

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ÖRTL. BAUVORSCHRIFTEN, HINWEISE, PFLANZEMPFEHLUNGEN

### RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 21.06.2013.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 21.06.2013.

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBL. S. 416), geändert durch Art. 70 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBL. S. 65, 73).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBL. S. 582), zuletzt geändert durch Art. 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBL. S. 65, 68).

Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBL. 1991 I S. 58) geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBL. I S. 1509).

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1.0 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

##### 1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Im WA 1 bis WA 6 gilt die BauNVO mit folgender Einschränkung:

- Unzulässig sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen.

Im WA 7 und WA 8 gilt die BauNVO mit folgender Einschränkung:

- Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen.

Im WA 6 bis WA 8 sind unterhalb des Erdgeschosses keine Wohnungen zulässig.

**2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen.

**2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl beträgt 0,4. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

Im WA 5 ist bei Reihenhausgrundstücken und Doppelhausgrundstücken (HD) die GRZ über die Summe aller Reihenhaus- und Doppelhausgrundstücke einer Zeile zu berechnen. Wird ein Bauantrag über mehrere Zeilen gestellt, kann die betroffene Baufläche in der Gesamtheit zur Berechnung der GRZ herangezogen werden. Für Reihenmittelhaus-Grundstücke ist eine Überschreitung der GRZ bis max. 0,6, für die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO aufgeführten Anlagen bis max. 0,8 zulässig.

Tiefgaragen, die einschließlich Erdüberdeckung höchstens 0,5 m über der Oberkante der vorgelagerten Erschließungsstraße liegen, werden nicht auf die Zahl der Vollgeschosse und die GRZ angerechnet.

Den Grundstücksflächen sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Flächen für Stellplätze und Carports bzw. Anteile an Gemeinschaftsgrundstücken hinzuzurechnen.

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

Die Zahl der Vollgeschosse beträgt im

WA 1 bis WA 3 und WA 6	maximal zwei Vollgeschosse
WA 4 und WA 5	zwingend zwei Vollgeschosse
WA 7	maximal drei Vollgeschosse
WA 8	maximal drei Vollgeschosse

**2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)**

**Traufhöhe:**

Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß von der Oberkante der vorgelagerten Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte (Gradiente), gemessen senkrecht zur Gebäudemitte bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bei für Dachterrassen notwendigen Brüstungen darf die Traufhöhe um maximal 1,0 m überschritten werden.

**Firsthöhe:**

Für Gebäude mit Satteldach gilt als Firsthöhe (FH) das Maß von der Oberkante der vorgelagerten Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte (Gradiente), gemessen senkrecht zur Gebäudemitte bis zum oberen Abschluss der Dachhaut (First).

**Gebäudehöhe:**

Für Gebäude mit Pultdach, Zeltdach/Walmdach oder Flachdach gilt als Gebäudehöhe (GH) das Maß von der Oberkante der vorgelagerten Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte (Gradiente), gemessen senkrecht zur Gebäudemitte bis zum oberen Abschluss des Gebäudes bei Pultdächern bzw. Zeltdächern/Walmdächern und bis zum oberen Abschluss der Attika bei Flachdächern.

Traufhöhe und Gebäudehöhe bei Staffelgeschossen:

Im WA 3 bis WA 6 und im WA 8 darf bei Gebäuden mit Pultdach oder Flachdach die festgesetzte Traufhöhe (TH) überschritten werden. Die zulässigen Trauf- und Gebäudehöhen (GH) für das Staffelgeschoss betragen in diesem Fall

im WA 3 bis WA 6	bei PD	TH <sub>(S)</sub>	9,50 m
		GH <sub>(S)</sub>	10,50 m
	bei FD	TH <sub>(S)</sub> = GH <sub>(S)</sub>	9,50 m
im WA 8	bei PD	TH <sub>(S)</sub>	12,50 m
		GH <sub>(S)</sub>	13,50 m
	bei FD	TH <sub>(S)</sub> = GH <sub>(S)</sub>	12,50 m

Dabei sind folgende Bedingungen einzuhalten:

- Das Staffelgeschoss darf rechnerisch kein weiteres Vollgeschoss sein.
- Im WA 3 bis WA 6 ist das Staffelgeschoss zur Erschließungsseite um mindestens 10 cm zurückzusetzen und durch Material- oder Farbwechsel abzusetzen.
- Im WA 3 bis WA 6 ist das Staffelgeschoss zur Gartenseite um mindestens 2,0 m zurückzusetzen.
- Im WA 5 kann ausnahmsweise auf das Zurücksetzen auf der Erschließungsseite um mindestens 10 cm und den Material- oder Farbwechsel verzichtet werden, wenn die gestalterische Einheit der Hausgruppe bzw. der Doppelhäuser einer Zeile gewährleistet ist.

