



**GEMEINDE BAD SCHÖNBORN
ORTSTEIL BAD MINGOLSHEIM**

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Rochusstraße 6 – 10“

im Verfahren nach § 13a BauGB

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Rochusstraße 6 – 10“

Projekt-Nr.

21078-1

Bearbeiter

M. Sc. E. Poser

Datum

19.08.2022



**Bresch Henne Mühlinghaus
Planungsgesellschaft mbH**

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Bestandteile

- 01 Satzungen
- 02 Zeichnerischer Teil
- 03 Textlicher Teil mit
 - A Planungsrechtlichen Festsetzungen
 - B Örtlichen Bauvorschriften
 - C Hinweisen
- 04 Begründung

Anlagen

- 05 Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP)

RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG)** vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362) geändert worden ist
- **Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen – 4. BImSchV)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2017 (BGBl. I S. 1440), die durch Artikel 1 der Verordnung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 69) geändert worden ist
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG)** vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG)** vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237) des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901) geändert worden ist
- **Gesetz zum Schutz der Kulturpflanzen (Pflanzenschutzgesetz – PflSchG)** vom 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148, 1281), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) geändert worden ist
- **Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz – NatSchG)** vom 23. Juni 2015, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1250)

- **Straßengesetz für Baden-Württemberg (Straßengesetz – StrG)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 1992, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2021 (GBl. S. 1040)
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098)
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)



**GEMEINDE BAD SCHÖNBORN
ORTSTEIL BAD MINGOLSHEIM**

01

Satzungen

zum

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Rochusstraße 6 – 10“

im Verfahren nach § 13a BauGB

SATZUNGEN

Gemeinde Bad Schönborn

Ortsteil Bad Mingolsheim



Bebauungsplan

Örtliche Bauvorschriften

„Rochusstraße 6 – 10“

Der Gemeinderat der Gemeinde Bad Schönborn hat am 27.09.2022

- a) aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist,
- b) aufgrund von § 74 Abs. 1 und 7 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg – LBO – in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4),
- c) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg – GemO – in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098),
 - den Bebauungsplan „Rochusstraße 6 – 10“ sowie
 - die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Rochusstraße 6 – 10“

als Satzungen beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzungen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften vom 19.08.2022 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzungen.

§ 2 Bestandteile der Satzungen

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus:

1. dem Zeichnerischen Teil (02), Maßstab 1:500, in der Fassung vom 19.08.2022,
2. dem Textteil (03) mit
 - A** Planungsrechtlichen Festsetzungen (S. 1 - 7),
 - B** Örtlichen Bauvorschriften (S. 8 - 9) und
 - C** Hinweisen (S. 10 - 14)in der Fassung vom 19.08.2022.

Beigefügt sind eine gemeinsame Begründung (04) in der Fassung vom 19.08.2022 und als Anlage eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung (05) in der Fassung vom 09.05.2022.

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 Inkrafttreten

Diese Satzungen treten mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Gemeinde Bad Schönborn, den

DER BÜRGERMEISTER

SIEGEL

.....

Klaus Detlev Hüge, Bürgermeister

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzungen und ihrer Bestandteile mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen. Hiermit wird der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften ausgefertigt.

Gemeinde Bad Schönborn, den

DER BÜRGERMEISTER

SIEGEL

.....

