumaßnahmen anfallender Bodenaushub kann ggf. erhöhte Entsorgungskosten verursachen.

3.2.3 Auf eine Versickerung von Niederschlagswasser in den bezeichneten Bereichen ist aus Gründen des Grundwasserschutzes zu verzichten.

3.2.4 Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung im Zuge der Bebauung sind der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.

3.3 Hinweise zum Abfallrecht

3.3.1 Im Hinblick auf die abfallwirtschaftlichen Belange ist das Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I, Nr. 10, S. 212) sowie die jeweils hierzu erlassenen Verordnungen in der jeweils geltenden Fassung zu beachten und anzuwenden. Hiernach gilt u.a. die Pflicht zur vorrangigen Verwertung von anfallenden Abfällen vor deren Beseitigung. Die Verwertung von Abfällen, hierzu zählt auch Bodenaushub welcher nicht wieder vor Ort eingebaut wird, hat ordnungsgemäß (also im Einklang mit allen öffentlich-rechtlichen Vorschriften) und schadlos (Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit sind nicht zu erwarten, insbesondere keine Schadstoffanreicherung im Wertstoffkreislauf) zu erfolgen.

3.3.2 Bei Verwendung von qualitativ aufbereitetem Baustoffrecyclingmaterial im Rahmen der Verfüllung sind die „Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoff-recyclingmaterial“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg vom 13.04.2004, Az.: 25-8982.31/37 einschließlich Anlagen und Folgeerlasse im Hinblick auf eine ordnungsgemäße und schadlose Verwertung zu beachten.

Entscheidend sind dabei die wasser- und bodenschutzrechtlichen Vorgaben.

3.3.3 Sofern im Planungsgebiet Bodenmaterial von Fremdstandorten verwendet werden soll, sind die Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 zu beachten.

Entscheidend sind dabei die wasser- und bodenschutzrechtlichen Vorgaben.

3.4 Hinweise zur Wasserwirtschaft

- 3.4.1 Die Installation einer Regenwassernutzungsanlage ist gem. § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung (in Kraft getreten am 01.01.2003) der zuständigen Behörde anzuzeigen. Regenwassernutzungsanlagen sind nach Regeln der Technik (DIN 1988 und Arbeitsblatt DVGW 555) anzuführen.
- 3.4.2 Eine strikte Trennung zwischen Trink- und Brauchwasser muss eingehalten werden. Der Betreiber einer solchen Anlage muss sich gegenüber dem Träger der Trinkwasserversorgungsanlage schriftlich verpflichten, dass er zwischen der separaten Brauchwasserleitung und der Trinkwasserleitung keine Verbindung herstellt und er jederzeit Kontrollen zulässt.
- 3.4.3 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 nach § 13 (4) TrinkwV der zuständigen Behörde anzuzeigen.

3.5 Hinweise zu Starkregen

Aufgrund der topographischen Verhältnisse kann bei Starkregenereignissen die Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser nicht ausgeschlossen werden. Es wird empfohlen Maßnahmen zum Objektschutz durchzuführen (z.B. Öffnungen an den Gebäuden über Gelände bzw. Abdichtung der Öffnungen, Errichtung wasserdichter Keller etc.). nachteilige Veränderungen des Oberflächenabflusses für angrenzende Bebauung und Grundstücke durch Baumaßnahmen sind gem. § 37 WHG nicht zulässig. Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

3.6 Hinweise zum Grundwasserschutz

Der nordöstliche Teilbereich des Planungsgebietes (nördlich der Beethovenstraße und östlich des Haydnweges) liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes WSG-ZPE Emmendingen Hartwasserbrunnen. Die Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes ist zu beachten (siehe Begründung, Planausschnitt FNP).

3.7 Hinweise zur Geologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Löss, holozäne Abschwemmmassen) mit unbekannter Mächtigkeit. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit

des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Katasterwerk, eine Übersicht über den am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LRGB (<http://lrgb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lrgb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotopkataster) abgerufen werden kann, verwiesen.

3.8 Hinweis zum FFH-Gebiet

Im Norden grenzt ein FFH-Gebiet an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes seitens des Baugebietes sind nicht zulässig.