Höhe der Tiefgarage:

Die Decke der Tiefgarage darf einschließlich Erdüberdeckung gemäß Ziffer 11.4 max. 0,5 m über der Oberkante der vorgelagerten Erschließungsstraße liegen.

### 3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO)

3.1 Die Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen, Baulinien) und die Stellung der baulichen Anlagen sind durch Planeintrag festgesetzt. Zulässig sind danach in offener Bauweise im:

WA 1 und WA 2	nur Einzelhäuser
WA 3	Einzel- und Doppelhäuser
WA 4	nur Doppelhäuser
WA 6 bis WA 8	nur Einzelhäuser (Mehrfamilienhäuser)

3.2 Im WA 5 sind in abweichender Bauweise Reihen- und Doppelhäuser zulässig. Die Gebäudelänge darf pro Hausgruppe maximal 30,0 m betragen.

3.3 Eine Überschreitung der Baugrenzen ist zulässig für untergeordnete Bauteile (Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen), wenn sie nicht mehr als 1,5 m hervortreten und Vorbauten (Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten), wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind und nicht mehr als 1,5 m hervortreten.

Terrassen ohne Überdachung dürfen die Baugrenze um maximal 3,0 m überschreiten.

3.4 Eine Überschreitung der Baulinien ist nur für untergeordnete Bauteile (Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen) zulässig, wenn sie nicht mehr als 1,5 m hervortreten. Rücksprünge von der Baulinie sind zulässig, sofern mind. 50 % des Gebäudes auf der Baulinie errichtet werden.

3.5 Im WA 5, WA 7 und WA 8 sind eingeschossige bauliche Anlagen, die der nachbarschaftlichen Begegnung und dem Aufenthalt dienen, als Gemeinschaftsanlage außerhalb der Baugrenzen zulässig.

**4.0 Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)**

Im WA 5 kann die Tiefe der Abstandsflächen der Gebäude (Doppelhaushälfte, Reihenendhaus) auf das Mindestmaß von 2,50 m reduziert werden.

**5.0 Tiefgaragen, Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)**

5.1 Tiefgaragen

Im WA 5 bis WA 8 sind Tiefgaragen, TG-Zufahrten und Rampen auf den gesamten Grundstücksflächen zulässig. Im WA 1 bis WA 4 sind Tiefgaragen unzulässig.

5.2 Garagen, Carports, Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur in den für sie ausgewiesenen Flächen zulässig.

5.3 Stellplätze

Stellplätze sind darüber hinaus zwischen Straße und Baugrenze bzw. Baulinie und deren gedachter Fortführung zulässig, im WA 1 bis WA 4 nur, sofern auf mind. 50 % der Grundstücksfrontlänge eine begrünte Vorgartenfläche verbleibt.

5.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind im Vorgarten mit Ausnahme von Abfallbehälterstandplätzen, Fahrradabstellmöglichkeiten und Nebenanlagen, die der Niederschlagswasserbeseitigung dienen, unzulässig.

Zu öffentlichen Wegen, Straßen und Grünflächen ist ein Abstand von 1,0 m einzuhalten.

**6.0 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

**Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**

6.1 Die zulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird im Verhältnis zur Grundstücksfläche wie folgt festgesetzt. Die festgesetzte Mindestgröße von Baugrundstücken darf nicht unterschritten werden.

