

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

## **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

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

#### **Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)**

- 1.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind Anlagen für sportliche Zwecke nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.
- 1.1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 1, 3 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.
- 1.1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 können Ferienwohnungen als Unterart sonstiger nichtstörender Gewerbebetriebe i.S.v. § 4 (3) Nr. 2 BauNVO auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden.

### **1.2 Bedingte Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Altes Schulareal“ (§ 12 (3a) BauGB i.V.m. § 9 (2) BauGB)**

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 (Geltungsbereich des VEP) sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

### **1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ),
- Zahl der Vollgeschosse,

- Höhe der baulichen Anlagen.

#### **1.4 Grundflächenzahl (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)**

Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 darf die zulässige Grundfläche (GRZ) durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z. B. Tiefgaragen, Keller, Müll- und Abstellräume etc.), durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sowie durch die Zufahrten von Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,8 überschritten werden. Im Übrigen bleibt § 19 (4) BauNVO unberührt.

#### **1.5 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**

- 1.5.1 Als maximale Trauf- und Gebäudehöhen (TH, GH) der Hauptgebäude gelten die gemäß Planeintrag festgesetzten Höhen in Metern über Normalhöhennull (m ü. NN).
- 1.5.2 Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut bzw. bei Flachdächern die obere Begrenzung der Dachbrüstung/ Dachaufkantung des höchstgelegenen Vollgeschosses.
- 1.5.3 Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt der oberste Punkt der Dachbegrenzungskante bzw. bei Flachdächern die obere Begrenzung der Dachbrüstung/ Dachaufkantung des Attikageschosses (s. Ziffer 2.2).
- 1.5.4 Bei Gebäuden mit Pultdach gilt der höchste Punkt des Daches (Pultfirst) nicht als Traufe, sondern als oberste Dachbegrenzungskante (Gebäudehöhe).
- 1.5.5 Bei Gebäuden mit flachen und flachgeneigten Dächern von 0° bis 5° dürfen Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, die maximale Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m überschreiten.
- 1.5.6 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 dürfen technisch bedingte Dachaufbauten (z. B. Lüftungs- und Antennenanlagen, Schornsteine, Technikbrücken) die maximale Gebäudehöhe auf einer Fläche von maximal 10 % der jeweiligen Dachfläche um bis zu 2,0 m überschreiten.
- 1.5.7 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 dürfen Glasscheiben, die dem Schallschutz dienen („Schallschirm“), die maximale Traufhöhe um bis zu 2,5 m überschreiten.
- 1.5.8 Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 ist die Höhe von Carports und Garagen, sofern letztere nicht in das Hauptgebäude integriert sind, sowie hochbaulich in Erscheinung tretenden Nebenanlagen mit mehr als 25 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt auf eine Höhe von 173,50 m ü. NN begrenzt.

##### **Hinweis:**

Carports werden definiert als überdachte Stellplätze, die mindestens an drei Seiten unverschließbare Öffnungen aufweisen.

#### **1.6 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

Es gilt die offene Bauweise, wobei im Allgemeinen Wohngebiet WA1 nur Einzelhäuser (E) und im Allgemeinen Wohngebiet WA2 nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

#### **1.7 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

- 1.7.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen.

