

Inhalt

Teil A.....	3
1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1.1 Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet WA (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)	3
1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)	3
1.3 Höhe baulicher Anlagen (GH) (§ 9 (1) Nr. 1, § 9 (3) BauGB, § 18 BauNVO)	4
1.4 Grundflächenzahl, Überschreitung der Grundflächenzahl (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)	4
1.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO).....	4
1.6 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)	4
1.7 Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)	4
1.8 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO).....	5
1.9 Geh- und Fahrrecht (§ 9 (1) Nr. 21 und § 9 (1) Nr. 10 BauGB).....	5
1.10 Regelung des Wasserabflusses bei Starkregenereignissen und bauliche und technische Maßnahmen zur Verringerung von Schäden durch Starkregen (§ 9 (1) Nr. 16b und Nr. 16c BauGB).....	5
1.11 Lärmschutz – Verkehrslärm (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)	6
1.12 Öffentliche Grünfläche „Grüne Einfahrt“ (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)	7
1.13 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)	7
1.14 Pflanzgebote und -erhalte (§ 9 (1) Nr. 25a und Nr. 25b BauGB).....	8
TEIL B	
2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	10
2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO).....	10
2.2 Gestaltung un bebauter Flächen bebauter Grundstücke (§74 (1) Nr. 3 LBO)	10
2.3 Einfriedungen und Mauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)	10
2.4 Einschränkung der Kfz-Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 1 LBO).....	11
2.5 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser (§ 74 (2) Nr. 1 LBO)	11
2.6 Qualifizierter Freiflächengestaltungsplan (§ 74 (5) LBO)	11
TEIL C	
3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND INFORMATIONEN.....	12
3.1 Entwässerungssatzung	12
3.2 Baumschutzsatzung	12
3.3 Abfallwirtschaftssatzung	12
3.4 Bodenbelastung	12

3.5	Kampfmittel	12
3.6	Artenschutz	12
3.7	Höhenangaben / Höhenbezugssystem	12
3.8	Denkmalschutz	12
3.9	Hochwassergefahr – Überschwemmungsgebiet HQ _{extrem}	13
3.10	Starkregengefahr	14

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

TEIL A

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 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: Allgemeines Wohngebiet WA (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind von den in § 4 (2) BauNVO genannten Nutzungen folgende nicht zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke

1.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nrn. 3 – 5 BauNVO nicht zulässig. Diese Ausnahmen beinhalten

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- Ferienwohnungen im Sinne von § 13a BauNVO.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch die jeweils als Höchstmaß angegebenen Werte

- der Gebäudehöhe (GH),
- der Zahl der Vollgeschosse (Z),

- der Grundflächenzahl (GRZ) und
- der Geschossflächenzahl (GFZ).

1.3 Höhe baulicher Anlagen (GH)

(§ 9 (1) Nr. 1, § 9 (3) BauGB, § 18 BauNVO)

1.3.1 Die maximale Gebäudehöhe (GH) ist der Planzeichnung zu entnehmen. Als Gebäudehöhe gilt der oberste Punkt der Dachbegrenzungskante bezogen auf die maximal zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) der Gebäude.

1.3.2 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) wird festgesetzt auf 133,10 bis max. 133,5 m ü. NHN (Normalhöhennull).

Hinweis:

Es wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe auf dem Höhenbezugssystem DHHN 2016 basiert. Die in der Planzeichnung angegebenen Straßen- und Geländehöhen wurden im Höhenbezugssystem DHHN12 angegeben.

1.3.3 Untergeordnete Bauteile (z.B. Aufzugsüberfahrten oder technische Funktionsbauten) sind auf einer Fläche von maximal 10% der Gesamtdachflächen des jeweils obersten Geschosses zulässig und dürfen die realisierte Gebäudehöhe um max. 2,0 m überschreiten. Anlagen für die solare Energiegewinnung dürfen die realisierte Gebäudehöhe auf der gesamten Dachfläche um max. 0,5 m überschreiten.