Gebietsart	Haustyp	Zulässige Anzahl der Wohnungen im Verhältnis zur Grundstücksfläche	Mindestgröße des Baugrundstücks
WA 1	Einzelhaus	max. 2 Wohnungen je mind. 450 m <sup>2</sup> Fläche	450 m <sup>2</sup>
WA 2	Einzelhaus	max. 2 Wohnungen je mind. 400 m <sup>2</sup> Fläche	400 m <sup>2</sup>
WA 3	Einzelhaus	max. 2 Wohnungen je mind. 400 m <sup>2</sup> Fläche	400 m <sup>2</sup>

WA 3	Doppelhaushälfte	max. 1 Wohnung je mind. 250 m <sup>2</sup> Fläche	250 m <sup>2</sup>
WA 4	Doppelhaushälfte	max. 1 Wohnung je mind. 250 m <sup>2</sup> Fläche	250 m <sup>2</sup>

6.2 Im WA 5 bis WA 7 ist die höchstens zulässige Zahl der Wohnungen bzw. die Mindestgröße des Baugrundstücks durch Planeintrag festgesetzt.

#### **7.0 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

In der Planzeichnung sind öffentliche Grünflächen festgesetzt. Es gilt jeweils die in der Planzeichnung festgesetzte Zweckbestimmung. Eingeschossige bauliche Anlagen wie Pavillons, Überdachungen usw. sowie sonstige technische Anlagen (z.B. Kabelverteilschränke) sind zulässig.

#### **8.0 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Das auf öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist, soweit die Flächen nicht versickerungsfähig hergestellt oder das Niederschlagswasser nicht in die öffentliche Grünfläche eingeleitet werden kann, der Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser nördlich der Kreisstraße zuzuführen.

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

##### 9.1 Öffentliche Grünflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind, mit Ausnahme der Spielplätze und der Flächen für Gehölzpflanzungen (siehe Ziff. 11.2), mit gebietsheimischer Saatgut magerer Glatthaferwiesen aus dem Produktionsraum 6, Herkunftsgebiet 9 (Oberrheingraben) einzusäen. Die Flächen sind dauerhaft extensiv zu pflegen.

##### 9.2 Schutz des Oberbodens

Der Oberboden ist abzuschleppen, fachgerecht zwischenzulagern und auf den angelegten Freiflächen der Wiederverwendung zuzuführen.

##### 9.3 Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten

Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten, außer TG-Rampen, sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Splittfugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke, wasserdurchlässiges Pflaster) auszuführen.

##### 9.4 Entwässerung

Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu nutzen oder zur Versickerung zu bringen.  
Siehe auch örtliche Bauvorschriften Ziffer 10.

##### 9.5 Gebäudehülle

Oberflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind bei allen der Witterung ausgesetzten Teilen der Gebäudehülle unzulässig.

9.6 Regeneinläufe

Regeneinläufe sind mit engstrebigen Gullyrosten auszustatten.

9.7 Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der Feldlerche

Zum Schutz von Brutten der Feldlerche dürfen die Erschließungsmaßnahmen nur in der Zeit nach der Getreideernte, frühestens ab September bis Ende Februar begonnen werden.

**10.0 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

10.1 Schallschutzmaßnahme SM1:

Orientierung der Außenwohnbereiche bei Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen

Bei Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen sind in Richtung der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit SM1 gekennzeichneten Baugrenzen keine am Tag schutzbedürftigen offenen Außenwohnbereiche, wie z.B. Terrassen und Balkone, zulässig.

10.2 Schallschutzmaßnahmen SM2 und SM3:

Anforderungen an die Ausgestaltung der Außenbauteile der Aufenthaltsräume (passiver Schallschutz)

Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit SM2 und SM3 bezeichneten Flächen sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden, die Außenbauteile der schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 (Beuth-Verlag) mindestens gemäß den Anforderungen des in der nachfolgenden Tabelle den Schallschutzmaßnahmen zugeordneten Lärmpegelbereichs nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 (Beuth-Verlag) auszubilden.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungs- oder Kenntnissgabeverfahren auf Basis der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 (Beuth-Verlag) nachzuweisen.

Bezeichnung der Flächen für Schallschutzmaßnahmen SM	Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8 i.V. mit Tabelle 9 erf. R' <sub>w,res</sub> in dB	
			Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungststätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume <sup>1)</sup> und ähnliches
SM2	III	60,0 bis <= 65,0	35	30
SM3	IV	65,0 bis <= 70,0	40	35

<sup>1)</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm auf Grund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Tabelle 1: Lärmpegelbereiche und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß

Wird im Baugenehmigungsverfahren oder Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 (Beuth-Verlag) reduziert werden.