- 1.7.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind gemäß Planzeichnung innerhalb der Bau-  
fenster mit Kennzeichnung „B“ ausschließlich Balkone und Terrassen zulässig.
- 1.7.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind Tiefgaragenzufahrten sowie deren Überde-  
ckung und dafür notwendige Stützmauern auch außerhalb der überbaubaren Grund-  
stücksflächen zulässig.
- 1.8 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**
- 1.8.1 Gemäß Planzeichnung ist ein Zufahrtbereich für die Tiefgarage festgesetzt. Auf- und  
Abfahrten für Tiefgaragen von der angrenzenden Erschließungsstraße aus sind nur  
innerhalb dieses festgesetzten Zufahrtbereichs zulässig.
- 1.9 Garagen, Carports und Stellplätze**  
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)
- 1.9.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 gilt:
- 1.9.1.1 Oberirdische, nicht überdachte Pkw-Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren  
Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Zonen gemäß Planzeichnung  
(ST) zulässig.
- 1.9.1.2 Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.9.1.3 Oberirdische Garagen und Carports sind nicht zulässig.
- 1.9.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 gilt:
- 1.9.2.1 Oberirdische, nicht überdachte Pkw-Stellplätze, Garagen und Carports sind nur in-  
nerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den dafür festgesetzten Zonen  
gemäß Planzeichnung (ST/GA/CP) zulässig.
- 1.9.2.2 Oberirdische Garagen und Carports müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen  
Mindestabstand von 5,0 m – senkrecht vor der Einfahrt gemessen – einhalten. Wer-  
den oberirdische Garagen oder Carports mit der Längsseite an öffentliche Verkehrs-  
flächen gebaut, ist ein Mindestabstand von 0,5 m zur Grenze einzuhalten.
- 1.9.2.3 Tiefgaragen sind nicht zulässig.
- 1.9.3 Oberirdische, nicht überdachte Fahrradstellplätze sind im gesamten Plangebiet  
auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.10 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**
- 1.10.1 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen mit mehr als 25 m<sup>3</sup> Brutto-  
Rauminhalt sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen  
und in den dafür festgesetzten Bereichen (NA) zulässig.
- 1.10.2 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen bis 25 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt  
sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wenn sie ei-  
nen Mindestabstand von 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.
- 1.10.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO, die der Ver- oder Entsorgung der  
Baugebiete dienen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu-  
lässig.
- Hinweis:**  
Für Nebenanlagen an der Grundstücksgrenze gelten die Höhen-, Flächen- und Län-  
genbeschränkungen nach § 6 LBO.
- 1.11 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**
- 1.11.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 gilt:

- 1.11.1.1 In den Baufenstern mit den Ziffern 1 und 5 sind gemäß Planzeichnung maximal 24 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
- 1.11.1.2 In den Baufenstern mit den Ziffern 2, 3 und 4 sind gemäß Planzeichnung maximal 16 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
- 1.11.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 gilt:
- 1.11.3 Es sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
- 1.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 1.12.1 Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie Zufahrtsflächen sind zur Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Regenwassers in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen. Dies gilt nicht für Tiefgaragenzufahrten.
- 1.12.2 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen.
- 1.12.3 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV- anteilarmen Außenbeleuchtung zur Minderung der Fallenwirkung festgesetzt (z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, warmweiße LED-Leuchtmittel). Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm).
- 1.12.4 Eine Gründungstiefe unterhalb des mittleren Grundwasserhöchststandes (MHW) ist nicht zulässig. Das Mittel der jährlichen Höchstwerte (MHW) liegt zwischen 166,5 m ü. NN im westlichen und 166,7 m ü. NN im östlichen Bereich des Bebauungsplangebiets. Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserhöchststandes sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist zusätzlich eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Emmendingen) zu beantragen.
- 1.12.5 Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstands (HHW) sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Der höchste Grundwasserstand liegt zwischen 167,9 m ü. NN im westlichen und 168,1 m ü. NN im östlichen Bereich des Bebauungsplangebiets. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern, Bauteilen und sonstigen Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers entstehen könnte. Die Herstellung einer Drainage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.
- 1.12.6 Flache und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° von Hauptgemeinden sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Bereiche für technische Dachaufbauten und für Dachterrassen. Die Aufbauhöhe der Dachbegrünung mit Drainelementen muss mindestens 10 cm betragen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser- / Kräutermischung (z. B. Magerrasenmischung) anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen oder Sukkulenten zu bepflanzen. Eine Kombination mit Anlagen zur Energieerzeugung oder Energieeinsparung ist zulässig.
- 1.12.7 Ab einer Grundfläche von 4 m<sup>2</sup> sind flache und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° von hochbaulich in Erscheinung tretenden Nebenanlagen, Garagen und Carports mit einer Substratschicht von mindestens 6 cm extensiv zu begrünen (z. B. mit Gräser, Sedumpflanzen oder Sukkulenten), sofern diese nicht als Terrassen genutzt werden.

