

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

## **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

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

#### **1.1.1 Urbanes Gebiet (MU) (§ 6 a BauNVO)**

##### **1.1.1.1 Ausschluss zulässiger Nutzungen (§ 1 (9) BauNVO)**

In den Urbanen Gebieten MU1 bis MU3 sind Schank- und Speisewirtschaften in denen Spielgeräte betrieben werden (§ 6 a (2) Nr. 3 BauNVO) nicht zulässig.

Von den nach § 6 a (2) Nr. 3 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetrieben sind Einzelhandelsbetriebe mit jeglichem Verkauf von Tabakwaren nicht zulässig.

##### **1.1.1.2 Ausschluss von Ausnahmen (§ 1 (6) BauNVO)**

In den Urbanen Gebieten MU1 bis MU3 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 a (3) Nrn. 1 und 2 BauNVO (Vergnügungsstätten, Tankstellen) nicht zulässig.

##### **1.1.1.3 Vertikale Nutzungsgliederung (§ 1 (7) BauNVO)**

In den Urbanen Gebieten MU1 bis MU3 sind Wohnungen im Erdgeschoss unzulässig.

In den Urbanen Gebieten MU1 bis MU3 sind die nach § 6 a (2) Nr. 3 BauNVO zulässigen Einzelhandelsbetriebe ausschließlich im Erdgeschoss zulässig.

#### **1.1.2 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)**

##### **1.1.2.1 In den Flächen für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „öffentliche Verwaltung“ und „sozialen Zwecken dienende Gebäude“ sind alle Anlagen und Einrichtungen zulässig die diesen Nutzungszwecken dienen.**

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

#### **1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen maximalen Wert der**

- Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO),
- Grundflächenzahl GRZ (§§ 17, 19 BauNVO),
- Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO),
- Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO).

1.2.2 Die in der Planzeichnung für das Urbane Gebiet MU1 festgesetzte Mindestanzahl an Vollgeschossen, findet keine Anwendung auf den nördlich der Metzgerstraße gelegenen Gebietsteil des MU1.

### **1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)**

1.2.3.1 In den Urbanen Gebieten MU1 bis MU3 und in der Gemeinbedarfsfläche gelten für Hauptgebäude die maximalen Traufhöhen gemäß Planzeichnung. Traufen von Widerkehren und Dachaufbauten dürfen die festgesetzte maximale Traufhöhe um max. 2,50 m überschreiten.

1.2.3.2 Bei Dachrücksprüngen, darf die in der Planzeichnung festgesetzte Traufhöhe um max. 30 cm überschritten werden.

1.2.3.3 Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind bis zu einer Traufhöhe von maximal 3,00 m zulässig.

#### **1.2.3.4 Bezugspunkte**

Als unterer Bezugspunkt der maximalen Traufhöhe gilt die Oberkante der jeweiligen nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweg bzw. Fahrbahn, wenn kein Gehweg vorhanden) in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite (senkrecht zur Straße gemessen). Bei Baugrundstücken, die an zwei Erschließungsstraßen liegen, ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der die Haupteinschließung / Haupteingang zum Gebäude erfolgt.

Als oberer Bezugspunkt der maximalen Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Außenkante Mauerwerk mit der Oberkante der Dachhaut.

### **1.2.4 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche, Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 17, 19 BauNVO, § 19 (4) BauNVO)**

Im Urbanen Gebiet MU1 und MU3 und in der Gemeinbedarfsfläche darf die zulässige Grundfläche durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (wie z.B. Tiefgaragen mit ihren Zu- und Abfahrten) sowie durch Pkw- und Fahrradabstellplätze, Nebenanlagen, Terrassen, Wege- und Hofflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

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

Abweichende Bauweise (a): Als abweichende Bauweise (a) gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, wobei auch einseitige Grenzbebauung zulässig ist. Gebäudelängen sind bis zu 75 m zulässig.

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

1.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt und sind der Planzeichnung zu entnehmen.