Klaus Detlev Hüge, Bürgermeister



**GEMEINDE BAD SCHÖNBORN
ORTSTEIL BAD MINGOLSHEIM**

02

Zeichnerischer Teil

zum

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Rochusstraße 6 – 10“

im Verfahren nach § 13a BauGB



**GEMEINDE BAD SCHÖNBORN
ORTSTEIL BAD MINGOLSHEIM**

03

Textlicher Teil

zum

**Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Rochusstraße 6 – 10“

im Verfahren nach § 13a BauGB

Inhaltsverzeichnis	Seite
A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	1
1. Art der baulichen Nutzung.....	1
1.1 Reines Wohngebiet.....	1
2. Maß der baulichen Nutzung.....	1
2.1 Höhe baulicher Anlagen.....	1
2.2 Grundflächenzahl.....	3
2.3 Vollgeschosse und Geschossflächenzahl	3
3. Bauweise	3
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche.....	4
5. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	4
6. Grünflächen.....	5
7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	5
7.1 Bauzeitenbeschränkung.....	5
7.2 Nistkästen in Neubauten	5
7.3 Außenbeleuchtung.....	5
7.4 Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken	6
7.5 Oberflächenbelag von Wegen und Stellplätzen.....	6
7.6 Weitere artenschutzrechtliche Untersuchungen	6
8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	6
9. Gebiet, für das bei der Errichtung von Gebäuden technische Maßnahmen für die Erzeugung von Strom, Wärme und Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB.....	7
9.1 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie:	7
B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	8
1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen	8
1.1. Dachgestaltung.....	8
2. Werbeanlagen.....	8
3. Grundstücksgestaltung	9
3.1. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.....	9

3.2. Einfriedungen.....	9
4. Stellplatzverpflichtung.....	9
C HINWEISE	10
1. Artenschutz bei Baumaßnahmen.....	10
2. Telekommunikationsleitungen	10
3. Stromversorgungsleitungen	10
4. Gasversorgungsleitungen	11
5. Löschwasserversorgung und Rettungswege	11
6. Nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung.....	11
7. Abfallwirtschaft	12
8. Geotechnik.....	13
9. Archäologische Denkmalpflege	13

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.

1.1 Reines Wohngebiet

§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 6 BauNVO

(1) Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen,
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

(2) Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

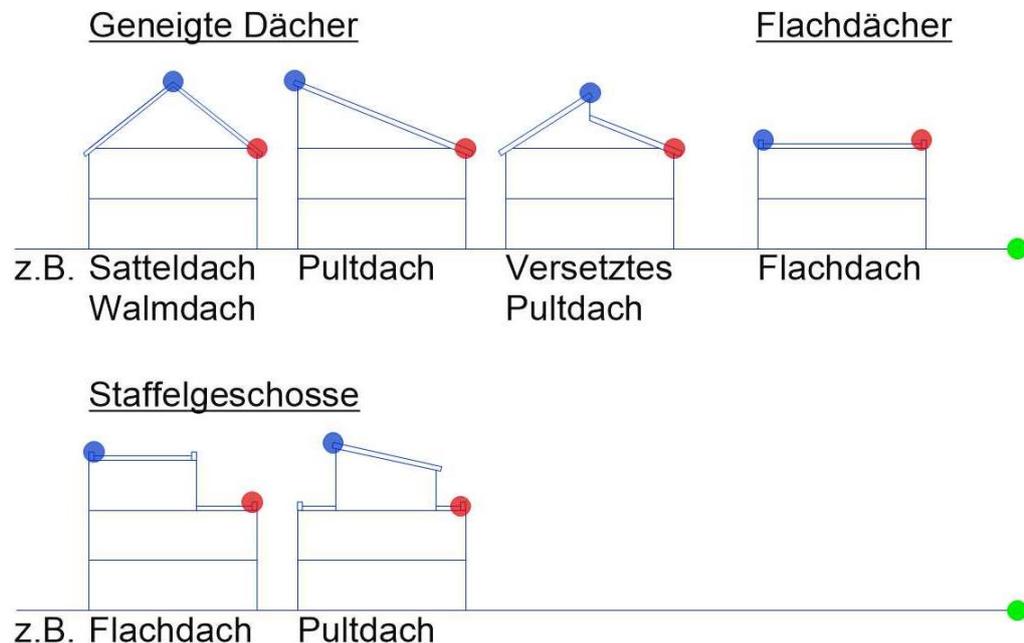
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Höhe baulicher Anlagen, die Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl zulässiger Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

2.1 Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO

- (1) Die maximal zulässigen Traufhöhen (TH_{max}) und Gebäudehöhen (GH_{max}) von Hauptgebäuden sind im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.