1.4 Grundflächenzahl, Überschreitung der Grundflächenzahl

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

1.5 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden durch Baugrenzen definiert und sind der Planzeichnung zu entnehmen.

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

Im Plangebiet gilt die offene Bauweise.

1.7 Stellplätze, Carports und Garagen

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

1.7.1 Kfz-Stellplätze und Carports sind im Plangebiet nur in den hierfür vorgesehenen Zonen (ST, CP) zulässig. Carports werden definiert als allseitig offene Stellplatzüberdachungen ohne Umfassungswände. Garagen sind im Plangebiet nicht zulässig.

- 1.7.2 Offene und überdachte Fahrradstellplätze sind im gesamten Plangebiet zulässig.
- 1.8 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**
- 1.8.1 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind ab einem Volumen von 30 m³ nur innerhalb des Baufensters und in den festgesetzten Zonen für Nebenanlagen (NA) zulässig.
- 1.8.2 Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauGB, die der Ver- oder Entsorgung des Gebiets dienen, sind im gesamten Plangebiet zulässig.
- 1.8.3 Alle hochbaulich in Erscheinung tretenden Nebenanlagen müssen einen Abstand von 0,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.
- 1.9 Geh- und Fahrrecht (§ 9 (1) Nr. 21 und § 9 (1) Nr. 10 BauGB)**
- Entsprechend Planeintrag ist die Fläche R1 mit einem Gehrecht für Fußgänger und einem Fahrrecht für Radfahrer zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die Lage der Trasse kann in begründeten Fällen (z.B. Freiraumgestaltung, Zufahrten etc.) um max. 3 m verschoben werden, solange die jeweilige Trassenbreite nicht unterschritten und der Anschluss zur Weiterführung des Weges außerhalb des Plangebiets nicht negativ beeinträchtigt wird.
- 1.10 Regelung des Wasserabflusses bei Starkregenereignissen und bauliche und technische Maßnahmen zur Verringerung von Schäden durch Starkregen (§ 9 (1) Nr. 16b und Nr. 16c BauGB)**
- 1.10.1 Innerhalb der Flächen zur Regelung des Wasserabflusses mit der Bezeichnung „Notwasserweg“ (N1, N2) ist jeweils der Ableitungsweg für Oberflächenwasser für ein außergewöhnliches Starkregenereignis (AUS, Niederschlagsereignis mit einer Jährlichkeit von 100 Jahren, Regendauer: 1 h) zu sichern. An den Grundstücksgrenzen ist durch entsprechende Modellierung sicherzustellen, dass die aus den östlich und südöstlich anschließenden Grundstücken ankommenden Oberflächenwasserzuflüsse innerhalb der beiden Notwasserwege durch den Geltungsbereich geführt und Richtung Wörthstraße abgeleitet werden können. Die Geländemodellierung ist so auszuführen, dass das abfließende Oberflächenwasser bei Starkregen nicht maßgeblich beeinflusst wird und gleichzeitig keine Gefährdung für die innerhalb der Notwasserwege befindlichen baulichen Anlagen (z.B. Stellplätze, Rampen, Treppen) entstehen. Dies ist gutachterlich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.
- Kann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beispielsweise aufgrund einer veränderten Vorhabenplanung gutachterlich nachgewiesen werden, dass eine veränderte Wasserführung zur Eindämmung der Starkregengefahr (AUS) ebenfalls möglich ist, so kann von der zeichnerischen Festsetzung der Lage der Notwasserwege abgewichen werden.