1.4.2 Dachvorsprünge dürfen die Baugrenzen und Baulinien auf der gesamten Länge um bis zu 0,75 m überschreiten.

## BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 3 von 22

- 1.4.3 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind im gesamten Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.4.4 Balkone dürfen die Baugrenzen und Baulinien um bis zu 1,0 m überschreiten, wenn der einzelne Balkon nicht breiter als 3,5 m ist.
- 1.5 Garagen, Carports, Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**
- 1.5.1 In den Urbanen Gebieten MU1 bis MU3 und in der Gemeinbedarfsfläche sind Garagen und Carports innerhalb der durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der mit „GA/St“ gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 1.5.2 In den Urbanen Gebieten MU1 bis MU3 und in der Gemeinbedarfsfläche sind Kfz-Stellplätze innerhalb der durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der mit „GA/St“ und „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig.
- 1.5.3 Im Urbanen Gebiet MU1 südlich der Metzgerstraße sind Kfz-Stellplätze f nur in Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 9 (3) BauGB, § 12 (4) BauNVO).
- 1.5.4 Nicht überdachte Stellplätze für Fahrräder sind im gesamten Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder der Flächen mit „GA/St“ und „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Mit überdachten Stellplätzen für Fahrräder ist ein Mindestabstand von 3,0 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.
- 1.5.5 Carports sind definiert als an mindestens drei Seiten offene, überdachte Stellplätze.
- 1.6 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**
- 1.6.1 Im gesamten Plangebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO, die dem Bauvorhaben dienen nur innerhalb der durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig
- 1.6.2 Auf der im Bebauungsplan festgesetzten Stellplatzzone im MU 1 nördlich der Metzgerstraße ist eine Einkaufswagenbox in einer Größe von max. 12,5 m<sup>2</sup> zulässig. Diese muss zur Metzgerstraße einen Abstand von mindestens 5,0 m einhalten.
- 1.6.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO, die der Versorgung des Gebiets dienen, sind im gesamten Plangebiet zulässig.
- 1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 1.7.1 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind, soweit sie nicht überbaut sind oder als Wege-, Platz- oder Terrassenfläche genutzt werden, mit einer Substratschicht (mind. 10 cm) zu überdecken und zu begrünen.
- 1.7.2 Oberirdische Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke) auszuführen.
- 1.7.3 Der Einsatz von metallhaltigen Materialien (z.B. Aluminium, Blei, Zink, Kupfer) zur Dacheindeckung oder als Fassadenbaustoff/-verkleidung ist nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.
- 1.7.4 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fallenwirkung festgesetzt (z.B. LED-Leuchten).

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

1.8.1 Grundrissorientierung

Zum Schutz vor Verkehrslärm muss entlang der Schlüsselstraße in Gebäuden mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zu der von der Schlüsselstraße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein.

Als lärmabgewandt sind dabei Fassaden mit einem Beurteilungspegel des Verkehrslärms ermittelt nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straße (RLS-90) von maximal 64 dB(A) am Tag sowie 54 dB(A) in der Nacht zu betrachten.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Beurteilungspegel vorliegen, als dies in den schalltechnischen Berechnungen für den Bebauungsplan angenommen wurde, können entsprechende Fassaden mit Unterschreitung der oben genannten Schwellen als lärmabgewandt betrachtet werden.

1.8.2 Schalldämmung der Außenbauteile

In den Teilen des Plangebiets, die Außenlärmpegeln nach DIN 4109-2 – Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Januar 2018) von mindestens 66 dB(A) ausgesetzt sind, müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen die gemäß DIN 4109-1 (Ausg. Januar 2018) je nach Raumart und Außenlärmpegel erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  aufweisen.

Das notwendige Schalldämm-Maß ist in Abhängigkeit von der Raumart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Außenlärmpegel auf Grundlage der Lärmeinwirkungen am Tag sind in den **Anlagen 8.1 bis 8.5 (s. Anhang zum Bebauungsplan)** und auf Grundlage der Lärmeinwirkungen in der Nacht in den **Anlagen 8.6 bis 8.10 (s. Anhang zum Bebauungsplan)** dargestellt. Für Schlafräume und vergleichbare Räume ist vom höheren dargestellten Außenlärmpegel auszugehen, bei sonstigen Aufenthaltsräumen können die Außenlärmpegel für den Tageszeitraum verwendet werden.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere maßgebende Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen als dies im Bebauungsplan angenommen wurde, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.