- (2) Die Höhen werden bemessen zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt.



- Unterer Bezugspunkt
- Oberer Bezugspunkt Traufhöhe
- Oberer Bezugspunkt Gebäudehöhe

- (3) Der untere Bezugspunkt ist die Höhe der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze (Bordsteinoberkante), senkrecht gemessen zur Gebäudemitte. Bei Grundstücken, die von mehreren öffentlichen Verkehrsflächen erschlossen werden, gilt jene als maßgeblich, zu der die Grundstückshauptzufahrt/ der Haupteingang gewandt ist.
- (4) Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt eines Gebäudes. Bei geneigten Dächern ist dies die Oberkante des Firstes, bei Flachdächern die Oberkante des Daches einschließlich der Attika.
- (5) Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist bei geneigten Dächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Pulldächern gilt dabei der jeweils tiefer liegende Schnittpunkt. Bei vollflächigen Flachdächern ist die Oberkante des Daches einschließlich der Attika maßgebend. Somit entsprechen sich in diesem Fall Trauf- und Gebäudehöhe. Der niedrigere Wert (Traufhöhe) ist maßgebend.

Bei Gebäuden mit Staffelgeschoss gilt die Oberkante der Attika des letzten Vollgeschosses als Traufhöhe. Eventuelle Umwehrungen oberhalb der Attika sind anzurechnen. Staffelgeschosse sind Teilgeschosse, die gegenüber den darunterliegenden Geschossen zurückspringen und eine kleinere Grundfläche

aufweisen. Die Grundfläche der Staffelgeschosse muss weniger als 75 % der Grundfläche der darunterliegenden Geschosse betragen.

- (6) Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen eine Traufhöhe von 3,5 m, gemessen von der Oberkante des an das Gebäude angrenzenden fertiggebauten Geländes auf Zufahrts-/Zugangsseite, nicht überschreiten.

2.2 Grundflächenzahl

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO, § 21a BauNVO

- (1) Die Grundflächenzahl ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.
- (2) Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.
- (3) Als private Grünflächen ausgewiesene Grundstücksflächen sind nicht Teil der anrechenbaren Fläche.

2.3 Vollgeschosse und Geschossflächenzahl

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO, § 21a BauNVO

- (1) Die zulässige Anzahl an Vollgeschossen sowie die Geschossflächenzahl sind im zeichnerischen Teil in in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.

3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 BauNVO

- (1) Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.

- (2) o = offene Bauweise:

Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand und gemäß den Längenbeschränkungen des § 22 Abs. 2 BauNVO zu errichten. Gemäß § 22 Abs. 2 S. 3 BauNVO sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

- (3) a = abweichende Bauweise:

Es gilt die abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise nach Abs. 2, unter Zulässigkeit von einseitig seitlicher Grenzbebauung („Haus-Hof-Bauweise“) oder einseitig reduziertem Grenzabstand. Die sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften (u.a. Bestimmungen des Brandschutzes) bleiben davon unberührt.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO, § 12 BauNVO u. § 14 BauNVO

(1) Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

(2) Baugrenzen

- Ein Vortreten von Gebäudeteilen kann in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.
- Weiterhin können Baugrenzen durch Gebäude oder Gebäudeteile ausnahmsweise überschritten werden, sofern eine Veränderung oder Erneuerung von nachweislich zulässigerweise errichteten Bestandsgebäuden in gleichem Maße dies erfordert.
- An Hauptgebäude angrenzende Terrassen inkl. Unterbau, die in ihrer Gesamthöhe die Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses des zugehörigen Hauptgebäudes sowie in ihrer Fläche 20 m² nicht überschreiten, sind außerhalb der Baugrenzen ausnahmsweise zulässig. Ebenso sind diese Terrassen einschließlich Überdachung (Pergolen) und verglasten Seitenwänden (Wintergärten) ausnahmsweise zulässig, sofern die Gesamthöhe des Erdgeschosses (Unterkante Obergeschoss) des Hauptgebäudes nicht überschritten wird.