- 1.10.2 Stellplätze, die innerhalb des Notwasserwegs N1 (s. Planzeichnung) errichtet werden, sind mit einem V-Profil zur Stellplatzmitte und mit Schwellen zwischen den Stellplätzen (quer zur Fließrichtung des Oberflächenwassers) zu realisieren, wobei sichergestellt werden muss, dass die Oberflächenwasser nach wie vor entsprechend der Festsetzung 1.10.1 abgeleitet werden können. Dies ist gutachterlich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Sollte diese Maßnahme der Festsetzung in Ziffer 1.10.1 nachweislich entgegenstehen, so kann auf diese verzichtet werden.
- 1.10.3 Stellplätze, die innerhalb des Notwasserwegs N2 (s. Planzeichnung) errichtet werden, sind mit Schwellen zwischen den Stellplätzen (quer zur Fließrichtung des Oberflächenwassers) zu realisieren.
- Hinweis:**
Innerhalb des Notwasserwegs sollte auf eine Lagerung von losen Gegenständen verzichtet und der Querschnitt möglichst freigehalten werden. Dies gilt auch für die Spielflächen innerhalb des Notwasserwegs, hier sollte auf Materialien verzichtet werden, die weggeschwemmt oder mitgerissen werden können.
- 1.10.4 In den Untergrund einbindende Gebäudeteile wie Keller und Tiefgaragen sind hochwassersicher (z.B. hochwasserangepasste Baumaterialien; Sicherung von Öffnungen, Eingängen und Zufahrten vor Wassereintritt), wasserdicht und auftriebssicher („Weiße Wanne“) auszuführen.
- 1.10.5 Gebäudetechnik und technische Anlagen außerhalb der Gebäude (z.B. Wärmepumpe) sind hochwassersicher auszuführen bzw. oberhalb der Wasserspiegellage möglicher Überflutungen bei Extremereignissen zu platzieren.
- 1.11 Lärmschutz – Verkehrslärm (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**
- 1.11.1 Für die Fassadenbereiche der geplanten Gebäude sind Schallschutzvorkehrungen an den Außenbauteilen nach DIN 4109-1 zu treffen. Im Rahmen des Bauantrags ist ein Nachweis über die Luftschalldämmung von Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm anhand des maßgeblichen bzw. resultierenden Außenlärmpegels nach der Berechnungsmethode „Anforderungen an Außenbauteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen“ der DIN 4109-1 zu führen.
- 1.11.2 Nach VDI 2719 ist bei Außengeräuschpegeln von über 50 dB(A) nachts eine schalldämmende, eventuell fensterunabhängige Lüftungseinrichtung notwendig. In jeder Wohnung ist mindestens ein zum Schlafen geeigneter Raum mit Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

- 1.11.3 Abweichend von den oben genannten Festsetzungen können, wenn im Zuge der Baugenehmigung gutachterlich nachgewiesen wird, dass sich aufgrund der Bebauung an den Fassaden schutzbedürftiger Räume hiervon abweichend und als dauerhaft anzusehende geringere maßgebliche bzw. resultierende Außenlärmpegel ergeben, diese für die Bemessung von Schallschutzmaßnahmen zugrunde gelegt werden.
- 1.12 Öffentliche Grünfläche „Grüne Einfahrt“ (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**
Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grüne Einfahrt“ dient der Eingrünung der bestehenden Fuß- und Radwegeverbindung. Die Grünfläche ist gärtnerisch zu pflegen und zu erhalten. Die innerhalb der Grünfläche zu erhaltenden Bäume sowie die CEF-Maßnahme (F1) sind in der Planzeichnung festgesetzt. Hierzu wird auf die planungsrechtlichen Festsetzungen Ziffer 1.13.1 und 1.14.1 verwiesen.
- 1.13 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 1.13.1 Innerhalb der Fläche F1 sind für den Schutz und den Erhalt der Mauereidechse vorgezogene funktionserhaltende Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) durchzuführen. Hierfür sind innerhalb der Fläche F1 insgesamt 8 Habitatstrukturen mit einer Fläche von jeweils 6 m², bestehend aus kleinflächigen Versteckmöglichkeiten (z.B. Steinriegel/Steinschüttung/Steingabionen oder Reisig-/Totholzhaufen) sowie zur Eiablage kleinräumig Sandlinsen aus Flusssand anzulegen. Auf den dazwischenliegenden Flächen sind geeignete Reptilienlebensräume als magere Wiesenflächen mit kleinflächigen Strauchpflanzungen, Altgrasstreifen und Ruderalfluren trockenwarmer Standorte herzustellen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind zu pflegen und dauerhaft zu gestalten. Die genaue Lage der Fläche F1 kann innerhalb der öffentlichen Grünfläche angepasst werden, solange die Größe und Qualität der Maßnahme erhalten bleibt.
- 1.13.2 Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, insektenverträglich und fledermausfreundlich zu installieren. Dabei dürfen nur Leuchtmittel mit warm-weißem Licht bis max. 3.000 Kelvin verwendet werden. Die Leuchtenabdeckungen müssen UV-absorbierend sein und das Leuchtgehäuse so konstruiert sein, dass diese staubdicht (d.h. dicht gegen das Eindringen von Insekten) sind und die Oberflächentemperatur des Gehäuses max. 40°C erreicht. Die Ausrichtung der Leuchten ist so zu wählen, dass eine Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen von oben nach unten erfolgt, d.h. keine Lichtabstrahlungen in die Horizontale.
- 1.13.3 Glasfassaden sind vogelfreundlich, d.h. mit einem Außenreflexionsgrad von max. 15%, auszuführen (z.B. durch spezielle Glasbeschichtungen). Dies gilt auch für Eckverglasungen. Ausgenommen davon sind Lochfassaden mit Fenstern <1,5 m³ oder einer Scheibenbreite <50 cm, soweit ein Außenreflexionsgrad von 30% nicht überschritten wird.