1.8.3 Belüftung von Schlafräumen

Schlafräume (auch Kinderzimmer), die nur über Fenster zur Schlüsselstraße verfügen, sind bautechnisch so auszustatten, dass sowohl die Schalldämmanforderungen gemäß der textlichen Festsetzung in Ziffer 1.8.2 erfüllt werden als auch ein Mindestluftwechsel erreicht wird. Gleiches gilt für Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben.

Alternativ können für diese Schlafräume geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen) getroffen werden, die sicherstellen, dass ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Auf die schallgedämmte Belüftung kann verzichtet werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass der Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Schlafräum in der Nacht 54 dB(A) nicht überschreitet.

1.8.4 Außenwohnbereiche

Wenn eine Wohnung ausschließlich über Außenwohnbereiche zur Schlüsselstraße verfügt, ist dieser durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. verglaste Vorbauten vor dem einwirkenden Lärm zu schützen. Durch die Schutzmaßnahmen ist sicherzustellen, dass im Außenwohnbereich ein Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Tag von 64 dB(A) oder weniger erreicht wird.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass an den Außenwohnbereichen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms von maximal 64 dB(A) vorliegt, kann auf den oben genannten baulichen Schallschutz verzichtet werden.

Hinweis:

Für das geplante Wohn- und Geschäftshaus an der Schlüsselstraße (zwischen Breisacher Straße 2/4 und Rathausplatz 1/3) wird empfohlen, direkt über der Rampe der Tiefgarage im 1. Obergeschoss keine Schlafräume anzuordnen.

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

Innerhalb der im Plangebiet festgesetzten Fläche für Stellplätze mit Kennzeichnung „St“ sind mind. 9 einheimische hochstämmige Laubbäume gemäß Planzeichnung in dauerhaften Pflanzflächen oder überfahrbaren Baumquartieren (Mindestvolumen 12 cbm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Baum nachzupflanzen. Für die ausgewiesenen Baumstandorte gilt, dass Abweichungen von den eingetragenen Standorten von bis zu zwei Metern in begründeten Fällen (Zufahrt, Leitungstrassen etc.) zulässig sind.

## **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 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

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

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

- 2.1.1.1 In den Urbanen Gebieten MU1 und MU2 sind die Dächer der Hauptgebäude als Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis max. 50° herzustellen.
- 2.1.1.2 Im Urbanen Gebiet MU3 und in der Gemeinbedarfsfläche sind die Dächer der Hauptgebäude als Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 30° bis max. 60° herzustellen.
- 2.1.1.3 In allen Plangebieten sind für untergeordnete Gebäudeteile Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis maximal 6° zulässig.
- 2.1.1.4 Für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch begrünte Flachdächer bis zu einer Dachneigung von maximal 6° zulässig.

#### **2.1.2 Dacheindeckung**

- 2.1.2.1 Dacheindeckungen sind ausschließlich in den Farben rot bis rotbraun und schwarz bis anthrazit zulässig. Ausgenommen davon sind Dachbegrünungen.
- 2.1.2.2 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind für Dacheindeckungen (Haupt- und Nebengebäude) nicht zugelassen. Ausgenommen hiervon sind Anlagen für die Gewinnung solarer Energien.