1.12.8 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (bspw. Tiefgaragen, Keller, Müll- und Abstellräume etc.), soweit sie nicht überbaut sind oder als Wege-, Platz- oder Terrassenfläche genutzt werden, mit einer mindestens 30 cm dicken Substratschicht zu überdecken und zu begrünen. Bei Gehölzpflanzungen ist im Wurzelraum eine Mindestsubstrathöhe von 80 cm zu gewährleisten.

**1.13 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**  
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

1.13.1 Im WA1 ist in der Nordfassade des in Anhang 4.1 eingetragenen Haus 1 auf die Anordnung offenbarer Fenster von schutzbedürftigen Räumen zu verzichten. "Schutzbedürftige Räume" sind dabei Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer, Wohnküche, nicht jedoch Flur, Abstellraum, Bad oder eine kleine (räumlich abgeschlossene) Küche.

**Hinweis:**

In der TA Lärm wird der maßgebliche Immissionsort „0,5 m außerhalb vor der Mitte des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes“ definiert. Sofern in einer Fassade kein offenes Fenster eines schutzbedürftigen Raums vorgesehen ist, so befindet sich dort kein maßgeblicher Immissionsort und somit ist dort auch eine eventuelle Überschreitung eines Immissionsrichtwerts nicht relevant. Gemäß der grafischen Darstellung in Anhang 4.1 wird zwar vor der o. g. Nordfassade von Haus 1 der Immissionsrichtwert "tags" der TA Lärm von 55 dB(A) überschritten, vor allen weiteren Fassaden wird dieser Immissionsrichtwert aber eingehalten bzw. unterschritten.

1.13.2 Im WA1 darf im Attikageschoss des in Anhang 4.1 eingetragenen Haus 1 abweichend von obiger Festsetzung ein offenes Fenster eines schutzbedürftigen Raums in der Nordfassade angeordnet werden, wenn dieses Fenster durch einen vorgelagerten Schallschirm hinreichend abgeschirmt ist.

**Hinweis:**

In Anhang 4.2 ist ein möglicher Schallschirm skizziert; dieser könnte als hinreichend hohe Attikabrüstung (ggf. mit aufgesetzter Glasscheibe) realisiert werden. Eine hinreichende Abschirmung liegt bei einem Schallschirm gemäß Anhang 4.2 vor, wenn der horizontale Abstand zwischen der Nordfassade von Haus 1 im Attikageschoss und Schallschirm (d. h. Außenkante der Brüstung) mindestens 1,8 m beträgt. Ausgehend von einer Immissionsorthöhe im Attikageschoss von 11,0 m über bestehendem Gelände muss dieser Schallschirm (zumindest lokal) eine Höhe von mindestens 10,6 m über Gelände aufweisen. Vereinfachend bedeutet diese Forderung, dass die Schallschirmoberkante maximal 40 cm tiefer liegen darf als die Mitte des zu schützenden Fensters (bzw. der zu schützenden Fenstertür).

**1.14 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

1.14.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 gilt:

1.14.1.1 Je angefangene 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind mindestens ein standortgerechter, hochstämmiger Baum 1. Ordnung sowie zwei standortgerechte Sträucher gemäß beigefügter Pflanzliste (s. Pflanzenliste im Anhang) zu pflanzen. Die bereits vorhandenen, der Pflanzliste entsprechenden Bäume, werden angerechnet.

