

Ergänzend zum zeichnerischen Teil (Planzeichnung) gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 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 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

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

1.1.1 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

1.1.1.1 In den MI gilt für Einzelhandelsbetriebe nach § 6 (2) Nr. 3 BauNVO Folgendes:

- Einzelhandelsbetriebe sind grundsätzlich und auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- Ausnahmsweise können in den MI Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren des nahversorgungsrelevanten Sortimentes zugelassen werden, wenn sie auf dem Grundstück mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb verbunden sind, um ausschließlich dort hergestellte oder weiter zu verarbeitende oder weiter verarbeitete Produkte zu veräußern, wenn die Verkaufsfläche der sonstigen Betriebsfläche deutlich untergeordnet ist (sog. „Handwerkerprivileg“). Von einer deutlich untergeordneten Verkaufsfläche kann ausgegangen werden, wenn die Verkaufsfläche nicht mehr als 5 % der Geschossfläche und gleichzeitig maximal 100 m² beträgt.

1.1.1.2 In den MI sind des Weiteren die folgenden Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften, die ihren Umsatz überwiegend durch die Bereitstellung von Spielgeräten generieren
- Schank- und Speisewirtschaften aus dem Bereich „Quick-Service Gastronomie“

1.1.1.3 In den MI sind die folgenden Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 4 BauNVO (sonstige Gewerbebetriebe) nicht zulässig:

- Sexshops, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettannahmestellen
- gewerbliche Mobilfunkmasten
- Werbeanlagen inklusive Werbetafeln als eigenständige Hauptnutzung für gewerbliche Fremdnutzung

1.1.1.4 In den MI sind die nach § 6 (2) Nr. 6 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 7 (Tankstellen) sowie die nach § 6 (2) Nr. 8 und Abs. 3 BauNVO aufgeführten Anlagen (Vergnügungsstätten)

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 2 von 27

nicht zulässig.

1.1.2 Sondergebiet (SO) „kleinflächiger Lebensmittelmarkt“ (§ 11 BauNVO)

Innerhalb des SO „kleinflächiger Lebensmittelmarkt“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- ein Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 799 m² mit integriertem Backshop und zugehörige Nebenräume (z. B. Sozialräume etc.), Anlieferungsbereiche, überdachte und nicht überdachte Stellplätze sowie Zufahrten
- ein dem Lebensmittelmarkt zugehöriges Café, das in Grundfläche und Baumasse dem Lebensmittelmarkt untergeordnet ist; eine solche Unterordnung liegt vor, wenn die Grundfläche des Cafés auf eine maximale Grundfläche von 200 m² begrenzt wird
- dem Lebensmittelmarkt zugehörige Nebenanlagen (wie z. B. Photovoltaikanlagen, Einkaufswagenboxen, Aufladestation für Elektromobile, freistehende Werbeanlagen etc.)
- zentrenrelevante Randsortimente gemäß Anhang I bis zu einem Anteil von maximal 15 % der Verkaufsfläche

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der

- Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) – Traufhöhe (TH) und Gebäudehöhe (GH) als Höchstmaß in Meter (m)
- Grundflächenzahl (GRZ) und zulässig Grundfläche (GR) (§ 19 BauNVO) – GRZ und GR als Höchstmaß
- Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO) – I als Höchstmaß und II als zwingendes Maß
- Geschossflächenzahl (§ 20 (2) BauNVO) – GFZ als Höchstmaß
- Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB) – Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) als Höchstmaß in Meter über Normalnull (m ü. NN)

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, § 18 BauNVO)

1.2.1.1 Es gelten für die Hauptgebäude die in den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen als Höchstmaß (TH und GH).

1.2.1.2 Bezugspunkte der Festsetzungen zu den Hauptgebäuden sind:

Unterer Bezugspunkt für die Trauf- und Gebäudehöhen (TH und GH) ist die jeweils in den Baufenstern im zeichnerischen Teil festgesetzte Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH).

Die Traufhöhen (TH) werden gemessen zwischen der jeweils festgesetzten EFH und dem Schnittpunkt der Außenkante Mauerwerk mit der Oberkante Dachhaut. Die Traufen von Dachaufbauten und Zwerchgiebeln/Zwerchdächern/Zwerchhäusern dürfen die realisierte Traufhöhe um bis zu 1,5 m überschreiten, gemessen von Unterkante Gaube – Schnittpunkt Dachhaut Hauptdach mit Vorderkante Gaube bis zum Schnittpunkt Dachhaut der Gaube mit der Außenwand der Gaube.

Die Gebäudehöhen (GH) werden gemessen zwischen der jeweils festgesetzten EFH und dem obersten Punkt der Dachfläche.

1.2.1.3 Im MI2 dürfen die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Photovoltaik) die realisierte Gebäudehöhe nicht überschreiten; maßgebend hierfür ist der oberste Punkt der Dachfläche.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 3 von 27

- 1.2.1.4 Im MI1 und SO „kleinflächiger Lebensmittelmarkt“ darf die realisierte Gebäudehöhe durch technische Aufbauten oder Bauteile um maximal 1,0 m und bis zu 20 % der darunter liegenden Dachfläche überschritten werden; maßgebend hierfür ist der oberste Punkt der Dachfläche. Die Beschränkung auf 20 % der Dachfläche gilt nicht für solartechnische Anlagen.
- 1.2.1.5 Garagen, überdachte Kfz-Stellplätze (Carports) und hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen dürfen – ausgehend von der Rohfußbodenhöhe (RFH) ihrer untersten betretbaren Ebene als unterem Bezugspunkt bis zum obersten Punkt ihrer Dachfläche – maximal 4,0 m hoch sein. Die Höhenlage der RFH darf das arithmetische Mittel der Geländehöhen nach Herstellung der Baumaßnahme an den Ecken der jeweiligen Nebenanlage nicht übersteigen. Sockel- und Stützmauern unter der RFH dürfen die Geländehöhe nach Herstellung der Baumaßnahme an keinem Punkt um mehr als 0,8 m überschreiten.
- 1.2.2 **Überschreitung der zulässigen Grundfläche** (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO)
- 1.2.3 In den MI darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z. B. Keller, Müll- und Abstellräume etc.), durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, und durch Tiefgaragen, die bis maximal 1,0 m über die künftige Geländeoberfläche hinausragen sowie durch deren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten werden. Im Übrigen bleiben die Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO unberührt.
- 1.2.4 Im SO „kleinflächiger Lebensmittelmarkt“ darf die zulässige Grundfläche durch oberirdische Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z. B. Photovoltaikanlagen, Einkaufswagenboxen etc.) bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 überschritten werden. Maßgebend für die anrechenbare Fläche der GRZ ist die Abgrenzung des SO „kleinflächiger Lebensmittelmarkt“. Im Übrigen bleiben die Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO unberührt.
- 1.2.5 **Höhenlage baulicher Anlagen** (§ 9 (3) BauGB)
Die im zeichnerischen Teil für die einzelnen Baufenster festgesetzte Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH) – Oberkante Rohfußboden des untersten Vollgeschosses – darf nicht überschritten werden.
- 1.3 **Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- 1.3.1 In den MI gilt die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO. Es sind – je nach Planeinschrieb – Einzelhäuser (E), Doppelhäuser (D) und/oder Hausgruppen (H) zulässig.
- 1.3.2 Für das SO „kleinflächiger Lebensmittelmarkt“ wird keine Bauweise festgesetzt.
- 1.4 **Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
In den MI ist die Stellung der baulichen Anlagen der Hauptgebäude (Hauptfirstrichtung) dem Planeinschrieb im zeichnerischen Teil zu entnehmen.
- 1.5 **Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- 1.5.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die im zeichnerischen Teil eingetragenen Baugrenzen.
- 1.5.2 In den MI sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z. B. Tiefgaragen einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten sowie Keller, Müll- und Abstellräume etc.) auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 1.6 **Garagen, Carports und Stellplätze** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
- 1.6.1 Oberirdische Garagen (GA), überdachte Kfz-Stellplätze (Carports – CP) und offene Kfz-Stellplätze (ST) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster)

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 4 von 27

sowie innerhalb der durch Planeinschrieb mit „GA“, „CP“ und/oder „ST“ gekennzeichneten Flächen zulässig. In den restlichen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind oberirdische Garagen (GA), Carports (CP) und offene Kfz-Stellplätze (ST) nicht zulässig.