**10.3** Schallschutzmaßnahmen SM4:

Einbau von schallgedämmten fensterunabhängigen Lüftern oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen von Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen:

Innerhalb der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans mit SM4 bezeichneten Flächen sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden in den in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen von Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen nach der DIN 4109 'Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise' vom November 1989 (Beuth-Verlag) fensterunabhängige, schallgedämmte Lüftungen oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art einzubauen.

Wird im Baugenehmigungsverfahren oder Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht, dass an Fassaden der Beurteilungspegel des Straßenverkehrslärms in der Nacht (22.00 – 6.00 Uhr) einen Wert von 45 dB(A) nicht überschreitet, kann an diesen Fassaden auf den Einbau von fensterunabhängigen, schallgedämmten Lüftungen oder gleichwertigen Maßnahmen bautechnischer Art verzichtet werden.

**11.0** **Grünordnerische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

**11.1** Baumpflanzungen

Je angefangene 300 m<sup>2</sup> private Grundstücksfläche ist – außer im WA 5 - mindestens 1 Baum zu pflanzen. Baumpflanzungen auf privaten Stellplatz-/Carportanlagen werden darauf angerechnet.

Auf den öffentlichen Verkehrsflächen in den Wohngebieten sind mindestens 33 Bäume zu pflanzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind darauf anzurechnen, die Standorte können je nach Ausführungsplanung verschoben werden.

Auf den öffentlichen Grünflächen, die nicht mit Gehölzen bepflanzt werden, sind mindestens 37 Bäume zu pflanzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind darauf anzurechnen, die Standorte können je nach Ausführungsplanung verschoben werden.

Je sechs Stellplätze/Carports privater Stellplatz-/Carportanlagen ist mindestens 1 Baum zwischen den Stellplätzen/Carports zu pflanzen.

Für die Baumpflanzungen sind heimische Bäume zu wählen. Es werden die Baumarten der Artenliste (Anlage) empfohlen. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind auch an die räumlichen Verhältnisse angepasste Sorten zulässig. Auf den privaten Baugrundstücken ist alternativ die Pflanzung von Obstbäumen (Obstbaum-Hochstämme) regionaltypischer Sorten möglich. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang durch Gleichwertige zu ersetzen. Qualitäts- und Größenbindungen: Hochstämme, 3 x verpflanzte Ware, Stammumfang mindestens 16 cm.

**11.2** Gehölzpflanzungen

Mind. 1/3 der öffentlichen Grünfläche ist mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Es werden die Baum- und Straucharten der Artenliste (Anlage) empfohlen. Qualitäts- und Größenbindungen: mind. Heister, 2 x verpflanzte Ware, 150 -200 cm hoch. Qualitäts- und Größenbindungen für die Sträucher: mind. 2 x verpflanzte Ware, 100-150 cm hoch. Es ist gebietsheimisches Pflanzgut zu verwenden.

**11.3** Heckenpflanzungen

An den in der Planzeichnung festgesetzten Heckenstandorten sind Heckenpflanzen aus Laubgehölzen zu pflanzen.

**11.4** Begrünung von Tiefgaragen

Die nicht überbauten Tiefgaragendächer sind zu begrünen. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss im Mittel mind. 0,50 m betragen. Im Bereich von Baumpflanzungen muss die Erdschicht mind. 1,0 m betragen.

**12.0 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers** (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und Stützmauern sowie Stützfundamente, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind, sowie erforderliche Straßenbeleuchtungen und Straßenbeschilderungen sind auf den privaten Baugrundstücken zu dulden.

**13.0 Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans** (§ 9 Abs. 1a BauGB, § 135b BauGB)

Folgende Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs dienen dem Ausgleich der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft und dem Artenschutz:

- Hecken- und Baumpflanzungen nördlich des Badesees auf den Grundstücken Flst.-Nr. 7751, 7755/1, 7756 und 7757,
- CEF-Maßnahme: Anlegen von neun Lerchenfenster auf der Gemarkung Heddesheim.

Diese Maßnahmen werden als „Maßnahme zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft“ im Sinne des § 1a BauGB den Baugrundstücken einschließlich der notwendigen Erschließungsanlagen zugeordnet.