1.14.1.2 Entsprechend dem Planeintrag sind zwei mittelgroße Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen (Pflanzgröße: Stammumfang mind. 18-20 cm, Artenempfehlung: Purpur Erle – Alnus Spaethii). Die Bäume sind gemäß der FLL-Richtlinie „Empfehlungen

für Baumpflanzungen Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterungen, Bauweisen und Substrate“ zu pflanzen.

1.14.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 gilt:

1.14.2.1 Je angefangene 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind mindestens ein standortgerechter, hochstämmiger Baum 1. Ordnung sowie ein standortgerechter Strauch gemäß beigefügter Pflanzliste (s. Pflanzenliste im Anhang) zu pflanzen. Die bereits vorhandenen, der Pflanzliste entsprechenden Bäume, werden angerechnet.

1.14.3 Die Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung durchzuführen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu schützen und bei Abgang oder Fällung durch Neupflanzungen einer vergleichbaren Art gemäß der Pflanzenliste zu ersetzen. Geeignete Gehölzarten enthält die beigefügte Pflanzliste.

**Hinweis:**

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

## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **Rechtsgrundlagen**

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

### **2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

#### **2.1.1 Dachform / Dachneigung**

2.1.1.1 Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen der Hauptgebäude in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind der jeweiligen Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

#### **Hinweis:**

Flache und flachgeneigte Dächer von 0° bis 5° sind zu begrünen (s. Ziffer 1.12.6).

2.1.1.2 Garagen, Carports und Nebenanlagen sind mit flachen und flachgeneigten Dächern mit Dachneigungen von 0° bis max. 5° zu versehen. Auf die Begrünungsregelung der Ziffer 1.12.7 wird hingewiesen.

#### **2.1.2 Dacheindeckung**

2.1.2.1 Dacheindeckungen sind ausschließlich in den Farben rot bis rotbraun und grau bis anthrazit sowie als begrünte Dächer zulässig.

2.1.2.2 Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind im gesamten Gebiet nicht zulässig. Dies gilt nicht für Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie).

#### **2.1.3 Dachaufbauten / Dacheinschnitte**

2.1.3.1 Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind ab einer Dachneigung von 30° und nur bis zur Hälfte der jeweiligen Länge der Dachfläche (mit Dachüberstand) zulässig.

2.1.3.2 Der Abstand der Dachaufbauten und -einschnitte zum Giebel (mit Dachüberstand) muss mindestens 1,5 m betragen.

2.1.3.3 Der Mindestabstand senkrecht zum First muss mindestens 1,0 m betragen.

2.1.4 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren), sind auf allen Dächern sowie am Gebäude zulässig. Sie sind aus blendfreiem Material herzustellen. Die Dachaufbauten dürfen bei Dachneigungen ab 20° nicht aufgeständert sein und die maximale Gebäudehöhe nicht überschreiten.

### **2.2 Attikageschosse**

2.2.1 Bei Ausbildung eines weiteren Geschosses über den maximal zulässigen Vollgeschoss ist dieses als Attikageschoss auszubilden, wobei ein allseitiger Rücksprung von mindestens 1,0 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses auszuführen ist. Davon ausgenommen sind technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile wie Aufzugsüberfahrten, Dachaustritte und Treppenhäuser sowie im Allgemeinen Wohngebiet WA1 Glasscheiben, die dem Schallschutz dienen („Schallschirm“).

**2.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

2.3.1 Die unbebauten und nicht oberflächenbefestigten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

**Hinweis:**

Flächenabdeckungen mit Schotter/ Kies zur Gestaltung der Gartenflächen (z. B. sogenannte Schottergärten) sind gemäß § 21a (2) NatSchG nicht zulässig.

2.3.2 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und öffentlich zugänglichen Flächen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

**2.4 Einfriedungen und Mauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

2.4.1 Die Höhe der Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum wird, gemessen ab der Oberkante der Erschließungsstraße, auf maximal 0,8 m begrenzt.

2.4.2 Sockel und Mauern dürfen eine Höhe von 0,5 m nicht überschreiten.

2.4.3 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Der Abstand von Hecken zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt mindestens 0,5 m.