1.6.2 Fahrrad-Stellplätze (überdachte und nicht überdachte) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.

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

1.7.1 In den MI und dem SO „kleinflächiger Lebensmittelmarkt“ sind hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO über 40 m³ Brutto-Rauminhalt nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sowie im SO „kleinflächiger Lebensmittelmarkt“ zudem innerhalb der durch Planeinschrieb mit „NA“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Dies gilt auch für Nebengebäude mit einem Brutto-Rauminhalt über 40 m³, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

1.7.2 In den MI und dem SO „kleinflächiger Lebensmittelmarkt“ müssen hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO bis 40 m³ Brutto-Rauminhalt (z. B. Fahrradunterstände, Müllbehältereinhausungen etc.) mit ihrer äußersten Gebäudekante von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Gehweg und Straße) einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten.

1.7.3 Innerhalb der mit „PV“ gekennzeichneten Flächen sind Photovoltaikanlagen als Überdachungen der Stellplätze zulässig.

1.7.4 Nicht überdachte Freisitze und Erdterrassen können außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

1.7.5 Im gesamten Plangebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO, die der Ver- oder Entsorgung der Baugebiete dienen, ausnahmsweise zulässig.

1.8 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

1.8.1 Die im zeichnerischen Teil festgesetzten von Bebauung freizuhaltenden Flächen entlang der L104 und K5124 sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.

1.8.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten Sichtdreiecke müssen zwischen 0,8 m und 2,5 m Höhe, gemessen ab Fahrbahnoberkante, von Sichthindernissen und sichtbehinderndem Bewuchs sowie lebenden und toten Einfriedungen freigehalten werden. Bäume, Lichtmasten und Ähnliches sind innerhalb der festgesetzten Sichtfelder zulässig; sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder auf nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

1.9 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB i.V.m. § 9 (3) BauGB)

1.9.1 Für die Festsetzung der Lage und der Höhe der öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist der Planeinschrieb maßgebend. Die festgesetzten Straßenhöhen beziehen sich auf die Oberkante des Fahrbahnbelages in der Fahrbahnmitte.

1.9.2 Eine Abweichung von den festgesetzten Straßenhöhen um +/- 20 cm ist zulässig.

1.9.3 Die mit dem Piktogramm für „Rad- und Gehweg“ gekennzeichnete öffentliche Straßenverkehrsfläche dient Fußgängerinnen und Fußgängern sowie Radfahrerinnen und Radfahrern.

1.9.4 Die mit dem Piktogramm für „Gehweg“ gekennzeichneten öffentlichen Straßenverkehrsflächen dienen Fußgängerinnen und Fußgängern.

1.9.5 Die mit dem Planeinschrieb „Hof“ gekennzeichnete private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient den umliegenden Grundstücken als private Erschließung.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 5 von 27

- 1.9.6 Entlang der durch Planeinschrieb festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sind Ein- und Ausfahrten der Baugrundstücke auf die bzw. von den angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen nicht zulässig.
- 1.10 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)**
Die mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ gekennzeichneten Entsorgungsflächen dienen der Versickerung des Oberflächenwassers.
- 1.11 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**
- 1.11.1 Die im zeichnerischen Teil mit „F1“ gekennzeichnete öffentliche Grünfläche dient der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser und der Anpflanzung standortheimischer Gehölze (siehe hierzu Ziffer 1.12.1).
- 1.11.2 Die im zeichnerischen Teil mit „F2“ gekennzeichneten privaten Grünflächen dienen der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser und der Anpflanzung standortheimischer Gehölze (siehe hierzu Ziffer 1.12.2).
- 1.11.3 Die im zeichnerischen Teil mit „F3“ gekennzeichnete private Grünfläche dient der Anpflanzung einer Hecke zum Schutz vor Spritzmittelabdrift (siehe hierzu Ziffer 1.14.1).
- 1.11.4 Die im zeichnerischen Teil mit „F4“ gekennzeichneten privaten Grünflächen dienen der Anpflanzung einer standortheimischen Strauchhecke (siehe hierzu Ziffer 1.14.2).
- 1.11.5 Die im zeichnerischen Teil mit der Zweckbestimmung „Pflwegeweg“ gekennzeichnete öffentliche Grünfläche der Pflege und Instandhaltung der daran anschließenden öffentlichen Versickerungsfläche.
- 1.11.6 Die im zeichnerischen Teil mit der Zweckbestimmung „V“ gekennzeichnete öffentliche Grünfläche dient dem Anlegen von straßenbegleitendem Verkehrsgrün.
- 1.12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 1.12.1 Innerhalb der im zeichnerischen Teil mit „F1“ gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche sind entlang der südlichen Plangebietsgrenze einreihig lockere Strauchgruppen mit standortheimischen Gehölzen gemäß der Pflanzenliste in Anhang II zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang oder Fällung von Sträuchern ist als Ersatz ein vergleichbarer Strauch gemäß der Pflanzenliste in Anhang II nachzupflanzen. Die Versickerungsmulden und sonstigen Grünflächen sind mit autochthonem, gebietsheimischem Saatgut (UG), Zielbiotop: Frischwiese einzusäen. Die Pflege der Versickerungsmulden muss durch zweimal jährliche Mahd bei trockenen Witterungsverhältnissen mit Abtragen des Mahdguts erfolgen.
- 1.12.2 Innerhalb den im zeichnerischen Teil mit „F2“ gekennzeichneten privaten Grünflächen sind entlang der südlichen Gebietsgrenze und entlang der L104 einreihig lockere Strauchgruppen mit standortheimischen Gehölzen gemäß der Pflanzenliste in Anhang II zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang oder Fällung von Sträuchern ist als Ersatz ein vergleichbarer Strauch gemäß der Pflanzenliste in Anhang II nachzupflanzen. Die Versickerungsmulden und sonstigen Grünflächen sind mit regionalem Saatgut mit mind. 30 % Blumen einzusäen. Die Pflege der Versickerungsmulden muss durch zweimal jährliche Mahd bei trockenen Witterungsverhältnissen mit Abtragen des Mahdguts erfolgen
- 1.12.3 Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes (HHW) von 169,36 müNN sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.
- 1.12.4 Gründungen sind grundsätzlich oberhalb des mittleren Grundwasserhöchststandes (MHW) von 168,90 müNN anzuordnen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 6 von 27

- 1.12.5 Die Dächer der Hauptgebäude mit einer Neigung von 0° bis einschließlich 10° sind zu mindestens 70 % dauerhaft mit einer extensiven lastarmen Dachbegrünung zu versehen. Das durchwurzelbare Substrat muss eine Mächtigkeit von mindestens 10 cm betragen. Hiervon ausgenommen sind die als Dachterrassen oder durch Aufzugsaufbauten und technische Aufbauten etc. genutzten Dachflächen.
- 1.12.6 Die Dächer der Garagen, überdachten Kfz-Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind dauerhaft mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Das durchwurzelbare Substrat muss eine Mächtigkeit von mindestens 8 cm betragen.
- 1.12.7 In den Untergrund eingebundene Tiefgaragen, soweit sie nicht überbaut sind oder als Wege-, Platz- oder Terrassenfläche genutzt werden, sind mit einer mind. 40 cm dicken Substratschicht zu überdecken und zu begrünen. Bei Gehölzpflanzungen ist im Wurzelraum eine Mindestsubstrathöhe von 80 cm zu gewährleisten
- 1.12.8 Private oberirdische Kfz- und Fahrradstellplätze sowie Hofflächen sind als wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen. Ausgenommen hiervon sind Flächen, auf denen Maschinen oder Geräte gewartet oder abgestellt werden müssen. Durch geeignete Vorkehrungen ist dafür Sorge zu tragen, dass kein Eintrag von wassergefährdenden Stoffen in das Grundwasser stattfindet.
- 1.12.9 Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind ausschließlich energiesparende und insekten- sowie fledermausverträgliche Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) und einem Hauptspektrum von über 500 Nanometer (z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED-Leuchten etc.) oder Leuchtmitteln mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu installieren. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung weitgehend nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung Himmelskörper (streulichtarm). Nach oben streuende Fassadenanstrahlung und Himmelsstrahler sind nicht zulässig
- 1.12.10 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer und Dachteile sowie Fassadenbaustoffe/-verkleidungen sind nur zulässig, wenn sie dauerhaft korrosionsresistent beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, sodass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu besorgen ist.

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

1.13.1 Schalldämmung der Außenbauteile zum Schutz vor Verkehrslärm

In den Teilen des Plangebietes, die Außenlärmpegeln nach DIN 4109-2– Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Januar 2018), von über 62 dB(A) ausgesetzt sind, müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen die gemäß DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) je nach Raumart und Außenlärmpegel erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ aufweisen.

Die betroffenen Baufenster sind in der Planzeichnung mit Planzeichen Nr. 15.6 der Anlage zur PlanZV (schwarze Signatur) gekennzeichnet.