(3) Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nach § 12 BauNVO

Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern sie die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche (rückwärtige Baugrenze bezogen auf die Hauptzufahrtsseite) nicht überschreiten und einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der erschließenden Straße einhalten.

(4) Nebenanlagen nach § 14 BauNVO

Im straßenseitigen Grundstücksbereich – begrenzt durch die Straßenbegrenzungslinie und straßenseitige Baugrenze/Baulinie der überbaubaren Grundstücksfläche – sind hochbauliche Nebenanlagen jeglicher Art unzulässig.

5. Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

(1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

6. Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

(1) Private Grünflächen mit folgender Zweckbestimmung sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt:

- Zweckbestimmung „Haus-/Nutzgarten“;

Innerhalb der privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen bis zu einer Größe von 40,0 m³ je Grundstück zulässig, sofern diese der Zweckbestimmung dienen. Die Zweckbestimmung erfüllen beispielsweise Abstellschuppen für Gartengeräte, Freisitze, etc.

Auf der privaten Grünfläche sind darüber hinaus zweckdienliche Wegeführungen sowie Möblierungen wie Sitzbänke und ähnliche dem Zweck entsprechende Elemente zulässig.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

7.1 Bauzeitenbeschränkung

(1) Erforderliche Gehölzrodungen und Baufeldräumungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, durchzuführen.

7.2 Nistkästen in Neubauten

(1) In jeden Neubau sind mindestens zwei Nisthilfen für Höhlenbrüter baulich zu integrieren.

7.3 Außenbeleuchtung

(1) Für alle Einrichtungen zur Außenbeleuchtung (Straßen-, Hof-, Fassadenbeleuchtungen usw.) und für Werbeanlagen sind ausschließlich insektenschonende Leuchtmittel zulässig: gelbes Licht (Natriumdampflampen) oder warmweiße LED-Leuchten. Es sind insektendichte Lampengehäuse zu verwenden.

(2) Die Außenbeleuchtung ist technisch auf eine der Nutzung angepasste Zeitdauer zu beschränken (z.B. durch Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder).

(3) Die Leuchtkegel der Lampen sind nach unten abstrahlend gezielt auf die Nutzflächen auszurichten (z.B. Leuchten mit Richtcharakteristik, abschirmende Gehäuse).

7.4 Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken

- (1) Lichtschächte, Regenfallrohre und ähnliche Bauwerke sind kleintier- und vogelsicher auszuführen.

7.5 Oberflächenbelag von Wegen und Stellplätzen

- (1) Der Oberflächenbelag von Stellplätzen, Hofflächen sowie von freigeführten Fußwegen ist mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrassen, Rasengittersteine, Sickerpflaster), die einen Abflussbeiwert von maximal 0,75 besitzen, herzustellen. Ausgenommen davon sind Fahrgassen.

7.6 Weitere artenschutzrechtliche Untersuchungen

- (1) Vor Neubau-, Abriss- oder Umbaumaßnahmen im Bereich des Fl.st. 5365/1 sind weitere artenschutzrechtliche Untersuchungen zu Fledermäusen in Form von Ausflugkontrollen an potenziellen Quartiersbäumen erforderlich (siehe Dokument 05 Artenschutzrechtliche Vorprüfung, bhm). Die Untersuchungen sowie ggf. darauf abgeleitete Maßnahmen sind im Zuge der Bauanträge durchzuführen und mit der zuständigen Baurechts- und Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

- (1) Im Falle von Grundstücksteilungen zwischen erster und zweiter Baureihe, bei welchen die zweite Baureihe über keine öffentliche Erschließung verfügt, sind auf der Fläche der ersten Baureihe Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Hinterlieger zu sichern.
- (2) Für jedes Geh- und Fahrrecht muss eine lichte Weite von mindestens 3,0 m und eine lichte Höhe von 3,5 m und für jedes Leitungsrecht eine Breite von mindestens 2,5 m sichergestellt werden. Die örtliche Lage der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist an die tatsächlichen örtlichen Gegebenheiten anzupassen.