2.4.4 Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedigungen ist nicht zugelassen.

**2.5 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**

Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne bzw. Satellitenantenne zugelassen. Satellitenanlagen sind farblich der dahinterliegenden Gebäudefläche (Fassade oder Dach) anzupassen.

**2.6 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**

2.6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 wird die Stellplatzverpflichtung wie folgt festgelegt:

1,0 Stellplatz bei Wohnungen bis 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche

1,5 Stellplätze bei Wohnungen bis 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche

2,0 Stellplätze bei Wohnungen über 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Kfz-Stellplätze eine Bruchzahl, so wird diese auf die nächste volle Zahl aufgerundet.

2.6.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Bruchteile einer Stellplatzzahl sind auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden.



### **3 HINWEISE**

#### **3.1 Abfallentsorgung**

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.

Grundsätzlich gilt der Vorrang der Abfallvermeidung sowie nachfolgend in genannter Rangfolge die Vorbereitung zur Wiederverwendung, das Recycling, die sonstige Verwertung (insbesondere energetische Verwertung und Verfüllung) vor der Beseitigung von Abfällen (§ 3 Abs. 19 bis 26 und § 6 KrWG).

Die Grundstücke innerhalb des Bebauungsplans unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang an die öffentliche Einrichtung Abfallentsorgung des Landkreises Emmendingen. Die anfallenden Abfälle sind deshalb der öffentlichen Abfallentsorgung zu überlassen. Dies gilt auch für die Siedungsabfälle von Gewerbebetrieben. Diese haben ebenfalls Abfallbehälter des öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträgers im angemessenen Umfang, mindestens aber einen Behälter, zu nutzen.

In diesem Zusammenhang sind die Belange der Müllabfuhr bei der Planung der Erschließungsanlagen im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes mit einzubeziehen.

Die Vermischung, einschließlich der Verdünnung, gefährlicher Abfälle mit anderen gefährlichen oder nicht gefährlichen Abfällen, Stoffen oder Materialien ist unzulässig (Vermischungsverbot). Grundsätzlich sind anfallende Abfälle getrennt zu halten und zu behandeln, um den Anforderungen einer hochwertigen Verwertung gerecht zu werden (Getrennthaltungsgebot).

#### **3.2 Abwasser**

Alle häuslichen Abwässer sind in die öffentliche Kanalisation der Gemeinde Rheinhausen abzuleiten.

Da die öffentliche Kanalisation im Trennsystem ausgeführt ist, ist auf eine richtige und vollständige Trennung des Abwassers zu achten: Häusliche Abwässer sowie belastetes Niederschlagswasser sind in den Schmutzwasserkanal abzuleiten. Auf die örtliche Entwässerungssatzung wird hingewiesen.

#### **3.3 Altlasten**

Nach derzeitigem Erkenntnisstand sind im Plangebiet keine altlastenverdächtigen Flächen vorhanden. Sollten bei Erdarbeiten wider erwarten offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung (ungewöhnliche Färbungen oder Geruchsemissionen) wahrgenommen werden, sind die Erdarbeiten umgehend einzustellen und das Landratsamt, Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde

unverzüglich mitzuteilen.

### **3.4 Artenschutz**

#### **3.4.1 Allgemeine Bestimmungen**

- Generell sind Rodungen von Bäumen und Gehölzen nach § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG lediglich außerhalb der Brutperiode von Vögeln zulässig, also vom 01.10. bis zum 28./29.02. eines jeden Jahres.
- Baumschutzmaßnahmen sind nach den Vorschriften der DIN 18920 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen durchzuführen.
- Gemäß § 41a Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz der Insektenvielfalt (Änderungsgesetz zum BNatSchG gültig ab dem 01.03.2022) sind neu zu errichtende Beleuchtungen (z.B. staubdichte Natriumdampflampen und warmweiße LEDs mit warmweißer Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin ohne UV-Anteil mit Lichtspektrum um 590 nm) technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind.
- Durch das Abschieben des Oberbodens zu Beginn der Erdarbeiten, eine fachgerechte Zwischenlagerung und die Wiederverwertung ist der Verlust von belebtem Oberboden zu vermeiden.
- Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.
- Gemäß § 21a LNatSchG sind Gartenanlagen insektenfreundlich zu gestalten und zu begrünen. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind nicht zulässig. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