Die Außenlärmpegel auf Grundlage der Lärmeinwirkungen in der Nacht sind in den Abbildungen 1 bis 2 dargestellt. Diese geben für Schlafräume und vergleichbare Räume die Grundlage zur Dimensionierung der Schalldämmung. Bei sonstigen Aufenthaltsräumen kann auf einen Nachweis verzichtet werden, da am Tag ein Außenlärmpegel von 62 dB(A) nicht erreicht oder überschritten wird.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Bebauungsplan "Kreuzacker" in Weisweil
 - flächenhafte Darstellung der aus der Überlagerung von Verkehrslärm und Betriebslärm
 ermittelten resultierenden Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1 in 3,0 m Höhe über Gelände
 - zum Schutz von Schlafräumen (oben) und zum Schutz sonstiger Aufenthaltsräume (unten);
 Erläuterungen siehe Text, Abschnitt 6.4.2.1

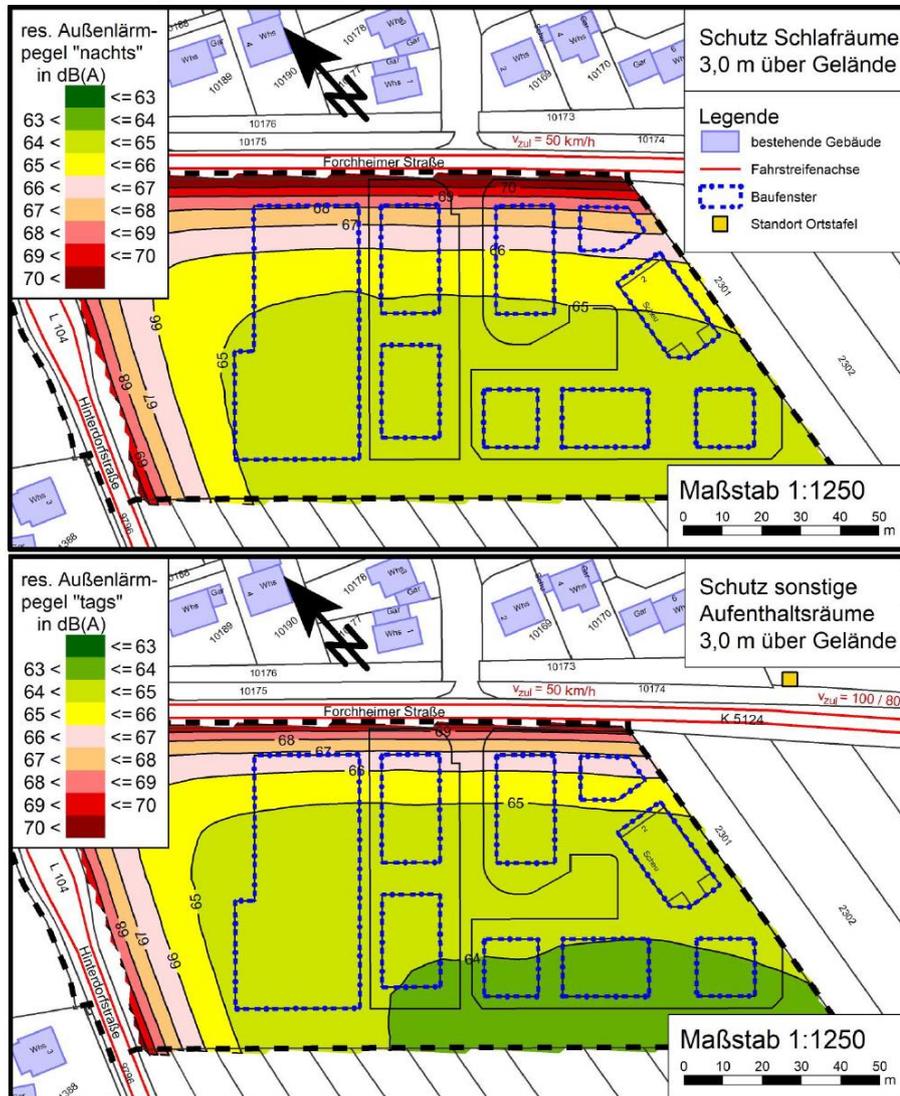


Abb. 1 Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018, 3,0 m Höhe über Gelände

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Bebauungsplan "Kreuzacker" in Weisweil
 - flächenhafte Darstellung der aus der Überlagerung von Verkehrslärm und Betriebslärm ermittelten resultierenden Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1 in 6,0 m Höhe über Gelände
 - zum Schutz von Schlafräumen (oben) und zum Schutz sonstiger Aufenthaltsräume (unten);
 Erläuterungen siehe Text, Abschnitt 6.4.2.1

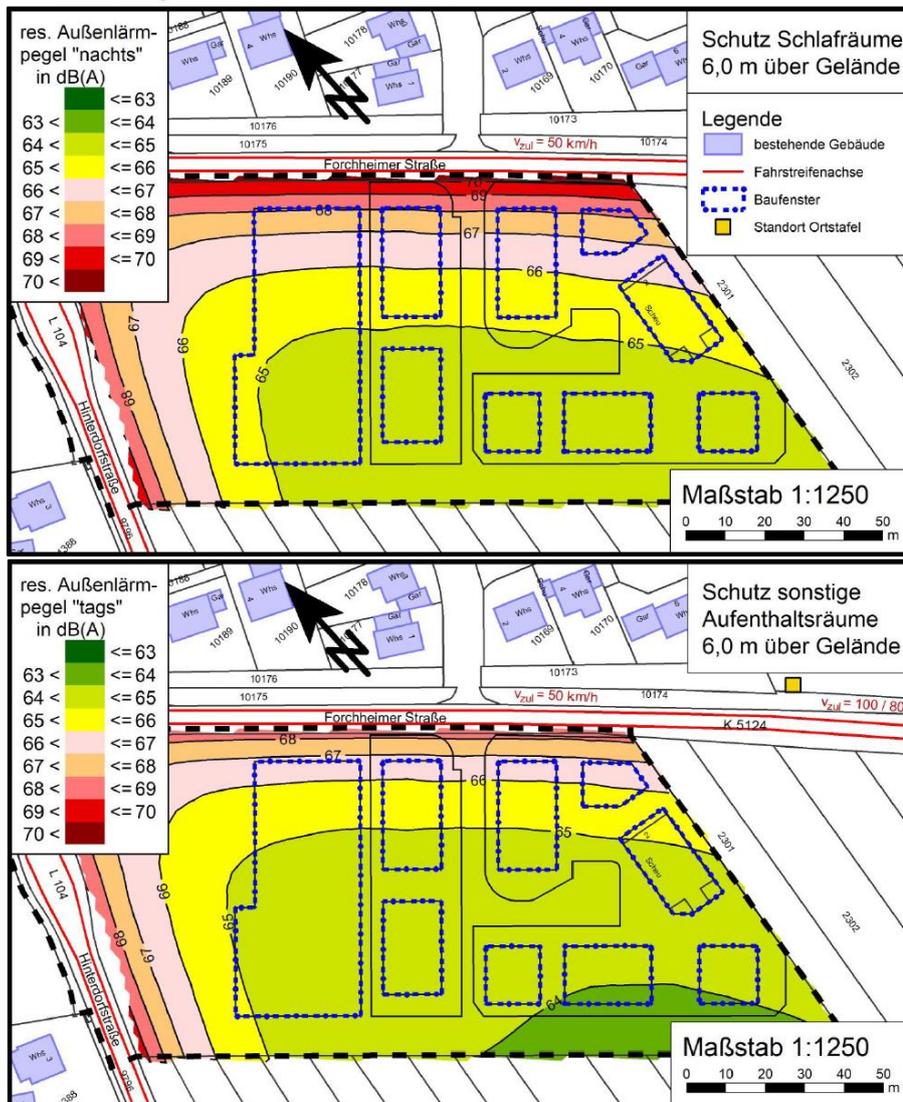


Abb. 2 Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018, 6,0 m Höhe über Gelände

Gemäß der DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) ergeben sich die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach der Gleichung $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$.

Dabei ist

- $K_{Raumart} = 25$ dB für Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien;
- $K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
- $K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches;
- L_a der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01

Mindestens einzuhalten sind Schalldämm-Maße:

- $R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$ für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
- $R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

1.13.2 Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen

Für zum Schlafen genutzte Räume (z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) ist eine kontrollierte Be- und Entlüftung vorzusehen, wenn diese Räume nur über eine von einer Überschreitung des Orientierungswerts „nachts“ von 50 dB(A) betroffene Fassade natürlich belüftet werden können. Diese Maßnahme betrifft zunächst alle Schlafräume, die öffentbare Fenster ausschließlich nordöstlich der aus Abbildung 3 ersichtlichen 50 dB(A)-Isophone „nachts“ aufweisen.