Heddesheim, den

**PS** Planungsbüro Schippalies  
Dipl.-Ing. Petra Schippalies  
Freie Stadtplanerin  
Ettlinger Str. 6, 76307 Karlsbad  
Tel 07202 / 938613 Fax 032121 / 283346

Der Bürgermeister

Planverfasser



## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Gestaltung der baulichen Anlagen und der unbebauten Grundstücksflächen gem. § 74 LBO

### 1.0 Dächer und Dachaufbauten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Die zulässige Dachform der Hauptgebäude und die jeweils zulässige Dachneigung sind durch Planeintrag festgesetzt.

1.2 Als Dachform für Garagen und Carports sind geneigte Dächer (ab > 3° Dachneigung) oder Flachdächer (0°-3°) zulässig. In WA 5 bis WA 8 sind nur begrünte Flachdächer zulässig.

1.3 Dachaufbauten und Vorbauten, die über die Traufe hinausgehen, sind nur bei einer Dachneigung des Hauptdaches größer gleich 30° Dachneigung zulässig. Auf einer Gebäudeseite ist nicht mehr als eine Art Gauben/Vorbauten zulässig. Die Summe aller Gaubenbreiten und Vorbautenbreiten, die über die Traufe hinausgehen je Gebäudeseite darf 50 % der Länge der Gebäudeseite nicht überschreiten. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist die Länge der Hauseinheit maßgeblich.

Der Abstand der Dachaufbauten und Vorbauten, die über die Traufe hinausgehen, von den Außenflächen der Giebelwand muss mindestens 1,50 m, zu Brandwänden mindestens 1,25 m betragen. Mit dem oberen Einschnitt der Gaube bzw. des Vorbaus in die Dachhaut ist ein Abstand (gemessen parallel zur Dachfläche) von mindestens 1,0 m zum First einzuhalten. Vorbauten, die über die Traufe hinausgehen, dürfen maximal 1,5 m über die Außenwand des Hauptbaukörpers hervortreten.

Für o.g. Dachaufbauten und Vorbauten, die über die Traufe hinausgehen, darf die festgesetzte Traufhöhe um maximal 2,0 m überschritten werden.

1.4 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind bei Flachdächern (0°-3°) bis zu einer Höhe von max. 1,00 m über Oberkante der Dachhaut zulässig. Bei geneigten Dächern (ab > 3° Dachneigung) sind Aufbauten, die der Energiegewinnung dienen in die Dachneigung zu integrieren und direkt auf der Dachhaut anzubringen oder so anzubringen, dass die zulässige First- bzw. Gebäudehöhe nicht überschritten wird.

1.5 Dacheinschnitte sind nur bei einer Dachneigung des Hauptdaches größer gleich 30° Dachneigung zulässig. Dacheinschnitte dürfen sich nicht in der Giebelwand fortsetzen.

1.6 Zur Dacheindeckung geneigter Dächer ab > 10° Dachneigung sind ziegelartige Materialien in Rot-, Rotbraun-, Grau-, Blau- und Schwarztönen aus blendfreiem Material zu verwenden. Metall- und Blechabdeckungen sind bei Dächern > 10° Dachneigung mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen und Dachaufbauten unzulässig. Weitere Materialvorgaben für die Gebäudehülle siehe Ziffer 10.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen.

1.7 Flachdächer sind zu begrünen oder zumindest zu bekiesen.

### 2.0 Gestaltung der Doppelhäuser im WA 3 und WA 4 (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bei der Gestaltung von Doppelhäusern gilt folgende Dachform, Dachneigung und Traufhöhe zwingend: Satteldach mit 35° Dachneigung, Traufhöhe 6,50 m. Von den zwingenden Festset-

zungen kann abgesehen werden, wenn durch Baulast sichergestellt ist, dass der Zweitbauende die Vorgaben des Erstbauenden in Bezug auf Traufhöhe, Dachform, Dachneigung aufnimmt. Es kann dann nach den ansonsten geltenden Festsetzungen gebaut werden. Die Farbe der Dachdeckung ist einheitlich zu wählen.