- 1.13.4 Ablaufschächte zur Entwässerung sind so zu gestalten, dass sie keine Fallenwirkung auf bodengebundene Tiere ausüben (z.B. durch entsprechende Sicherungen, Wiederausstiegshilfen).
- 1.13.5 Bei der Anlage von Zäunen ist zur Gewährleistung der Durchlässigkeit für Kleintiere ein Bodenabstand zwischen der Zaununterkante und dem anstehenden Gelände von min. 15 cm einzuhalten.
- 1.13.6 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.
- 1.13.7 Oberirdische Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Rasengittersteine, Splittfugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke, sonstige wasserdurchlässige Pflastermaterialien) auszuführen.
- 1.13.8 Die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind auf mindestens 80% der Gesamtdachfläche des obersten Geschosses extensiv zu begrünen (Mindestsubstrathöhe: 10 cm). Die Dachbegrünung ist in Form einer naturnahen Kraut-Sedum Trockenwiese auszuführen. Es sind mindestens 40 unterschiedliche Dachkräuter und 8 Sedum-Arten flächig zu etablieren. Die Dachbegrünung kann auf 60% der Dachfläche reduziert werden, wenn mindestens 20% der Dachfläche für Anlagen für die solare Energiegewinnung genutzt werden. Eine weitere Reduzierung der Dachbegrünung ist nicht zulässig. Eine Kombination von Dachbegrünung und Solarnutzung ist zulässig, wobei die Solar- bzw. Photovoltaikanlagen aufzuständern und die Abstände der Modulreihen untereinander, die Modultiefe und die Höhenlage der Module auf die Vegetation abzustimmen sind.
- 1.13.9 Als Fassadenhauptfarbe sind nur helle Farben bis zu einem Helligkeitsbezugswert von min. 80 zulässig (z.B. weiß, grau, beige). Der Fassadengrundton (Hauptfarbe) muss über die Gesamtfläche der Fassade einheitlich sein, wobei für zur Gliederung und/oder Akzentsetzung auf maximal 30% der Fassadenflächen auch dunklere Farbtöne bis zu einem Helligkeitsbezugswert von min. 30 zulässig sind.
- 1.14 Pflanzgebote und -erhalte (§ 9 (1) Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)**
- 1.14.1 Die mit einem Pflanzerverhaltungsgebot gekennzeichneten Einzelbäume sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 1.14.2 Entsprechend der in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte für Straßenbäume (S) ist je ein standortgerechter Einzelbaum aus der untenstehenden Artenliste zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- Der Stammumfang muss mindestens 18 cm betragen. Die Baumgruben der Straßenbäume müssen eine Größe von ca. 12 m³ aufweisen. Die Mindestgröße offener Baumscheiben darf 6 m² pro Baum nicht unterschreiten. In Ausnahmefällen, bei denen dies nicht möglich ist, ist eine mindestens 1,2 m tiefe Baumgrube gemäß dem aktuellen Stand der Vegetationstechnik anzulegen.