Die entsprechende 50 dB(A)-Isophone ist im zeichnerischen Teil mit Planzeichen Nr. 15.6 der Anlage zur PlanZV (schwarze Signatur) gekennzeichnet.

Bebauungsplan "Kreuzacker" in Weisweil
 - flächenhafte Darstellung der in 6,0 m Höhe über Gelände (ca. 1. Obergeschoss) ermittelten Straßenverkehrslärmwirkung "nachts" auf das Plangebiet;
 Erläuterungen siehe Text, Abschnitt 6.3

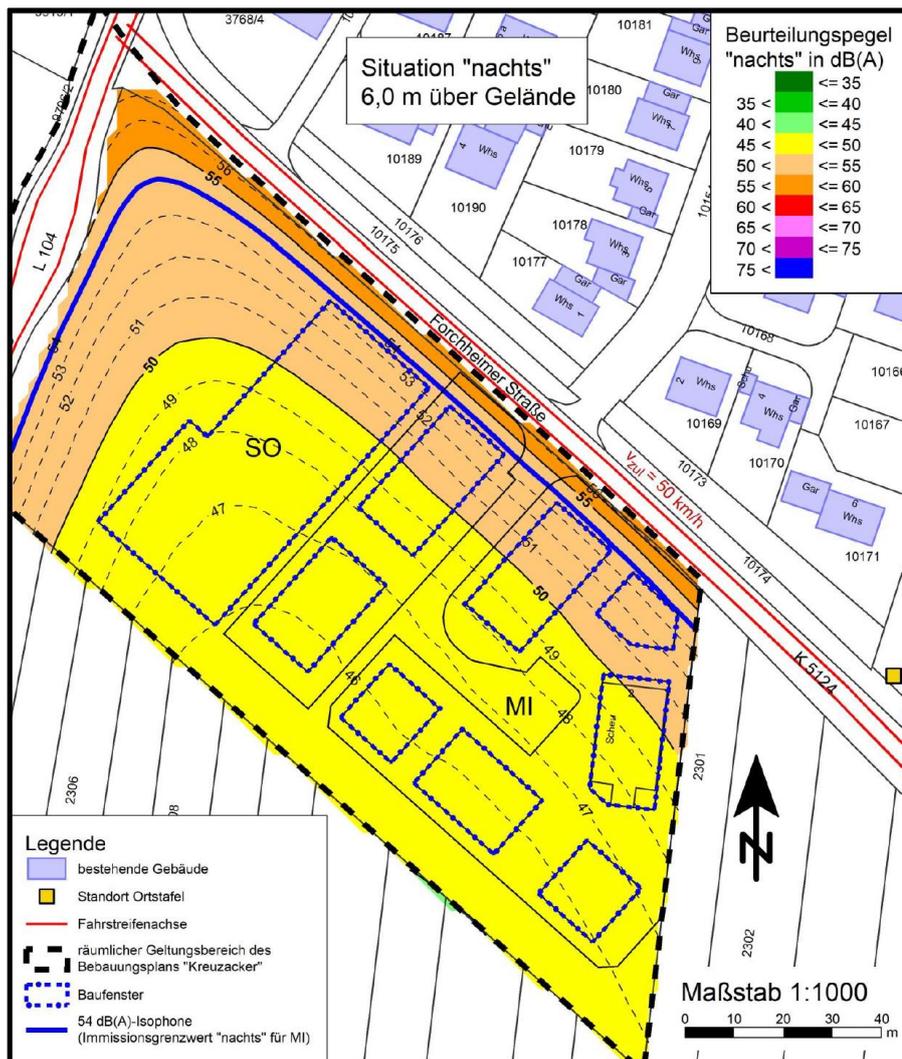


Abb. 4 Karte mit eingetragener 50 dB(A)-Isophone, 6,0 m Höhe über Gelände

1.13.3 Ausschluss von Außenwohnbereichen

In den Bereichen nordöstlich der aus Abbildung 4 ersichtlichen 64 dB(A)-Isophone sind Außenwohnbereiche wie Terrassen, Freisitze etc. nicht zulässig.

Die entsprechende 64 dB(A)-Isophone ist im zeichnerischen Teil mit Planzeichen Nr. 15.6 der Anlage zur PlanZV (dunkelrote Signatur) gekennzeichnet.

Bebauungsplan "Kreuzacker" in Weisweil
 - flächenhafte Darstellung der in 2,0 m Höhe über Gelände (Außenwohnbereich Freifläche)
 ermittelten Straßenverkehrslärmwirkung "tags" auf das Plangebiet;
 Erläuterungen siehe Text, Abschnitt 6.3

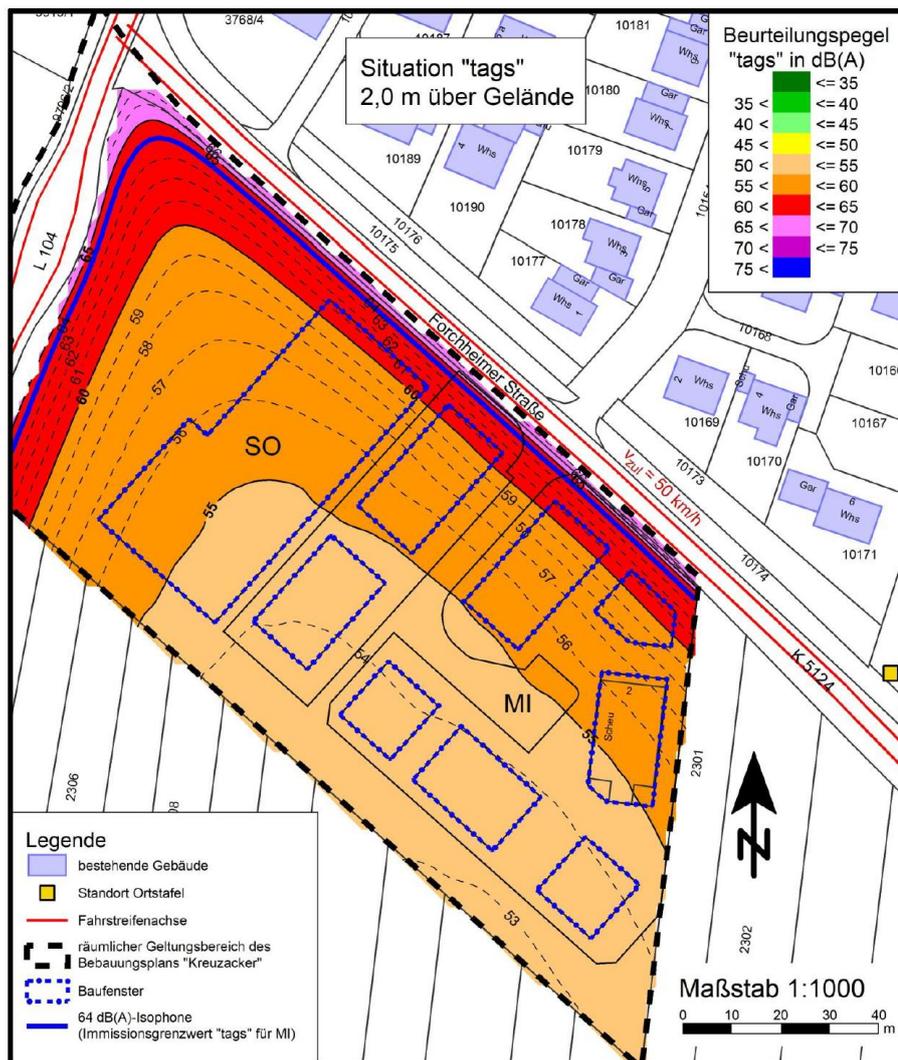


Abb. 4 Karte mit eingetragener 64 dB(A)-Isophone, 2,0 m Höhe über Gelände

1.13.4 Reduktion der Schallschutzanforderungen

Wird der Nachweis erbracht, dass am jeweils maßgeblichen Immissionsort eines Bauvorhabens geringere Beurteilungspegel des Verkehrslärmes vorliegen (z. B. durch bauliche Fremd- oder Selbstabschirmung), als dies in den schalltechnischen Berechnungen für den Bebauungsplan angenommen und den vorstehenden Festsetzungen zugrunde gelegt wurde, gelten die Festsetzungen Ziffern 1.13.1 und 1.13.2 auf Grundlage der nachgewiesenen geringeren Beurteilungspegel bzw. maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-2– Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Januar 2018) entsprechend.

Hinweise

Aufenthaltsräume von Wohnungen sollten möglichst nicht unmittelbar zur K5124 angeordnet werden.

Die genannten DIN-Normen werden im Rathaus der Gemeinde Weisweil zur Einsicht bereitgehalten.