#### **3.4.2 Vermeidungs-, Minimierungs- und (vorgezogene) Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)**

Zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen sind verschiedene Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen zu berücksichtigen (ab Seite 6 im Fachbeitrag). Vor dem Zeitpunkt des Eingriffs müssen bereits funktionsfähige Ersatzlebensräume zur Verfügung stehen. Die Kartierungen der betroffenen Tierarten (im speziellen die Artengruppen Fledermäuse und Vögel) laufen zum jetzigen Zeitpunkt noch. Gemäß dem aktuellen artenschutzrechtlichen Gutachten (Zwischenbericht vom 14.06.2022) müssen folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

- Sorgfältige Entnahme des Totholzes und Ablage an einem geschützten Ort
- Anbringung von 10 Vogelnistkästen Typus Haussperling und 20 Kästen für den Mauersegler (vorläufig)
- 2 Universal-Großrauhöhlen, 2 Universal-Überwinterungsquartiere, 2 Fledermausspalten-Kasten, 2 Ganzjahresquartiere für Abendsegler, 2 Fassadenkästen groß, 2 wandquartiere mittelgroß, 14 Fledermausspaltenkästen für Kleinfledermäuse (vorläufig)

Die vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) müssen bereits vor Baubeginn umgesetzt sein. Die Umsetzung der Maßnahmen ist durch eine qualifizierte Umweltbaubegleitung sicherzustellen und zu begleiten. Die vorläufigen Angaben werden nach Abschluss der Begehungen entsprechend der Ergebnisse angepasst und können sich daher im Verfahrensverlauf noch ändern.

### 3.5 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

#### Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z. B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Ursprungs nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß und schadlos in einer zugelassenen Bauschuttrecyclinganlage zu verwerten; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden. Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden. Falls eine Verwertung aufgrund der Verunreinigung u.a. mit Schadstoffen nicht möglich ist, ist dieser ordnungsgemäß auf einer entsprechend zugelassenen Deponie zu beseitigen.
- Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und vorrangig (eventuell zuvor aufbereitet) der Verwertung oder einer zulässigen Deponierung zuzuführen. Das Herstellen von Gemischen aus belasteten und unbelasteten Böden ist unzulässig.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
- Zu Verminderung vermeidbarer Eingriffe in den Boden sollte auch die Einbindung einer bodenkundlichen Baubegleitung in Betracht gezogen werden. Bei entsprechender fachlicher Eignung kann diese Aufgabe von der Umweltbaubegleitung wahrgenommen werden.
- Baugruben und Leitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial - kein Humus oder Bauschutt - aufzufüllen und außerhalb befestigter Flächen mit Humus abzudecken.

#### Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2,0 m

hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

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

Bei der Ausweisung von Baugebieten und der Durchführung von Bauvorhaben sollte im Sinne von § 3 Abs. 3 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) im Rahmen der Abfallvermeidung ein Erdmassenausgleich durchgeführt werden. Dabei werden durch die Festlegung von Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung anfallenden Massen an Bodenaushub vor Ort verwendet (sogenannter Erdmassenausgleich). Dies gilt in besonderem Maße in Gebieten mit erhöhten Belastungen nach § 12 Abs. 10 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung. Für nicht verwendbare Aushubmassen sollen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden.

Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist das weitere Vorgehen mit der Abfallrechtsbehörde des Landratsamt Emmendingen (07641/451-5203 o. 5216, E-Mail: [gja@landkreis-emmendingen.de](mailto:gja@landkreis-emmendingen.de)) abzustimmen.