#### **2.1.3 Dachaufbauten, Widerkehren/Zwerrhbauten**

- 2.1.3.1 Die Breite von Dachaufbauten, Widerkehren/Zwerrhbauten oder Dacheinschnitten darf insgesamt 2/3 der Länge der jeweils zugehörigen Gebäudeseite nicht überschreiten. Bezugspunkte sind jeweils die Außenkante der Außenwände ohne Dachüberstand. (auf die Regelung Ziffer 1.2.3.1 zur Traufhöhe von Dachaufbauten wird verwiesen.)
- 2.1.3.2 Dachaufbauten und Widerkehren/Zwerrhbauten können hinsichtlich der festgesetzten Dachneigung abweichen.
- 2.1.3.3 Dachflächenfenster sind auf den straßen- und platzzugewandten Dachflächen bis zu 1/10 der jeweiligen Traufhöhe zulässig. Auf den straßenabgewandten Dachflächen sind Dachflächenfenster generell zulässig.
- 2.1.3.4 Dachaufbauten müssen von der Giebelwand einen horizontalen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten, gemessen von der Außenkante des Dachaufbaus ohne Dachüberstand.

## **2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)**

2.2.1 Werbeanlagen sind am Gebäude anzubringen. Werbeanlagen, die vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbar sind dürfen die Oberkante des Erdgeschosses nicht überschreiten.

2.2.2 Großflächenwerbung über 5,00 m<sup>2</sup> Fläche ist nicht zulässig. Die Fläche der am Gebäude angebrachten Werbeanlagen darf in der Summe 10 % der dem jeweiligen Betrieb zugehörigen Fassadenfläche nicht überschreiten.

2.2.3 Nicht zulässig sind:

- Freistehende Werbeanlagen,
- Werbeanlagen mit schrillen und kurzzeitig wechselnden Lichteffekte, bewegliche Schrift- oder Bildwerbung sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel),
- Werbeanlagen in Form von auf Fenstern aufgebrachten Klebefolien.

## **2.3 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

2.3.1 Im Urbanen Gebiet MU1 sind Einfriedungen nicht zulässig.

2.3.2 Tote Einfriedungen (Mauern, Zäune etc.) dürfen in einer Tiefe von 2,50 m, gemessen ab Hinterkante des öffentlichen Verkehrsweges und gemessen ab Oberkante der öffentlichen Verkehrsflächen (nächstgelegene Straße oder Gehweg), nicht höher als 0,80 m sein.

2.3.3 Lebende Einfriedungen (Hecken) dürfen in einer Tiefe von 2,50 m, gemessen ab Hinterkante des öffentlichen Verkehrsweges und gemessen ab Oberkante der öffentlichen Verkehrsflächen (nächstgelegene Straße oder Gehweg), nicht höher als 1,50 m sein.

2.3.4 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

2.3.5 Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedungen ist nicht zulässig.

2.3.6 Tote und lebende Einfriedungen sind so anzulegen, dass eine ausreichende Anfahrtsicht auf den öffentlichen Verkehrsraum gewährleistet bleibt.

## **2.4 Abfallbehälter (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Standorte für Abfallbehälter sind so anzulegen, dass sie von den öffentlichen Straßen und Wegen nicht direkt einsehbar sind oder sie sind mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz zu versehen.

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

2.5.1 Pro Gebäude sind maximal 2 sichtbare Antennen oder Gemeinschaftsantennen zugelassen.

2.5.2 Satellitenantennen müssen die gleiche Farbe wie die dahinterliegende Gebäudefläche (Fassade oder Dach) aufweisen.

## **2.6 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)**

Wenn Niederschlagswasser von befestigten Flächen in die Kanalisation abgeleitet werden soll, dann ist der Abfluss in die Kanalisation auf maximal 1,2 l/s je 100 m<sup>2</sup> befestigte Fläche zu begrenzen.

Ist diese Begrenzung nur mit Hilfe eines Rückhaltevolumens (z.B. einer Zisterne) zu erreichen, so ist zu gewährleisten, dass dieses Rückhaltevolumen im langjährigen Mittel nicht häufiger als 1 mal in 5 Jahren überläuft bzw. entlastet.

Die Begrenzung des Abflusses und die Rückhaltung sind durch entsprechende Unterlagen und Berechnungen nachzuweisen. Der Nachweis hat unter Verwendung von Regenspenden bzw. Rasterdaten nach KOSTRA-DWD-2010R (oder neuer) zu erfolgen. Für die Berechnung des abflusswirksamen Anteils von befestigten Flächen ist DIN 1986-100 (Dezember 2016), Tabelle 9 zu verwenden.