1.14 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

- 1.14.1 Innerhalb der im zeichnerischen Teil mit „F3“ gekennzeichneten privaten Grünfläche ist eine dichte, zweireihige, 2,0 m breite und 3,0 m hohe Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, die vorwiegend aus Liguster (*Ligustrum vulgare*), Hainbuche (*Carpinus betulus*) und blütenreichen Dornensträuchern aufgebaut ist. An den Randstrukturen der Hecke ist jeweils ein mindestens 0,5 m breiter Staudensaum mit gebietsheimischen Arten zu entwickeln.
- 1.14.2 Innerhalb den im zeichnerischen Teil mit „F4“ gekennzeichneten privaten Grünflächen sind locker aufgebaute Strauchhecken aus standortheimischen Sträuchern gemäß der Pflanzenliste in den Anhang II zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Grünflächen sind mit regionalem Saatgut mit mindestens 30 % Blumen einzusäen und zu pflegen.
- 1.14.3 Innerhalb den im zeichnerischen Teil mit „F5“ gekennzeichneten Anpflanzfläche sind 15 gebietsheimische und standortgerechte Sträucher in einem Mindestabstand von maximal 5,0 m gemäß der Pflanzenliste in Anhang II zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- 1.14.4 Innerhalb der MI sind je angefangene 450 m² Grundstücksfläche mindestens je ein standortheimischer, hochstämmiger Laubbaum (1. oder 2. Ordnung) und zwei standortgerechte Sträucher gemäß der Pflanzenliste in Anhang II zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- 1.14.5 Innerhalb der im SO „kleinflächiger Lebensmittelmarkt“ festgesetzten Flächen mit Planeintrag „ST/PV“ sind mindestens drei Einzelbäume als mittel- bis hochstämmige, standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang (3 x verpflanzt, Umfang mindestens 16-18 cm) zu pflanzen. Größe und Art der Pflanzung siehe Pflanzenlisten in Anhang II. Bei der Anpflanzung von Bäumen innerhalb befestigter Flächen sind offene, gegen Überfahren zu schützende, begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 8,0 m² oder entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12,0 m³ verdichtbarem Baums substrat herzustellen.
- 1.14.6 Im SO „kleinflächiger Lebensmittelmarkt“ sind geschlossene Fassaden ab einer Länge von 40,0 m mit oder ohne Rankhilfen zu begrünen. Die Pflanzen sind in einem Abstand von maximal 4,0 m zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Art der Gehölze ist entsprechend der Pflanzenliste in Anhang II zu wählen.
- 1.14.7 Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Einzelbäume sind als mittel- bis hochstämmige, standortgerechte Laubbäume mit einem Stammumfang (3 x verpflanzt, Umfang mindestens 16-18 cm) zu pflanzen. Die Baumstandorte können aus technischen, gestalterischen und verkehrstechnischen Gründen bis zu 3,0 m verschoben werden. Größe und Art der Pflanzung siehe Pflanzenlisten in Anhang II. Bei der Anpflanzung von Bäumen innerhalb befestigter Flächen sind offene, gegen Überfahren zu schützende, begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 8,0 m² oder entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12,0 m³ verdichtbarem Baums substrat herzustellen.
- 1.14.8 Die Anpflanzungen müssen spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme) erfolgen.

- 1.14.9 Alle festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang oder Fällung von Bäumen und Sträuchern ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum oder Strauch gemäß den Pflanzenlisten in den Anhang II nachzupflanzen.

Hinweise

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümerinnen und 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.

Rodungen von Bäumen und Gehölzen sind gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG lediglich außerhalb der Brutperiode zulässig, also vom 01.10. bis zum 29.02. eines jeden Jahres.

Ergänzend zum zeichnerischen Teil (Planzeichnung) gelten folgende örtliche Bauvorschriften:

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Dächer der Hauptgebäude (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen der Hauptgebäude sind den Nutzungsschablonen im zeichnerischen Teil zu entnehmen.
- 2.1.1.1 Im MI2 sind versetzte Satteldächer bei Hauptgebäuden zulässig, wobei der Versatz maximal 1,5 m betragen darf.
- 2.1.2 Im MI2 sind die Dachneigung und Dacheindeckung von benachbarten Doppelhaushälften bzw. Hausgruppeneinheiten anzugleichen. Dabei darf eine maximale Abweichung bei der Dachneigung von 3° nicht überschritten werden. Wenn eine Angleichung nicht sichergestellt werden kann, sind die Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen mit einem Satteldach mit 35° Dachneigung herzustellen.
- 2.1.3 Im MI1 und im SO „kleinflächiger Lebensmittelmarkt“ sind ausschließlich begrünte Dächer zulässig; auf Ziffer 1.12.5 wird verwiesen. Im MI2 sind als Dacheindeckung nur eine rote bis braune und graue bis anthrazitfarbene, nicht glänzende Ziegeleindeckung sowie begrünte Dächer zulässig.
- 2.1.4 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen nicht zulässig.
- 2.1.5 Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Photovoltaik) sind bei allen Dachneigungen gestattet; auf die Ziffern 1.2.1.3 und 1.2.1.4 verwiesen.

2.2 Dachaufbauten der Hauptbaukörper (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Im MI2 gelten folgende Regelungen:

- 2.2.1 Dachgauben und Dacheinschnitte (Negativgauben) sowie Zwerchgiebel/Zwerchdächer/Zwerchhäuser (Unterbrechung der Traufe ohne Versatz in der Fassade) und Widerkehren (Unterbrechung der Traufe mit Versatz in der Fassade) sind ab einer Dachneigung von 30 ° zulässig.
- 2.2.2 Die Breite aller in Ziffer 2.1.1 genannten Bauteile (gemessen ohne Dachüberstand) darf jeweils maximal 5,0 m betragen und insgesamt die Hälfte der darunter liegenden Gebäudewand nicht überschreiten. Der Abstand aller in Ziffer 2.2.1 genannten Bauteile muss mindestens 1,5 m vom Ortgang betragen; der Ortgang bezeichnet den seitlichen Abschluss der Dachfläche am senkrecht stehenden Giebel.
- 2.2.3 Der obere Dachansatz von Dachgauben, Dacheinschnitten und Zwerchgiebeln/Zwerchdächern/Zwerchhäusern muss mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst liegen (vertikal gemessen). Der obere Dachansatz von Widerkehren darf den First des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- 2.2.4 Der Abstand der Unterkanten von Dachgauben und Dacheinschnitten muss mindestens

0,5 m zum unteren Dachabschluss (Vorderkante Ziegel) betragen (vertikal gemessen). Dies gilt nicht für Anlagen der solaren Energiegewinnung.

- 2.2.5 Der Abstand zwischen einzelnen, aller in Ziffer 2.2.1 genannten Bauteile muss mindestens 0,8 m betragen.
- 2.2.6 Die untere Begrenzung der Dachgauben und Dacheinschnitte muss auf einer gemeinsamen horizontalen Linie liegen. Übereinander liegende Dachgauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 2.2.7 Bei Installation mehrerer einzelner, aller in Ziffer 2.2.1 genannten Bauteile sind diese in ihrem Erscheinungsbild (Dachform, Dachneigung) anzugleichen.

2.3 Attikageschosse (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Im MI1 sind die 2. Obergeschosse von Gebäuden mit Rücksprüngen als Staffelgeschoss, sog. Attika, auszubilden. Dabei ist ein Rücksprung von mindestens 1,0 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses an allen Fassadenseiten auszuführen. Davon ausgenommen sind technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile wie z. B. Aufzugsüberfahrten, Dachaustritte, Treppenhäuser etc. mit einer Einzelbreite bis maximal 6,0 m (horizontal gemessen).

2.4 Dächer der Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Garagen (GA), überdachte Kfz-Stellplätze (Carports – CP) und Nebenanlagen sind mit einem flachen oder leicht geneigten Dach mit 0° bis 10° auszuführen und müssen begrünt werden; auf Ziffer 1.12.6 wird verwiesen. Die Installation von der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Photovoltaik) ist zulässig.

2.5 Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.5.1 Aufschüttungen dürfen eine Höhe von max. 0,50 m gegenüber dem Straßenniveau nicht überschreiten.
- 2.5.2 Baugrundstücke sind – vertikal gemessen – mindestens bis zur Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche aufzufüllen. Ausgenommen hiervon sind die unter Ziffer 2.5.3 genannten Abgrabungen für Belichtungen.
- 2.5.3 Zur Belichtung von Räumen, die – teilweise – unterhalb der Geländeoberfläche liegen, sind Abgrabungen nur bis zu 2,0 m – vertikal gemessen – unter Rohfußboden Erdgeschoss auf einer maximalen Länge von 50 % der jeweiligen Fassadengesamtlänge und bis zu einer maximalen Tiefe von 2,0 m – horizontal gemessen – ab Hauskante (ohne Böschung) und bis zu einer maximalen Tiefe von 3,0 m (mit Böschung) zulässig.