Verwertungsmöglichkeiten bestehen insbesondere im Landschaftsbau, in Auffüllmaßnahmen oder beim Einbau in technische Bauwerke.

### **3.6 Brandschutz**

Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO) festgelegt. Bei dem geplanten Wohngebiet ist eine Löschwasserversorgung von mind. 48 m<sup>3</sup>/Stunde über einen Zeitraum von zwei Stunden sicherzustellen.

Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.

Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (§ 2 Abs. 1-4 LBOAVO).

Zufahrten und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV – Feuerwehrflächen auszuführen.

### **3.7 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, Abteilung 8 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto: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.

### **3.8 Grundwasser**

Sofern durch Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen wird, ist dies unverzüglich dem Landratsamt Emmendingen – untere Wasserbehörde – anzuzeigen.

Für Baumaßnahmen im Grundwasser und für eine vorübergehende Ableitung von Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Aus Gründen des vorsorgenden Grundwasserschutzes kann dauerhaften Grundwasserableitungen nicht zugestimmt werden.

Die Verlegung von Drainagen ist nicht zulässig.

Das Grundwasser ist sowohl während des Bauens als auch nach Fertigstellung des Vorhabens vor jeder Verunreinigung zu schützen (Sorgfalt beim Betrieb von Baumaschinen und im Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Anwendung grundwasserunschädlicher Isolier- Anstrich- und Dichtungsmaterialien, keine Teerprodukte usw.). Abfälle jeglicher Art dürfen nicht in die Baugrube gelangen.

Der Arbeitsraum (zwischen Gebäude und Baugrubenböschung) und die Zuleitungsgräben sind mit reinem Erdmaterial – kein Humus abzudecken.

### **3.9 Regenwassernutzungsanlagen**

Es wird darauf hingewiesen, dass Betriebswasseranlagen (z. B. Regenwassernutzungsanlagen) nach § 13 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) der zuständigen Behörde schriftlich anzuzeigen sind. Regenwassernutzungsanlagen sind nach den Regeln der Technik auszuführen.

### **3.10 Sichtfelder**

Der private Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Grundstückseinfahrten eine ausreichend Ein- und Ausfahrtsicht gewährleistet wird. Beeinträchtigungen beispielsweise durch Bepflanzungen über 0,80 m sind auszuschließen. Darüber hinaus sind an den privaten Grundstückszu- und -ausfahrten Sichtfelder von 3 m x 30 m (bezogen auf eine zulässige Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h nach RSt 06) von jeglicher Sichtbehinderung freizuhalten.

### **3.11 Überflutungsschutz**

Bei einem möglichen Starkregenereignis ist jeder Grundstückseigentümer im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte anzupassen.

Eingangstüren, Tiefgaragenzufahrten, Lichtschächte, Kellertreppen, Unterkanten von Kellerfenstern etc. müssen so hergestellt werden, dass ein Eindringen von Wasser bei Starkregenereignissen ausgeschlossen ist.

Gemeinde Rheinhausen, den

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Dr. Jürgen Louis  
Bürgermeister

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Rheinhausen übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk

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

Gemeinde Rheinhausen, den

Gemeinde Rheinhausen, den

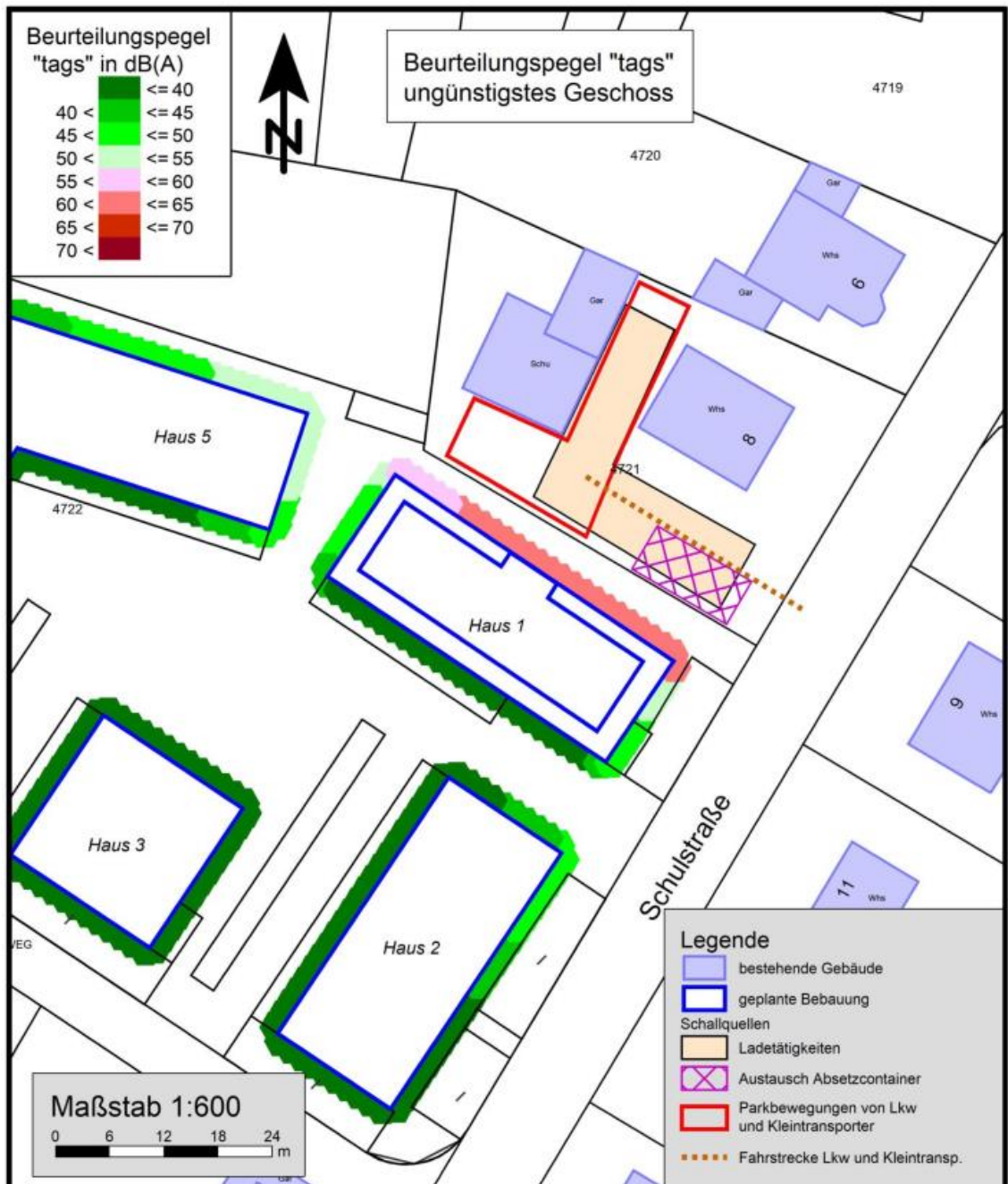
Dr. Jürgen Louis  
Bürgermeister

Dr. Jürgen Louis  
Bürgermeister

**4 ANHANG**

**4.1 Beurteilungspegel „tags“ – ungünstigstes Geschoss**

Grafische Darstellung der Beurteilungspegel „tags“ vor Fassaden der geplanten Bebauung in Höhe des jeweils schalltechnisch ungünstigsten Geschosses



**4.2 Beurteilungspegel „tags“ – Attikageschoss**

Lageplan mit Eintragung der im Attikageschoss von Haus 1 prognostizierten Beurteilungspegel „tags“ unter Berücksichtigung einer Abschirmung durch einen Schallschirm im Bereich der Attikabrüstung