Bei Grenzbebauung dürfen die Firste nicht mehr als 2,0 m zueinander versetzt sein (horizontaler Versatz zur Außenwand und / oder vertikaler Versatz zur Dachfläche).

Die Trauf- und Gebäudehöhe bei Staffelgeschossen kann gemäß Ziffer 2.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen erhöht werden, wenn durch Baulast sichergestellt ist, dass der Zweitbauende die Vorgaben des Erstbauenden in Bezug auf Traufhöhe, Dachform, Dachneigung aufnimmt.

**3.0 Gestaltung der Reihenhäuser und Doppelhäuser im WA 5 (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Reihenhäuser und Doppelhäuser einer Zeile sind in Bezug auf Traufhöhe, Dachform, Dachneigung und Farbe der Dacheindeckung einheitlich zu gestalten.

**4.0 Gestaltung der Carports und Stellplätze im WA 5 bis WA 8 (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

- Carportanlagen sind mit einheitlichen Materialien zu gestalten.
- Dachbegrünung siehe Ziffer 1.2 der örtlichen Bauvorschriften (nur begrünte FD)
- Baumpflanzung siehe Ziffer 12.1 der planungsrechtlichen Festsetzungen (je 6 St/Carp ein Baum zwischen die Stellplätze)
- Zentrale Energieversorgungsanlagen dürfen in Carportanlagen integriert werden.

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

5.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

5.2 Eigenständige Werbeanlagen > 0,5 m<sup>2</sup> sind ausgeschlossen.

5.3 Werbeanlagen mit wechselnden Lichteffekten, beweglicher Schrift- oder Bildwerbung sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig.

**6.0 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind - mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, zulässigen Stellplätzen sowie den zulässigen Nebenanlagen - als Grün-/Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

**7.0 Einfriedungen / Sichtschutzblenden (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

7.1 Als Einfriedung sind nur Hecken und Sträucher aus Laubgehölzen sowie durchlässige Zäune mit Heckenhinterpflanzung aus Laubgehölzen zulässig. Zäune dürfen eine Höhe von 1,50 m über Straßenhöhe bzw. Geländeoberkante (GOK) nicht überschreiten und dürfen nicht auf den Boden reichen.

Im WA 4 und WA 7 darf entlang der öffentlichen Haupterschließung die Höhe der Einfriedungen über Straßenhöhe maximal 1,0 m betragen.

Die in der Planzeichnung festgesetzten Standorte für Anpflanzungen von Hecken sind zu berücksichtigen.

7.2 Sichtschutzblenden an Terrassen oder bei einer Bebauung auf einer gemeinsamen Grenze (Doppelhäuser, Reihenhäuser) sind auf der gartenbezogenen Wohnseite im Hausanschluss bis zu 3,0 m Länge und 2,0 m Höhe zulässig.

**8.0 Abfallbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Abfallbehälter, die nicht in Gebäude untergebracht sind, sind mit einem Sichtschutz zu versehen oder mit Hecken oder sonstigen Bepflanzungen einzugrünen.

**9.0 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Abweichend von § 37 Abs. 1 Satz 1 LBO sind für jede Wohnung

bis 60 m<sup>2</sup> 1,0 Stellplatz

über 60 m<sup>2</sup> bis 80 m<sup>2</sup> 1,5 Stellplätze

über 80 m<sup>2</sup> 2,0 Stellplätze herzustellen.

Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.

**10.0 Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser**

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Es ist durch geeignete technische Maßnahmen sicherzustellen, dass in allen Wohngebieten das auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser sowie die Flächenentwässerung (befestigte und unbefestigte Flächen) auf dem eigenen Grundstück verbleibt und zur Versickerung gebracht wird. Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) ist zulässig.

Die Versickerung des Niederschlagswassers soll i. d. R. über eine 30 cm starke, mit Rasen bewachsene Mutterbodenschicht oder über von ihrer Reinigungswirkung gleichwertige Substrate erfolgen. Ausnahmen hiervon bedürfen einer Erlaubnis von Seiten des Wasserrechtsamtes, Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis.