2.6 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

- 2.6.1 Werbeanlagen an Gebäuden sind bis zu einer Länge von maximal 1/2 der entsprechenden Gebäudelänge, jedoch im SO „kleinflächiger Lebensmittelmarkt“ nur bis zu einer maximalen Einzelgröße von 20 m² und in den MI bis zu einer maximalen Einzelgröße von 10 m² zulässig. Diese dürfen die tatsächliche Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- 2.6.2 Freistehende Werbeanlagen sind nur innerhalb der Baufenster sowie im SO „kleinflächiger Lebensmittelmarkt“ zusätzlich innerhalb der Stellplatzzone (ST) zulässig. Im SO „kleinflächiger Lebensmittelmarkt“ sind freistehende Nebenanlagen bis zu einer Größe von insgesamt 6,0 m² (Summe aller Ansichtsflächen) und in den MI bis zu einer Größe von insgesamt 3,0 m² zulässig. Sie dürfen im SO „kleinflächiger Lebensmittelmarkt“ eine Höhe von 6,0 m und in den MI eine Höhe von 3,0 m nicht überschreiten. Sie müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen einhalten und dürfen nicht innerhalb der im zeichnerischen Teil eingetragenen Freihaltebereiche der L104 und der K5124 liegen; auf Ziffer 1.8 wird ergänzend verwiesen.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 15 von 27

- 2.6.3 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche „F4“ sind in der im zeichnerischen Teil mit „NA“ gekennzeichneten Fläche drei Fahnenmasten mit einer Höhe von jeweils maximal 6,0 m zulässig.
- 2.6.4 Schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel), selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- oder Bildwerbung sind nicht zulässig.
- 2.6.5 Werbeanlagen sind so auszuführen, dass sie die Verkehrssicherheit angrenzender öffentlicher Verkehrsflächen nicht gefährden.
- 2.7 Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**
- 2.7.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch als Vegetationsflächen anzulegen, zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Stein- und Schottergärten bereits nach § 21a LNatSchG verboten.
- 2.7.2 Stützmauern dürfen eine Höhe von max. 1,0 m nicht überschreiten. Über dieses Maß hinausgehende, notwendige Geländeanpassungen sind durch terrassierte Stützmauern mit einem parallelen Versatz von mindestens 1,0 m oder begrünte Böschungen bis zu einer Neigung von max. 1:1,5° herzustellen.
- 2.8 Abstellflächen und Abfallplätze (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**
- Freistehende Müllbehälter und deren Abstellflächen sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind – sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt – zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).
- 2.9 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**
- 2.9.1 Tote Einfriedigungen (Mauern, Zäune etc.) dürfen in einer Tiefe von 2,5 m gemessen ab Hinterkante Bordstein des angrenzenden öffentlichen Verkehrsweges und gemessen ab Oberkante der öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 0,80 m sein. Grenzt unmittelbar ein Gehweg an, ist die Höhe des Gehweges maßgebend. Grenzt unmittelbar eine Straße an, ist die Höhe der Straße maßgebend. Sie müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche als Schutzstreifen einhalten. Auf die Unzulässigkeit baulicher Anlagen innerhalb der Freihaltebereiche der L104 und der K5124 sowie Ziffer 1.9 wird ergänzend verwiesen.
- 2.9.2 Lebende Einfriedigungen (Hecken) dürfen in einer Tiefe von 2,5 m gemessen ab Hinterkante Bordstein des angrenzenden öffentlichen Verkehrsweges und gemessen ab Oberkante der jeweils angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht höher als 1,6 m sein. Grenzt unmittelbar ein Gehweg an, ist die Höhe des Gehweges maßgebend. Grenzt unmittelbar eine Straße an, ist die Höhe der Straße maßgebend. Sie müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche als Schutzstreifen einhalten. Auf Ziffer 1.9 wird ergänzend verwiesen.
- 2.9.3 In den MI dürfen zwischen privaten Grundstücken Einfriedungen, die als blickdichte, geschlossene Sichtschutzanlagen ausgeführt sind, nur im Zusammenhang mit dem Hauptgebäude und der Terrasse errichtet werden. Ihr Maß ist auf eine Höhe von 2,5 m und eine Tiefe von 4,0 m zu begrenzen.“
- 2.9.4 Geschlossene Einfriedungen (Mauern, Sockel, Gabionen, u. ä.) und die Verwendung von Stacheldraht, Kunststoffzäunen und Nadelgehölzen ist nicht zulässig. Maschendraht- und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

2.10 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

- 2.10.1 Pro Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Hausgruppeneinheit ist nur eine sichtbare TV- und Rundfunkantenne oder Gemeinschaftsantenne zulässig; diese ist auf dem Dach zu montieren.
- 2.10.2 Satellitenantennen müssen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäude- oder Dachfläche aufweisen; geringfügige Abweichungen sind zulässig.

2.11 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Im gesamten Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen (z. B. für Niederspannung, Telekommunikation etc.) nicht zulässig. Das Niederspannungsnetz ist als unterirdisches Kabelnetz auszuführen.

2.12 Kfz-Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

In den MI wird die Anzahl der auf den Grundstücken nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen auf 2 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt, wobei ein Stellplatz in einer Garage bzw. einem Carport und der zweite im betreffenden Stauraum (Zufahrt) untergebracht werden kann. Diese Erhöhung gilt nicht für kleine Wohnungen bis 40 m² Wohnfläche.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1 Grundwasserschutz / Rückhalteraum Wyhl/Weisweil

- 3.1.1 Das geplante Bauvorhaben liegt im Wirkungsbereich der Schutzmaßnahmen des geplanten Rückhalteraus Wyhl/Weisweil. Der höchste bekannte Grundwasserstand (interpoliert) im Bereich der Flächennutzungsplanänderung liegt bei ca. 169,36 m+NN. Da die Interpolation auf der Grundlage von Grundwasserständen erfolgt, die nicht durchlaufend erfasst werden, kann der maximale Grundwasserstand auch über dem oben genannten höchsten erfassten Wert liegen. Der maximale berechnete Grundwasserstand im maßgebenden Bemessungsfall „Rheinabfluss 4.500 m³/s mit extremem Niederschlag“ ohne Betrieb des Rückhalterausmes liegt bei ca. 169,46 m+NN. Bei einem Einsatz des geplanten Rückhalterausmes Wyhl/Weisweil im Bemessungsfall „Rheinabfluss 4.500 m³/s mit extremem Niederschlag“ werden die o. g. Werte nicht überschritten. Geplante Bauwerke unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind nicht nur wasserdicht, sondern auch auftriebssicher auszuführen. Um höhere Aufwendungen zum Schutz der Bebauung in der Gemeinde Wyhl zu Lasten des Landes Baden-Württemberg zu vermeiden, sind Bauteile, die unter den maximalen Grundwasserstand reichen entsprechend der geltenden Regelwerke auszubilden.

4 HINWEISE

4.1 Denkmalschutz, Bodenfunde

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen 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 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

4.2 Kampfmittel

- 4.2.1 Im April 2022 wurde eine Luftbildauswertung durch das Büro Uxo Pro, Berlin, durchgeführt.

Die Untersuchung der Luftbildaufnahmen hat ergeben, dass ein Verdacht der Kontamination mit Kampfmitteln für einen Teil des Plangebietes begründet ist. Das Plangebiet und dessen Nahbereich sind teilweise möglicherweise mit Kampfmitteln belastet. Es sind kampfmittelrelevante Strukturen innerhalb des kritischen 50 Meter-Radius um die Grenzen des Plangebietes und/oder innerhalb desselben zu beobachten. Das Plangebiet ist teilweise als kontaminationsverdächtige Fläche (KVF) zu bezeichnen.

- 4.2.2 Für diese Teile des Erkundungsgebietes empfehlen wir eine nähere technische Untersuchung durch einen Kampfmittelbeseitigungs- oder -räumdienst des Bundeslandes oder ein privates Fachunternehmen (*Kampfmittelsondierung*). Dieses muss über eine Zulassung nach § 7 SprengG und geschultes Personal (Befähigungsschein nach § 20 SprengG) verfügen. Wir empfehlen dringend, vor einer weiterführenden technischen Untersuchung in diesen Teilbereichen des Erkundungsgebiets keine Eingriffe in den Untergrund vorzunehmen. In den Teilbereichen des Erkundungsgebietes, die außerhalb der kontaminationsverdächtigen Flächen liegen (außerhalb der Kreuzschraffur in den Abbildungen 1 und 2), sind weitere technische Überprüfungen oder andere Maßnahmen nach

unserem jetzigen Kenntnisstand nicht notwendig. Diese Begutachtung (Fernerkundung) stellt keine Garantie der Kampfmittelfreiheit für die übrigen Gebiete dar. Es handelt sich um Empfehlungen, die auf Basis der Luftbilddauswertung entstehen und für die keine Haftung für eine Kampfmittelfreiheit übernommen werden kann. Die tatsächliche Kampfmittelbelastung des Erkundungsgebietes kann ausschließlich durch technische Methoden vor Ort überprüft werden, zu denen wir ergänzend raten, sofern eine formelle Kampfmittelfreiheitsbestätigung angestrebt wird.