9. Gebiet, für das bei der Errichtung von Gebäuden technische Maßnahmen für die Erzeugung von Strom, Wärme und Kälte aus erneuerbaren Energien getroffen werden müssen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

9.1 Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie

- (1) Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 60 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).
- (2) Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 74 LBO Landesbauordnung Baden-Württemberg

1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

1.1. Dachgestaltung

(1) Dachformen und Dachneigungen

- Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen der Hauptgebäude sind im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.
- Dächer von Hauptgebäuden mit einer Neigung bis zu 10° Grad sind zu begrünen.
- Dem Hauptdach untergeordnete Nebendachflächen von Hauptgebäuden (z.B. von Anbauten, Dachgauben, Erker) dürfen geringe Dachneigungen aufweisen.
- Garagen und Carports sind – sofern diese nicht in das Hauptgebäude integriert sind – mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern bis max. 10° auszuführen und zu begrünen oder in ihrer Dachform dem Hauptgebäude anzupassen.
- Glasierte, reflektierende oder blendende Materialien sind als Dachdeckung unzulässig. Ausgenommen hiervon sind der Sonnenenergienutzung dienende Materialien.

(2) Dachaufbauten

- Dachgauben sind allgemein zulässig, wenn ihre Gesamtlänge 2/3 der Dachlänge nicht überschreitet.
- Bei eingeschossigen Gebäuden sind in Bereichen, in denen auch zweigeschossige Gebäude zulässig wären, Dachgauben ohne Längenbeschränkung allgemein zulässig.

2. Werbeanlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte eigener Leistung zulässig. Fremdwerbungen sind nicht zulässig.

- (2) Freistehende Werbeanlagen sind in Form von Eingangsstehlen bis zu einer Größe von 0,6 m Breite und 1,5 m Höhe zulässig. Fahnen sind unzulässig.
- (3) Werbeanlagen an Gebäuden sind mit maximal 1,0 m² je Fassadenseite zulässig.
- (4) Unzulässig sind Werbeanlagen mit nach oben abstrahlendem, wechselndem und bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel).
- (5) Indirekte Beleuchtung von Werbeanlagen ist zulässig, sofern davon keine Blendwirkung ausgeht.

3. Grundstücksgestaltung

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

3.1. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO i.V.m. § 9 Abs. 1 LBO

- (1) Nicht überbaute Flächen von Grundstücken, die keiner spezifischen Nutzung dienen, sind gemäß § 9 der Landesbauordnung zu begrünen.
- (2) Die Abdeckung von Flächen mit Steinen außerhalb eines Abstands von 0,5 m von Gebäuden (Ziersplitt, Schottergarten) ist nicht zulässig.

3.2. Einfriedungen

§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO

- (1) Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen an Gehwegen bzw. an Straßen im Vorgartenbereich sind bei zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.
- (2) Für die weiteren Grundstücksgrenzen gelten hinsichtlich der zulässigen Höhe die Bestimmungen des Nachbarschaftsgesetzes (NRG) in der jeweils gültigen Fassung.

4. Stellplatzverpflichtung

§ 74 Abs. 2 LBO

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird wie folgt erhöht: Bei der Errichtung von Wohngebäuden sind pro Wohneinheit, deren Wohnfläche mindestens 50m² beträgt, 2 Pkw-Abstellplätze herzustellen. Hierbei werden hintereinander angeordnete Stellplätze („gefangene“ Stellplätze) als 1 Stellplatz gewertet.