Artenliste: Magnolia kobus, Liquidambar styraciflua, Quercus cerris, Acer campestre, Gleditsia triacanthos, Acer platanoides, Campinus betulus, Sorbus intermedia, Tilia cordata, Acer cappadocicum, Acer rubrum, Acer x freemanii, Alnus cordata, Celtis australis, Fraxinus angustifolia, Ginkgo biloba, Gleditsia triacanthos, Morus alba, Ostrya carpinifolia, Pyrus calleryana, Quercus trainetto, Quercus macranthera, Sophora japonica, Sorbus latifolia, Tilia mandshurica, Zelkova serrata

- 1.14.3 Im Plangebiet sind zusätzlich zu den festgesetzten Baumstandorten für Straßenbäume weitere 9 Bäume gemäß Planzeichnung und min. weitere 4 frei im Plangebiet platzierbare standortgerechte Bäume (Mindestanforderungen: 3-mal verpflanzt, Stammumfang min. 16 cm) und 20 Sträucher (Mindestanforderungen: 2-mal verpflanzt, Höhe mind. 60 -100 cm) aus der untenstehenden Artenliste zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Artenliste Bäume: Prunus in Sorten, Malus in Sorten und Arten in Artenliste in Ziffer 1.14.2

Artenliste Sträucher: Amelanchier ovalis (Felsenbirne), Cornus mas (Kornelkirsche), Ligustrum vulgare (Liguster), Lonicera xylosteum (Rote Heckenkirsche), Ribus aureum (Gold-Johannisbeere), Ribes alpinum (Berg-Johannisbeere), Amelanchier lamarckii (Kupfer Felsenbirne), Cercis siliquastrum (Judasbaum)

- 1.14.4 Anpflanzung von Hecken
Heckenpflanzungen sind aus standortgerechten Arten aus der nachfolgenden Artenliste anzulegen. Hecken mit fremdländischen Nadelgehölzen (z.B. Thuja) sind nicht zulässig.

Artenliste: Acer campestre, Carpinus betulus, Cornus mas, Fagus sylvatica, Salix purpurea, Crataegus monogyna

- 1.14.5 Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte können jeweils um max. 3 m verschoben werden.
- 1.14.6 Für alle Baum- und Heckenpflanzungen sind Arten aus der jeweils vorgegebenen Artenlisten zu wählen.
- 1.14.7 Für alle Pflanzgebote gilt, dass diese bei Wegfall durch entsprechende Neupflanzung zu ersetzen sind.

Teil B

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Die zulässige Dachform und Dachneigung für Haupt- und Nebengebäude ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.
- 2.1.2 Die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind anteilig zu begrünen, s. dazu planungsrechtliche Festsetzung Ziffer 1.13.8.
- 2.1.3 Alle Dachaufbauten auf den Hauptgebäuden (auch Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen), müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zum Dachrand (Außenkante Gebäude) einhalten.
- 2.1.4 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Solar-, Photovoltaikanlagen etc.), sind ausschließlich an und auf den Haupt- und Nebengebäuden sowie über Stellplätzen zulässig. Sie sind aus blendfreiem Material herzustellen.
- 2.1.5 Nebenanlagen, die der Versorgung dienen, hochbaulich in Erscheinung treten und außerhalb von Gebäuden errichtet werden (z.B. Wärmepumpen), sind einzuhausen oder zu begrünen.

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

- 2.2.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.
- 2.2.2 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze 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).

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

- 2.3.1 Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m zulässig. Ausgenommen hiervon, sind die Gabionen-/Stützmauern, die für den Artenschutz errichtet werden müssen; diese sind in der benötigten Ausführung zulässig.

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

2.3.3 Ausgenommen von den Festsetzungen zu Einfriedungen sind Gabionen- / Stützmauern, die für den Artenschutz errichtet werden.