Heddesheim, den

**PS** Planungsbüro Schippalies  
Dipl.-Ing. Petra Schippalies  
Freie Stadtplanerin

Ettlinger Str. 6, 76307 Karlsbad  
Tel 07202 / 938613 Fax 032121 / 283346

Der Bürgermeister

Planverfasser

## HINWEISE

### 1.0 Bau- und Kunstdenkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege - allgemein -

Archäologische Denkmalpflege:

Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 26 vereinbart wurde (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG)

### 2.0 Kennzeichnung gemäß Verzeichnis der archäologischen Kulturdenkmale

*Nr. 2 „Reihengräberfeld aus der Merowingerzeit, Siedlung aus der Urnenfelderzeit, Gräberfeld und Siedlung aus der Jungsteinzeit, Siedlung aus dem Mittelalter“*

Der Bereich erstreckt sich vom Planungsgebiet „Mitten im Feld“ aus in Richtung Süden über die bebauten Grundstücke der Johann-Sebastian-Bach-, sowie der Beethovenstraße bis hin zur Wasserbettstraße.

Folgende Flurstücke liegen innerhalb des Geltungsbereichs: 2194, 2196, 2197, 2198, 2199, 2201, 2217

*Nr. 10 „Siedlung aus der Römerzeit“*

Der Bereich erstreckt sich von der Kreistrasse K 4263 in Richtung Norden über die Gewanne Becherbruch, Frechten und Waldstücker

Folgende Flurstücke liegen innerhalb des Geltungsbereichs: 7620, 7685, 7642, 7642/1, 7641

Es besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 25, Moltkestraße 74, 76133 Karlsruhe zu melden.

Der Fund und die Fundstelle sind 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Regierungspräsidium Karlsruhe einer Verkürzung der Frist zustimmt; Ggf. ist eine Dokumentation anzufertigen. Mit Verzögerungen von Bauarbeiten muss gerechnet werden.

### 3.0 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt vollständig im neu abgegrenzten Wasserschutzgebiet Mannheim-Käfertal (Zone IIIB). Auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung wird verwiesen.

### 4.0 Niederschlagswasserbeseitigung

Für die Niederschlagswasserbeseitigung und -behandlung sind das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und die in Baden-Württemberg anzuwendenden „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ zu beachten. Auf das DWA-Merkblatt 153 wird verwiesen.

Die grundsätzliche Möglichkeit der Versickerung in tiefere Schichten wurde durch Versickerungsversuche nachgewiesen. Allerdings wird aufgrund der unterschiedlichen Bodenverhältnisse empfohlen, die Versickerungsfähigkeit auf dem jeweiligen Grundstück zu prüfen und die Planung und Dimensionierung der Versickerungsanlage durch ein anerkanntes Fachbüro vornehmen zu lassen. Die Planung ist so vorzunehmen, dass durch die Versickerung des Niederschlagswassers die benachbarten Grundstücke und Gebäude nicht beeinträchtigt werden.

Es wird empfohlen, flach geneigte Dächer mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen, um den Niederschlagswasserabfluss zu verzögern und zu verringern.

#### **5.0 Regen- und Brauchwasseranlagen**

Es wird empfohlen, das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser, vor Versickerung, in geeigneten Anlagen (z.B. Zisternen) zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. Gartenbewässerung) zu nutzen.

Bei der Verwendung von Brauchwasser, z.B. aus Regenwasserzisternen für die Gartenbewässerung, die WC-Spülung und den Betrieb der Waschmaschine, ist für das Brauchwasser ein von der Trinkwasserversorgung vollkommen getrenntes Leitungssystem zu installieren. Eine entsprechende Messeinrichtung für das Wasser zur Toilettenspülung und Waschmaschinennutzung ist vorzusehen. Die Anlagen sind von einem Fachbetrieb unter Beachtung der DIN 1988 und 1989 zu installieren.

Gem. § 13 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung sind Anlagen, die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das keine Trinkwasserqualität hat, und die im Haushalt zusätzlich zu den Wasserversorgungsanlagen nach § 3 Abs. 2 (Trinkwasserversorgung) installiert sind (z.B. Brauchwasser für WC-Spülung oder Waschmaschine), gegenüber dem Gesundheitsamt anzeigepflichtig.

#### **6.0 Geotechnik / Gründung von Bauvorhaben**

Bei der Gründung von Bauvorhaben wird empfohlen, im Einzelfall einen geotechnischen Sachverständigen hinzuzuziehen.