Wenn Niederschlagswasser vor Ort versickert werden soll, so sind die Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-A 138 (April 2005) (oder Nachfolge-Regelwerke) zu beachten.

Werden zur Versickerung technische Einrichtungen verwendet, so müssen diese über DIBt-Zulassungen oder über Zulassungen des Landes Baden-Württemberg verfügen.

### **3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

#### **3.1 Archäologische Kulturdenkmale**

Das Plangebiet liegt im Bereich des ausgedehnten Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: mittelalterliche und frühneuzeitliche Stadt Neuenburg (vgl. Liste der Kulturdenkmale lfd. Nr.3 und Archäologischer Stadtkataster). Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG zu rechnen. An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

Insbesondere auf folgenden in der Planzeichnung gekennzeichneten Flurstücken Nrn. 4290, 4291, 4300, 4301, 4302, 4307 und 4308/1 sind noch archäologisch intakte Flächen zu erwarten. Bei Maßnahmen, die Bodeneingriffe mit sich bringen ist hier die Denkmalpflege frühzeitig zu beteiligen, da im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch das Landesdenkmalamt die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. mehrere Wochen in Anspruch nehmen kann und durch den Vorhabenträger finanziert werden muss.

#### **3.2 Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets WSG-Neuenburg TB Grißheim II (WSG-Nr. 315132). Die entsprechenden Schutzbestimmungen sind zu beachten.

## **4 HINWEISE**

### **4.1 Altlasten**

Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlicher Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.

### **4.2 Anpflanzungen**

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

Bei Gehölzpflanzungen ist das Nachbarrecht von Baden-Württemberg zu berücksichtigen.

### **4.3 Artenschutzrechtliche Hinweise**

Rodungen von Bäumen und Gehölzen sind mit Bezug zu § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG lediglich außerhalb der Brutperiode vom 1. Oktober bis 28. Februar eines jeden Jahres zulässig.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen im Sinne von § 44 Abs. 1 Nrn. 1 bis 3 BNatSchG ist eine ökologische Baubegleitung zu beauftragen. Diese hat im Vorfeld von Gebäudeabrissen und Baumaßnahmen das Vorkommen von streng und/oder besonders geschützter Tierarten zu prüfen und ggf. entsprechende Artenschutzmaßnahmen zu veranlassen (z.B. Begrenzung der Bauzeiten aufgrund von Fortpflanzungszeiten, Vergrämung von Mauereidechsen in Ersatzhabitate im Vorfeld von Erdarbeiten, u.ä.).

### **4.4 Geotechnik**

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodäten bilden im Plangebiet Schotter und Sande der Neuenburg-Formation mit unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, 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

### **4.5 Bodenschutz**

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

#### **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 Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, 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.

#### 4.6 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gern. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

#### 4.7 Ver-/Entsorgung

##### 4.7.1 Schmutzwasser

Das häusliche Schmutzwasser ist an die öffentliche Abwasserkanalisation mit Anbindung an die öffentliche Kläranlage anzuschließen.

##### 4.7.2 Betriebswasseranlagen

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 nach § 13 (4) TrinkwV der zuständigen Behörde anzuzeigen.

#### 4.8 **DIN-Normen**

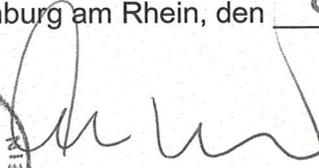
Die DIN-Normen, auf die in den planungsrechtlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, werden bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

#### 4.9 **Bauen im Grundwasser**

Der Fachbereich 430/440 Umweltrecht, Wasser und Boden weist fürsorglich darauf hin, dass bauliche Anlagen oder Baugründungsmaßnahmen, die unterhalb des mittleren höchsten Grundwasserstandes (MHW) gründen bzw. z. B. Bohrungen, die in den Grundwasserleiter eindringen, einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen.