Abb. 1



Abb. 2

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 19 von 27

4.3 Naturschutz

- 4.3.1 Gehölze dürfen nur im gesetzlichen Zeitraum gerodet, gefällt oder auf den Stock gesetzt werden.
- 4.3.2 Insbesondere zur Förderung von gebäudebewohnenden Vogelarten wie dem Haussperling und dem Hausrotschwanz wird auf die Vielzahl an Möglichkeiten zur Installation von Nisthilfen und Quartieren für Vögel und Fledermäuse aufmerksam gemacht. Informationen dazu können auf der Internetseite <http://www.artenschutz-am-haus.de/> abgerufen werden.

4.4 Geotechnik / Baugrund

- 4.4.1 Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bildet im Plangebiet Sandlöss mit unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.
- 4.4.2 Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen 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.
- 4.4.3 Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten, auf der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.
- 4.4.4 Des Weiteren wird auf den Geotop-Kataster verwiesen, welcher im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.
- 4.4.5 Im Detail wird auf den dem Bebauungsplan beigelegten Bericht zur „Geotechnischen und umwelttechnischen Erkundung“ des Büros Keller, Riegel, vom 04.04.2023 verwiesen.

4.5 Bodenschutz und Erdaushub

Auf die jeweils gültigen Bestimmungen der Bodenschutz- und Abfallgesetze zum Massenausgleich im Baugebiet und auf den Baugrundstücken, zur Minimierung des Aushubes, zum Umgang mit belasteten Böden und zum Schutz des Mutterbodens wird verwiesen. Die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion ist zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist die seit dem 01.08.2023 geltende sogenannte Mantelverordnung (Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung (*ersetzt den RC-Erlass*), zur Neufassung der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (*ersetzt die VwV Boden*) und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung). Insbesondere bei Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden und haushälterischen Umgang mit dem Boden zu achten.

4.5.1 Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel 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 Baugebietes, z. B. zum Zwecke des

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 20 von 27

Massenausgleiches, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

4.5.2 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 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 des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

4.5.3 Zur Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen auf den Boden während der Erschließung und anderer Bauphasen sind die technischen Regelwerke DIN 19731 „*Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial*“, DIN 18915 „*Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten*“ und Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „*Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei der Flächeninanspruchnahme*“ zu berücksichtigen. Zu Verminderung vermeidbarer Eingriffe in den Boden sollte auch die Einbindung einer bodenkundlichen Baubegleitung in Betracht gezogen werden

4.6 **Abfallrecht**

4.6.1 Allgemeine Hinweise

- Die Grundstücke innerhalb des Bebauungsplanes 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.
- Bei Verwendung von qualitativ aufbereitetem Baustoffrecyclingmaterial im Rahmen der Verfüllung sind die „Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ 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.

- Sofern im Planungsgebiet Bodenmaterial von Fremdstandorten verwendet werden soll, sind die Vorgaben der Mantelverordnung zu beachten.
 - Entscheidend sind dabei die wasser- und bodenschutzrechtlichen Vorgaben.
 - 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).
 - 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. 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.
 - Vor Ausbau der abzutragenden Bodenschichten ist der Pflanzenaufwuchs auf der Fläche zu entfernen. Der Ober- und Unterboden ist getrennt auszubauen. Erdarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und geeignetem Feuchtezustand des Bodens erfolgen. Unbedeckter Boden darf nicht mit Radfahrzeugen befahren werden. Vorrangig ist das anfallende Bodenmaterial entsprechend seiner Eignung einer Verwertung zuzuführen. (z. B. Aufbringung zur Bodenverbesserung, Bewirtschaftungserleichterung oder als Erdmassenausgleich im Baugebiet). Die Verwendung außerhalb des Baugebiets ist im Vorfeld mit dem Landratsamt Emmendingen abzustimmen. Falls zum Erdmassenausgleich im Baugebiet Material von außerhalb des Baugebietes angefahren wird, ist hierfür zunächst nur unbelastetes Material bis Z1.2 nach VwV-Boden einzubauen. Dies ist in jedem Fall vorab mit dem Landratsamt Emmendingen abzustimmen.
 - Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist das weitere Vorgehen mit der Abfallrechtsbehörde des Landratsamt Emmendingen (07641/451-499 o. 662, E-Mail: gja@landkreis-emmendingen.de) abzustimmen.
 - Die bei Abbrucharbeiten anfallenden Holzabfälle sind gemäß der Altholzverordnung zu klassifizieren und entsprechend einer schadlosen Verwertung bzw. thermischen Beseitigung zuzuführen.
 - Die beim Rückbau der Gebäude anfallenden asbesthaltigen Zementfaserplatten (Dacheindeckung) sind als gefährlicher Zwangsabfall (Abfallschlüssel nach AVV 170605*) einer ordnungsgemäßen und schadlosen Entsorgung zuzuführen.
- 4.6.2 Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist das weitere Vorgehen mit der Abfallrechtsbehörde des Landratsamt Emmendingen (07641/451-499 o. 662, E-Mail: gja@landkreis-emmendingen.de) abzustimmen.

4.7 Wasser

4.7.1 Schmutzwasser

Das häusliche Schmutzwasser ist an die öffentliche Abwasserkanalisation mit Anbindung an die öffentliche Kläranlage anzuschließen. Abwasseranlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (a. a. R. d. T.) zu erstellen, zu unterhalten und zu betreiben. Die Abwasserbeseitigung obliegt der Gemeinde.

- 4.7.2 Keller sind mittels geeigneter Maßnahmen (weiße Wanne, Anbringen von Dichtungen) gegen sich im verfüllten Arbeitsraum sammelnden und aufstauenden Regenwasser und

ggf. Schichtwasser zu schützen.

4.7.3 Die Verlegung von Dränagen um das Bauwerk und deren Anschluss an die öffentlichen Misch-, Schmutz- oder Regenwasserkanäle ist nicht zulässig. Ausnahmen hiervon bedürfen der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Kanalisation und des Landratsamtes Emmendingen, Fachbereich Umwelt.

4.7.4 Der Bau und Betrieb von neuen Abwasseranlagen (z. B. Schmutzwasserkanalisation) bedarf vorbehaltlich der Regelungen in WG § 45e der wasserrechtlichen Genehmigung.

4.7.5 Die Einleitung von Niederschlagswasser ist vorbehaltlich der Regelungen in der Niederschlagswasserverordnung erlaubnispflichtig.

4.7.6 Regenwassernutzungsanlagen

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 der zuständigen Behörde anzuzeigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Betreiber von Regenwassernutzungsanlagen (Brauchwasser) nach § 13 Trinkwasserverordnung verpflichtet sind, sie dem Landratsamt Emmendingen schriftlich anzuzeigen. Zudem wird gem. § 17 Abs. 6 Trinkwasserverordnung auf eine regelkonforme Herstellung sowie den regelkonformen Betrieb entsprechender Anlagen hingewiesen (z. B. Sicherungseinrichtungen).

Die Anlagen sind gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (a. a. R. d. T.) zu errichten und zu betreiben. Einschlägig dafür sind die Normen DIN 1988, DIN 1989 und das DVGW-Arbeitsblatt W555.

4.7.7 Grundwasser

4.7.8 Im Plangebiet liegt der höchste Grundwasserstand (HHW) bei 169,36 m ü. NN. Bauliche Anlagen unterhalb des HHW sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Das Mittel der jährlichen Höchstwerte (MHW) beträgt 168,90 m ü. NN (Höhensystem DHHN12, Statuszahl 130). Gründungen unter MHW sind grundsätzlich unzulässig. Aufgrund der Lage im möglichen Einflussbereich des geplanten Hochwasserrückhalteraaumes Wyhl/Weisweil können sich die genannten Grundwasserstände möglicherweise ändern.

4.7.9 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem Arbeitsblatt W405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (FwG § 3, LBOAVO § 2 (5)), hier 96 m³/h, über die Dauer von zwei Stunden aus dem öffentlichen Netz zu gewährleisten. Die Abstände der Hydranten sind nach den Angaben der Arbeitsblätter W331 und W400 des DVGW festzulegen.