C HINWEISE

1. Artenschutz bei Baumaßnahmen

Es wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen. Insbesondere zu beachten sind die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG. Bei Baumaßnahmen sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt für Jedermann, also auch für Privatpersonen.

2. Telekommunikationsleitungen

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Zur rechtzeitigen Versorgung mit zusätzlicher Telekommunikationsinfrastruktur, werden Bauherren / Bauträger gebeten, sich frühzeitig mit der Bauherrenberatung der Telekom Verbindung zu setzen.

Bei einer Versorgung in zweiter Baureihe ist ein Leitungsrecht auf ggf. vorgelagerten privaten Grundstücken erforderlich.

3. Stromversorgungsleitungen

Innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind Stromversorgungsleitungen als Kabelnetz vorhanden.

Die Stromversorgung im Gebiet kann voraussichtlich durch Erweiterung des bestehenden Versorgungsnetzes erfolgen. Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein durch den Leitungsbetreiber beauftragtes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen.

Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen sind Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.

4. Gasversorgungsleitungen

Innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind Erdgasleitungen vorhanden.

Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen sind Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen bei dem Leitungsbetreiber hinzuweisen.

Bei Maßnahmen, die die Gasleitungen tangieren, ist die Netze- Gesellschaft Südwest mbH rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen.

Baumpflanzungen: Hinsichtlich der erforderlichen Abstände von hochstämmigen Bäumen gelten die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW GW 125 (M). Falls bei geplanten Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,50 m zu den Versorgungsleitungen unterschritten wird, sind mechanische Schutzmaßnahmen erforderlich, die abzustimmen, zu veranlassen und zu bezahlen sind.

5. Löschwasserversorgung und Rettungswege

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mind. 48 m³ / Std. über mindestens zwei Stunden erforderlich.

Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von max. 300 m um die Objekte sichergestellt werden. Geeignete Entnahmestellen (z.B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 m zu Gebäuden vorhanden sein. Entnahmestellen (z.B. Hydranten) sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten. Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen.

Bei der Verwendung von Überflurhydranten ist die DIN EN 14384 zu beachten.

Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist die DIN EN 14339 zu beachten. Unterflurhydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Es sind Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- oder Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu berücksichtigen.

Die Vorgaben des § 2 LBOAVO sowie der VwV-Feuerwehrflächen sind zu beachten.

6. Nachhaltige Regenwasserbewirtschaftung

Gemäß § 55 (2) WHG soll das Niederschlagswasser von Grundstücken ortsnahe versickern oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonsti-

ge öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Um den Forderungen des WHGs gerecht zu werden, sollen alle Möglichkeiten zur Regenwasserbewirtschaftung und damit zur Minimierung der Einleitungswassermengen in die öffentliche Kanalisation ergriffen werden.

Auch bei ungünstigen Bodenverhältnissen können Maßnahmen zur Regenwasser- versickerung, i.d.R. zumindest teilweise, z.B. durch ein Mulden-Rigolen-Element, umgesetzt werden.

Die schadlose dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser in Wohngebieten ist erlaubnisfrei. Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Damit auf den privaten Grundstücken eine schadlose Versickerung des Niederschlagswassers stattfinden kann, muss ausreichend Fläche für eine oberirdische Versickerungsanlage vorhanden sein bzw. von Bebauung freigehalten werden.

Die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (Niederschlagswasserverordnung) ist zu beachten.

Es sollte im Vorfeld überprüft werden ob die Boden- und Grundwasserverhältnisse eine schadlose Versickerung des Niederschlagswassers ermöglichen.

7. Abfallwirtschaft

Nach § 3 Abs. 1 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Karlsruhe müssen alle Grundstücke auf denen überlassungspflichtige Abfälle anfallen, an die öffentliche Abfallabfuhr angeschlossen werden. Die Abfallsammelbehälter der Anwohner einer Bebauung in der zweiten Reihe sind zur Abfuhr an der Durchfahrtstraße bereitzustellen.