2.4 Einschränkung der Kfz-Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 1 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 0,8 Stellplätze je Wohneinheit eingeschränkt. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.

2.5 Anlagen zum Sammeln von Niederschlagswasser (§ 74 (2) Nr. 1 LBO)

Das unverschmutzte Niederschlagswasser der unbelasteten Hof- und Dachflächen ist in ausreichend groß dimensionierte Rückhaltungsmöglichkeiten innerhalb des Baugebiets zu sammeln und dann gedrosselt in die öffentliche Regenwasserkanalisation der Wörthstraße einzuleiten.

Hinweis:

Die Entwässerungsplanung mit den erforderlichen Rückhaltemaßnahmen und der genauen Einleitungsmenge ist im Rahmen des satzungsgemäßen Genehmigungsverfahrens zur Entwässerung mit den Stadtwerken Baden-Baden, TB-Entsorgung, Netz und Anlagen Entwässerung abzustimmen. Bei der Planung, der Ausführung und dem Betrieb der Abwasserbeseitigungsanlagen sind die Vorschriften der aktuell gültigen Satzung über die öffentliche Entwässerung der Stadt Baden-Baden (Abwassersatzung – AbwS), des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) und der allgemein anerkannten Regeln der Technik zu beachten.

2.6 Qualifizierter Freiflächengestaltungsplan (§ 74 (5) LBO)

Mit dem Baugesuch ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem folgende Punkte zu ersehen sind:

- Lage, Umfang und Größe der Bepflanzung,
- Baumarten,
- Geländemodellierung,
- Materialangaben zur Stellplatz- und Zufahrtsbefestigung,
- Material, Ausführungsart, Lage und Höhe von Einfriedungen und Stützmauern

Der qualifizierte Freiflächengestaltungsplan wird Bestandteil der Baugenehmigung.

Teil C

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND INFORMATIONEN

3.1 Entwässerungssatzung

Die Entwässerungssatzung der Stadt Baden-Baden ist zu beachten.

3.2 Baumschutzsatzung

Die Satzung über den Schutz von Bäumen auf dem Gebiet der Stadt Baden-Baden ist zu beachten.

3.3 Abfallwirtschaftssatzung

Die Satzung zur Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen in der Stadt Baden-Baden ist zu beachten.

3.4 Bodenbelastung

Wenn keine Bodensanierung erfolgt, ist je nach Nutzungsart eine Bodenüberdeckung erforderlich, s. dazu auch Kapitel 3.2 in der Begründung.

3.5 Kampfmittel

Die durchgeführte Luftbildauswertung hat den Verdacht der Kontamination des Erkundungsgebietes mit Kampfmitteln bestätigt. Im weiteren Verfahren wird für das Plangebiet empfohlen, eine nähere technische Untersuchung durch einen Kampfmittelbeseitigungsdienst des Bundeslandes oder ein privates Fachunternehmen (Kampfmittelsondierung) durchzuführen, s. dazu auch Kapitel 3.1 in der Begründung.

3.6 Artenschutz

Zum Schutz von Mauereidechsen und Vögeln, sind einige Maßnahmen durchzuführen und Zeiträume zu beachten, s. dazu auch Kapitel 3.4 in der Begründung.

3.7 Höhenangaben / Höhenbezugssystem

Es wird darauf hingewiesen, dass die Festsetzung der Erdgeschossfußbodenhöhe auf dem Höhenbezugssystem DHHN 2016 basiert. Die in der Planzeichnung angegebenen Straßen- und Geländehöhen wurden im Höhenbezugssystem DHHN12 angegeben.