Zufahrten und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach VwV-Feuerwehrflächen (LBOAVO § 2 (1-4)) zu berücksichtigen.

Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über die Rettungsgeräte der Feuerwehr führt, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten zu schaffen (LBOAVO § 2 (1-5)).

4.8 **Landwirtschaft**

Durch die an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit landwirtschaftlichen Emissionen in Form von Lärm, Staub und Gerüchen zu rechnen.

4.9 **Hinweis zum Einsatz von Wärmepumpen, Lüftungs- und Klimageräten**

Auf Grund einer zunehmenden Lärmproblematik im Zusammenhang mit insbesondere in Wohngebieten betriebenen Klimageräten und Luftwärmepumpen wird empfohlen für

diese Anlagen Aufstellungshinweise bzw. – Vorgaben des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen den Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder – Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) einzuhalten.

Stationäre Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke sowie deren nach außen gerichteten Komponenten dürfen danach nur dann aufgestellt werden, wenn die im Leitfaden aufgeführten Abstände und Schallleistungspegel eingehalten werden. Die Geräte müssen nach dem Stand der Lärmminimierungstechnik aufgestellt und betrieben werden. Ggf. muss durch schalldämmende Maßnahmen (Einhausung, zusätzliche Abschirmungen, Änderung der Aufstellung) für entsprechend niedrige Geräuschemissionen gesorgt werden.

Die Einhaltung der jeweils maßgebenden Immissionswerte ist gegebenenfalls auf Zulassungsebene nachzuweisen.

Der Leitfaden ist unter folgendem Link verfügbar:

<https://www.lai-immissionsschutz.de/>

4.10 Hinweise der Energieversorger

4.10.1 Telekommunikation

Im Planbereich der neu geplanten Baugrundstücke befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom.

Zur Versorgung des neuen Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und eventuell auch außerhalb des Plangebiets erforderlich.

Die Deutsche Telekom orientiert sich beim Ausbau ihrer Festnetzinfrastruktur unter anderem an den technischen Entwicklungen und Erfordernissen. Insgesamt werden Investitionen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten geplant.

Der Ausbau der Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint.

Dies bedeutet aber auch, dass die Deutsche Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.

Aus wirtschaftlichen Gründen ist eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich.

Sollten sich keine Koordinationsmöglichkeiten ergeben, so wird aus wirtschaftlichen Gründen eine oberirdische Verkabelung angestrebt. Diese erfüllt nach wie vor alle technischen Bedingungen der Deutschen Telekom AG.

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,3 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

4.10.2 Erdgas/Strom

Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NAV, NDAV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. In diesem ist ausreichend Platz für Zähler der Versorgungsträger vorzusehen. Der Hausanschlussraum ist

an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

Für die Planung und Bauvorbereitung der Leitungsnetze, sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist eine angemessene Vorlaufzeit erforderlich. Daher ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der bnNETZE GmbH, Tullaststraße 61, 79108 Freiburg i. Br., so früh wie möglich, mindestens jedoch 4 Monate vor Erschließungsbeginn, schriftlich angezeigt werden.

Gemeinde Weisweil, den

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Michael Baumann
Bürgermeister

Die Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes sowie der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Weisweil 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 _____.

Weisweil, den

Weisweil, den

Michael Baumann
Bürgermeister

Michael Baumann
Bürgermeister

ANHANG I – SORTIMENTSLISTE GVV KENZINGEN-HERBOLZHEIM

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> • Babyausstattung • Bastel- und Geschenkartikel • Bekleidung aller Art • Briefmarken • Bücher • Campingartikel • Computer, Kommunikationselektronik • Elektrokleingeräte • Foto, Video • Gardinen und Zubehör • Glas, Porzellan, Keramik • Haus-, Heimtextilien, Stoffe • Haushaltswaren/ Bestecke • Hörgeräte • Kunstgewerbe/ Bilder und Rahmen • Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle • Leder- und Kürschnerwaren • Musikalien • Nähmaschinen • Optik und Akustik • Sanitätswaren • Schuhe und Zubehör • Spielwaren • Sportartikel einschl. Sportgeräte • Tonträger • Uhren/ Schmuck, Gold- und Silberwaren • Unterhaltungselektronik und Zubehör • Waffen, Jagdbedarf 	<ul style="list-style-type: none"> • Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör • Bauelemente, Baustoffe • Beleuchtungskörper, Lampen • Beschläge, Eisenwaren • Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten • Boote, Bootszubehör • Büromaschinen (ohne Computer) • Elektrogroßgeräte • motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör • Fahrräder und Zubehör • Farben, Lacke • Fliesen • Gartenhäuser, -geräte • Herde/ Öfen • Holz • Installationsmaterial • Kinderwagen, -sitze • Küchen (inkl. Einbaugeräte) • Matratzen • Möbel (inkl. Büromöbel) • Pflanzen und -gefäße • Rollläden und Markisen • Werkzeuge • Zooartikel - lebende Tiere und Tiermöbel
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
<ul style="list-style-type: none"> • Arzneimittel • (Schnitt-)Blumen • Drogeriewaren • Kosmetika und Parfümerieartikel • Nahrungs- und Genussmittel • Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf • Reformwaren • Zeitungen/ Zeitschriften • Zooartikel - Tiernahrung und Zubehör 	

ANHANG II – PFLANZENLISTE

4.11 Pflanzenliste für Pflanzgebote mit Ausgleichsfunktionen (F1 bis F 4)

Qualität

Bäume: 2 x v. Heister, Höhe 125 – 150 cm

Sträucher: 2 x v, Höhe 60 – 100 cm

Bei der Beschaffung der Bäume und Sträucher sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze aus regionaler Herkunft bzw. landschaftsgerechte Obstbäume zu verwenden. Für die regionale Herkunft ist von den Baumschulen ein entsprechender Nachweis zu erbringen. Das Plangebiet befindet sich im Naturraum „Offenburger Rheinebene“ (Nr. 210), daher ist das zu berücksichtigende Herkunftsgebiet „Oberrheingraben“ (Nr. 6).

Gebietsheimische Baumarten

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche*
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Populus tremula	Espe
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Ulmus minor	Feld-Ulme

* **Hinweis:** Von der Anpflanzung von Gewöhnlicher Esche (*Fraxinus excelsior*) wird aufgrund der Dynamik des „Eschentriebsterbens“ derzeit ausdrücklich abgeraten. Sollten in Zukunft Resistenz-Züchtungen der Gewöhnlichen Esche aus regionaler Herkunft generiert werden können, sollte über eine Berücksichtigung der Art bei Nachpflanzungen nachgedacht werden.

Obstgehölze

Malus domestica-Sorten	Regionaltypische Apfelsorten
Prunus avium-Sorten	Regionaltypische Süßkirschensorten
Pyrus communis-Sorten	Regionaltypische Birnensorten
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Sorbus torminalis
Sorbus aria	Melbbeere
Mespilus germanica	Mispel
Pyrus pyrastrer	Wildbirne

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus spinosa	Schlehe

Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa canina	Echte Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

4.12 Bäume für die Parkplatz- und Straßenbepflanzung (beispielhafte Vorschlagliste)

Qualität

Bäume: mind. 3 x v. Hochstamm, Stammumfang 16 – 18 cm

Acer campestre 'Elsrijk'	Feld-Ahorn 'Elsrijk'
Carpinus betulus 'Frans Fontaine'	Hainbuche 'Frans Fontaine'
Cercis siliquastrum	Gewöhnlicher Judasbaum
Crataegus laevigata 'Paulii'	Echter Rotdorn
Crataegus prunifolia 'Splendens'	Pflaumenblättriger Weißdorn 'Splendens'
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata 'Greenspire'	Stadtlinde
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Liquidambar styraciflua 'Worplesdon'	Amberbaum 'Worplesdon'
Liquidambar styraciflua 'Paarl'	Amberbaum 'Paarl'
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Stadtbirne

Kletterpflanzen (beispielhafte Vorschlagliste)

Actinidia chinensis	Chinesischer Strahlengriffel (Kiwi)
Akebia quinata	Fingerblättrige Klettergurke
Campsis spec.	Trompetenblumen-Arten
Clematis alpina	Alpen-Waldrebe
Clematis flammula	Brennende Waldrebe
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Clematis spec.	Waldreben-Arten
Euonymus fortune	Kletter-Spindelstrauch
Hedera helix	Echter Efeu
Humulus lupulus	Echter Hopfen
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Lonicera caprifolium	Jelängerjelierbe
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Lonicera spec.	Geißblatt-Arten
Vitis vinifera ssp. silvestris	Wilder Wein
Wisteria spec.	Blauregen-Arten
Rosa arvensis	Kriech-Rose
Rosa spec.	Kletterrosen-/Ramblerrosen-Arten