Bei weiterer Planung und Ausführung von Baumaßnahmen sind die Maßgaben des Kreislaufwirtschaftsgesetzes und der Landesbauordnung für Baden-Württemberg zu beachten. Demnach steht gem. § 6 Abs. 1 und § 7 Abs. 2 KrWG die Vermeidung von Abfällen an erster Stelle und ist vorrangig vor einer Entsorgung. Hierzu soll nach Möglichkeit ein Erdmassenausgleich vor Ort stattfinden.

Um diesen zu gewährleisten oder die Menge an zu entsorgenden Bodenaushub möglichst gering zu halten, wird auf die Möglichkeit des § 10 LBO BW hingewiesen, der zu diesem Zweck die Erhaltung der Oberflächen oder die Veränderung von Höhenlagen vorsieht. Sollte es unvermeidbar sein, dass Erdaushub zur Entsorgung anfällt, wird um Prüfung einer vorrangigen Verwertung gebeten.

8. Geotechnik

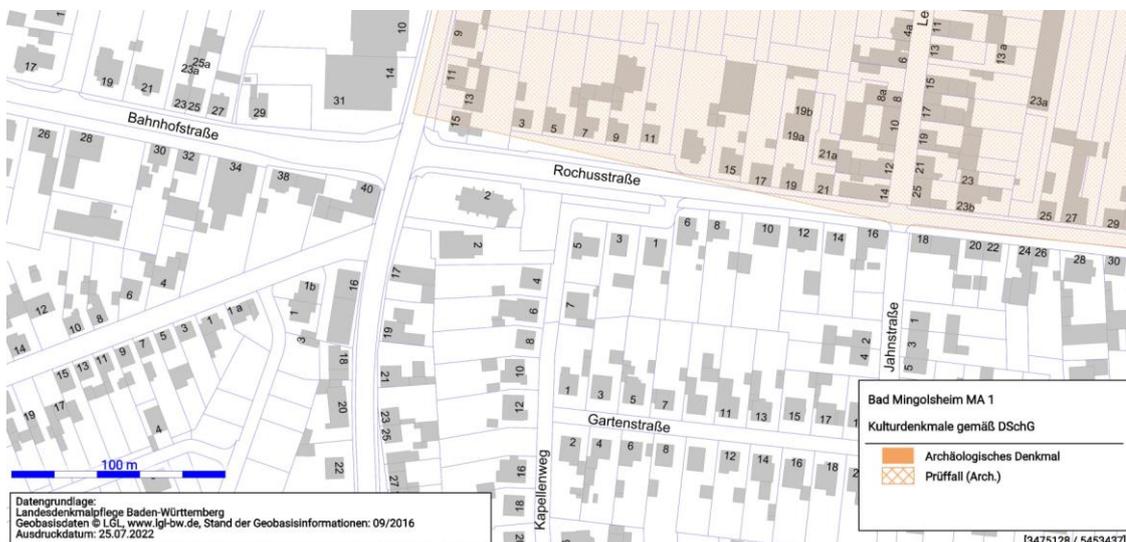
Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (pleistozänes Schwemmsediment) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine der Achdorf-Formation (Mitteljura) erwartet.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

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.

9. Archäologische Denkmalpflege

In unmittelbarer Umgebung des Plangebiets befindet sich mit der „Mittelalterlichen Siedlung“ ein Prüffall auf Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG BW.



Bei Bodeneingriffen bzw. Erdarbeiten ist ggf. mit archäologischer Denkmalsubstanz zu rechnen.

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG wird verwiesen: Sollten bei der Durchführung von Bauarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen) entdeckt werden, sind diese umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf des vierten Werktages nach Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht das Landesamt für Denk-

malpflege oder die zuständige Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung dieser Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Ausführende Bauunternehmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.