Die im Zuge der Erschließung des Baugebietes gemessenen Grundwasserstände liegen zwischen ca. 93,30 m ü. NN und ca. 94,3 m ü. NN. Aufgrund von langjährigen Schwankungen können die Grundwasserstände um  $\pm 1,50$  m von den im Zuge der Erschließung gemessenen Werten abweichen. Gemäß den Messungen der Landesanstalt für Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg lag in den Jahren 2003 und 2011 der höchste gemessene Grundwasserstand bei 95,6 ü. NN. Aus diesem Grund sollten vor Baubeginn die Untergrundverhältnisse und hydrologischen Verhältnisse überprüft werden. Unterkellerte Gebäude sind ggf. wasserdicht und gegen Auftrieb bemessen auszuführen.

#### **7.0 Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes / Erdaushub**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen. Die daraus entwickelten Maßnahmen zum Schutz des Bodens zur Vermeidung und Verminderung von Eingriffen vor und während der Bauphase sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Folgende Anforderungen sind zum Schutz des Bodens einzuhalten:

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.

Die anfallenden Erdaushubmassen sind vorrangig im Plangebiet zu belassen (z.B. Unterbodenmaterial aus Baugrubenaushub als Aufschüttungsmaterial verwenden). Sofern das anfallende Bodenmaterial nicht an Ort und Stelle wiedereingebaut werden kann, ist es in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und einer geordneten Wiederverwertung zuzuführen.

Als Aufschüttungsmaterial darf kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden.

Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, u. a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Offene Stellplätze, Zufahrten, Zugänge und Gartenwege sind wasserdurchlässig (z.B. unter Verwendung von Rasengittersteinen oder Pflaster mit großen Fugen usw.) auszuführen.

Nach Bauende ist die Verdichtung im Unterboden vor Auftrag des Oberbodens zu beseitigen. Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist die untere Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

#### **8.0 Schutz unterirdischer Leitungen**

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zu beachten. Bepflanzungen sind so vorzunehmen, dass die Versorgungsleitungen nicht gefährdet werden. Bauwerke sind so zu gründen, dass mit einer Gefährdung unterirdischer Leitungen nicht zu rechnen ist.

#### **9.0 Erneuerbare Energien**

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen (Wohn- und Nichtwohngebäude) sind die Vorgaben des jeweils geltenden Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) und der geltenden Energie-Einspar-Verordnung (EnEV) zu beachten. Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig mit dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis abzustimmen.

#### **10.0 Auffüllungen**

Bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen der Baumaßnahmen sind die technischen Regeln der LAGA - Anforderungen an die stoffliche Verwertung mineralischen Reststoffen/Abfällen - zu beachten. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden bzw. den LAGA Zuordnungswert Z0 einhalten. Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht (z.B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder verunreinigter Boden) ist nur in Ausnahmefällen zulässig und in jedem Fall vorab durch das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis zu prüfen und freizugeben.

#### **11.0 Abwassersatzung**

Die Bestimmungen der Satzung der Gemeinde Heddesheim über die öffentliche Abwasserbeseitigung (Abwassersatzung) sind einzuhalten.

#### **12.0 Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**

Bei der Errichtung und dem Betrieb von wassergefährdenden Stoffen sowie bei der Aufstellung oder dem Einbau und beim Betrieb von Anlagen zur Lagerung und zum Befüllen von Heizöl sind die Vorschriften des Bundes (§§ 19g-I WHG) und des Landes Baden-Württemberg (§ 25 WG u. VAWS) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Bei derartigen Anlagen ist die Zustimmung der unteren Wasserbehörde einzuholen.

## **ARTENLISTE - PFLANZEMPFEHLUNG**

### **Bäume**

Feldahorn	(Acer campestre)
Feldulme	(Ulmus minor)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Stieleiche	(Quercus robur)
Traubenkirsche	(Prunus padus)
Vogelkirsche	(Prunus avium)
Zitterpappel	(Populus tremula)

### **Sträucher**

Hasel	(Corylus avellana)
Hundsrose	(Rosa canina)
Liguster	(Ligustrum vulgare) – giftig!
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus) – giftig!
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)
Schlehe	(Prunus spinosa)

### **Obstbaumarten in regionaltypischen Sorten**