3.8 Denkmalschutz

Archäologische Denkmale sind innerhalb des Plangebietes nicht bekannt. Der Straßenbereich der Wörthstraße liegt innerhalb des Bereichs eines flächenhaften Archäologischen Kulturdenkmals.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde

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

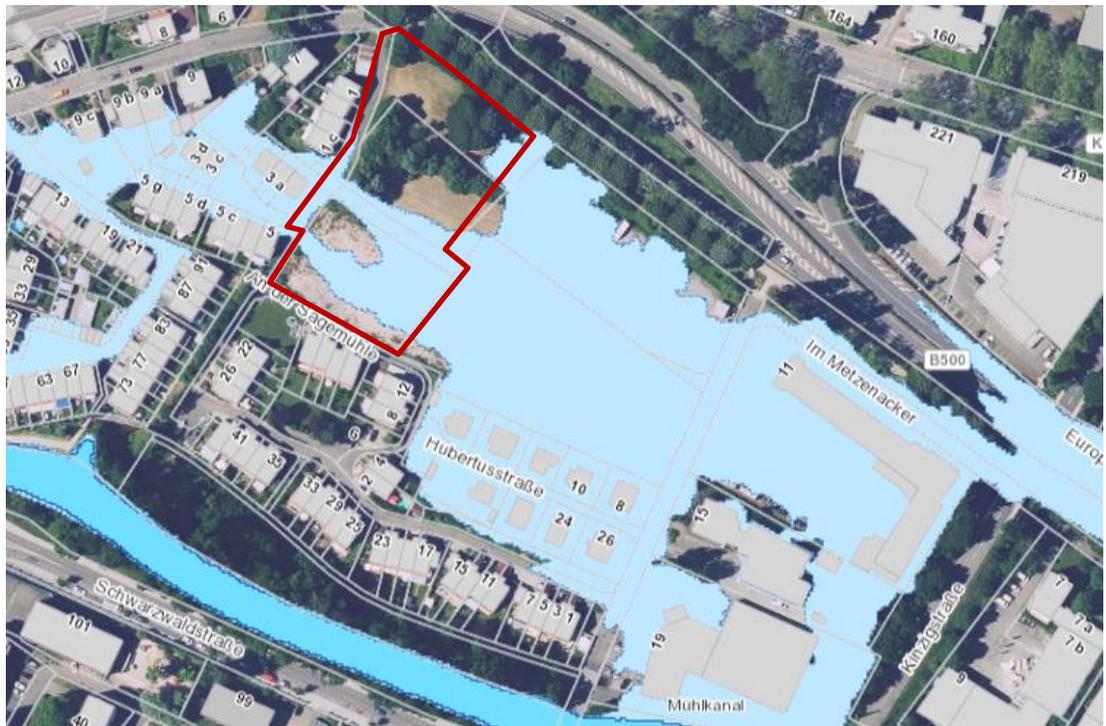
3.9 Hochwassergefahr – Überschwemmungsgebiet HQ_{extrem}

Laut der rechtsgültigen Hochwassergefahrenkarten besteht für das Plangebiet großflächig eine Überflutungsgefahr bei Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit (sogenanntes HQ_{extrem}). Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden an Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen den Bauherren. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen. Die Gefahr kann durch Anhebung des Geländeniveaus weiter eingedämmt werden. Auf das Hochwasserschutzgesetz wird hingewiesen.

Die Flächen des HQ_{extrem} werden entsprechend des Hochwasserschutzgesetzes als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ behandelt. In diesen Gebieten gilt dann nach § 78b (1) WHG (n. F.) Folgendes:

Nr. 1: Bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 (1) und (2) oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen. Dies gilt für Satzungen nach § 34 (4) und § 35 (6) BauGB entsprechend.

Nr.2: Bauliche Anlagen dürfen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden. Bei den Anforderungen an die Bauweise ist auch die Höhe des möglichen Schadens zu berücksichtigen.



Hochwassergefahrenkarte (HQ_{extrem} (hellblau)) mit schematischer Darstellung des Plangebiets (Quelle: LUBW 2023)

3.10 Starkregengefahr

Das Plangebiet ist laut der Starkregengefahrenkarte sowie der Detailuntersuchung zur starkregenbedingten Überflutungssituation von Starkregen mit seltenem (Jährlichkeit von 30 Jahren) und außergewöhnlichem Ereignis (Jährlichkeit von 100 Jahren) betroffen. Auf eine starkregenangepasste Objekt- und Freiraumplanung wird hingewiesen.