3.9 Hinweise zum Artenschutz

Fällen von Bäumen und Sträuchern

(Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahme V1

- Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung - Büro faktorgrün)

Bäume und Sträucher dürfen wegen des möglichen Vorkommens von Brutvögeln in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September nicht abgeschnitten, auf den Stock gesetzt oder beseitigt werden. Wenn Bäume oder Äste entfernt werden sollen, die Fäulnishöhlen, Spechtlöcher, Spalten oder abstehende Rinde und damit ein Quartierpotential für Fledermäuse aufweisen, bedürfen Fällarbeiten auch außerhalb des Zeitraums einer Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde.

Abriss von Gebäuden und Gebäudeteilen

(Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahme V2

- Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung - Büro faktorgrün)

Der Abriss von Gebäuden und Gebäudeteilen darf wegen des möglichen Vorkommens von Fledermausquartieren und gebäudebrütenden Vogelarten nicht in der Zeit vom 1. März bis zum 31. Oktober erfolgen. Ausnahmsweise sind Abbrucharbeiten in diesem Zeitraum zulässig, wenn ein Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vogel- und Fledermausarten fachgutachterlich ausgeschlossen werden kann. Vor einem Abriss in der Zeit vom 1. November bis zum 28. (bzw. 29.) Februar ist auszuschließen, dass sich Winterquartiere von Fledermäusen in dem betroffenen Gebäude befinden. Deshalb ist vor einem Abriss die untere Naturschutzbehörde zu informieren und nach deren Ermessen ggf. eine fachgutachterliche Untersuchung des Abrissgebäudes durchzuführen.

Vertiefende Untersuchungen

(Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung – Büro faktorgrün)

Im Einzelfall sind vor der Durchführung von Bauvorhaben genauere Untersuchungen abzureißender Gebäude und zu fällender Bäume sowie ggf. Bestandserfassungen der Brutvögel, Fledermäuse und/oder Reptilien notwendig. Die vertiefende Untersuchung ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

CEF-Maßnahmen

(Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung – Büro faktorgrün)

CEF-Maßnahmen können für Vögel, Fledermäuse und Eidechsen erforderlich werden. Voraussetzung dafür ist, dass bei vertiefenden Bestandserfassungen der Nachweis erbracht wird, dass durch ein Vorhaben Fortpflanzungs- oder Ruhestätten planungsrelevanter Arten verloren gehen. Die Bestandserhebung und mögliche CEF-Maßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

3.10 Hinweise zur Lichtverschmutzung

Direkt betroffen durch künstliches Licht sind nachtaktive Tiere wie Fledermäuse, Insekten und Falter. Auch Singvögel werden durch künstliches Licht beeinträchtigt. Durch folgende Maßnahmen können die negativen Auswirkungen künstlichen Lichts in der Nacht auf Mensch und Tier reduziert werden:

- Effektive Begrenzung und Verringerung der Lichtbelastung in der Nacht.
- Künstliches Licht sollte zielgerecht so eingesetzt werden, dass es nur dorthin strahlt, wo es benötigt wird. Insbesondere ist zu vermeiden, dass Licht in den Himmel oder horizontal in die Umgebung strahlt. Dadurch wird auch die Möglichkeit einer Blendung reduziert.
- Eine bedarfsorientierte Absenkung des Lichtstroms in Abhängigkeit von der Benutzerfrequenz oder gar Abschaltung in den späten Nachtstunden sollte festgelegt werden.
- Eine Begrenzung der Blauanteile im weißen Licht sollte festgelegt werden, wodurch auch die Blendung reduziert wird.
- Maßnahmen zur Verbesserung der visuellen Wahrnehmung durch Blendvermeidung und Erhalt der Dunkeladaption sollte ergriffen werden, was beispielsweise durch gleichmäßig niedrige Helligkeiten statt großer Lichtmengen erreichbar ist.
- Die Beleuchtung von Naturobjekten (Pflanzen, Bäume, Gewässer, Geländeformationen) sollte unterlassen werden.

3.11 Hinweise zum Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.12 Hinweis zur Darstellung der Freiflächengestaltung

Für genehmigungspflichtige Vorhaben, die eine Über- oder Unterbauung des Baugrundstücks oder Geländeänderungen umfassen, ist in den Bauvorlagen die Freiflächengestaltung darzustellen (Darstellung bestehender / geplanter Begrünung, zu pflanzender Gehölze; Nebenanlagen, Belagsarten etc.).