Neuenburg am Rhein, den 06. April 2020



  
Joachim Schuster, Bürgermeister

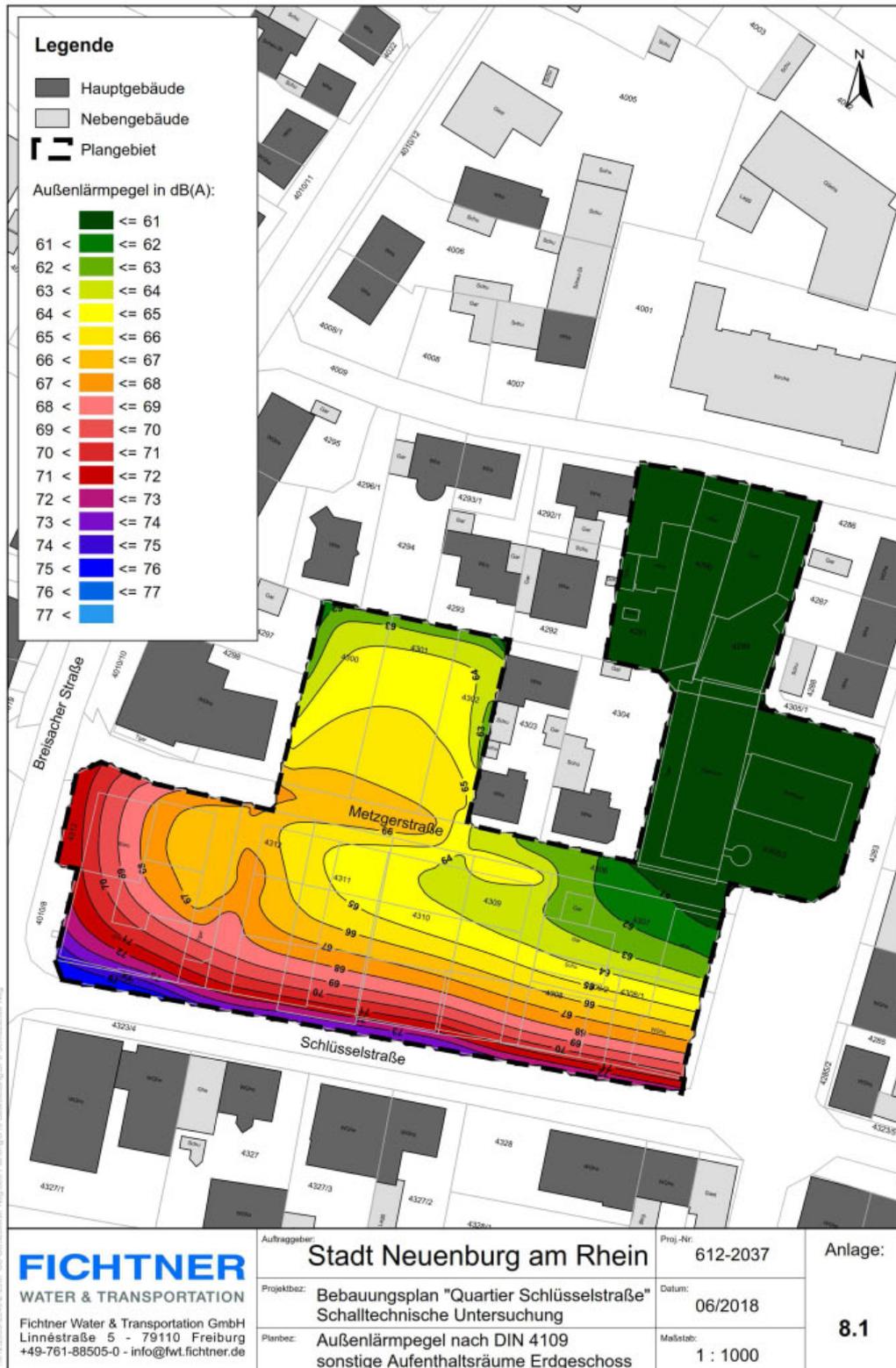
**fsp.stadtplanung**

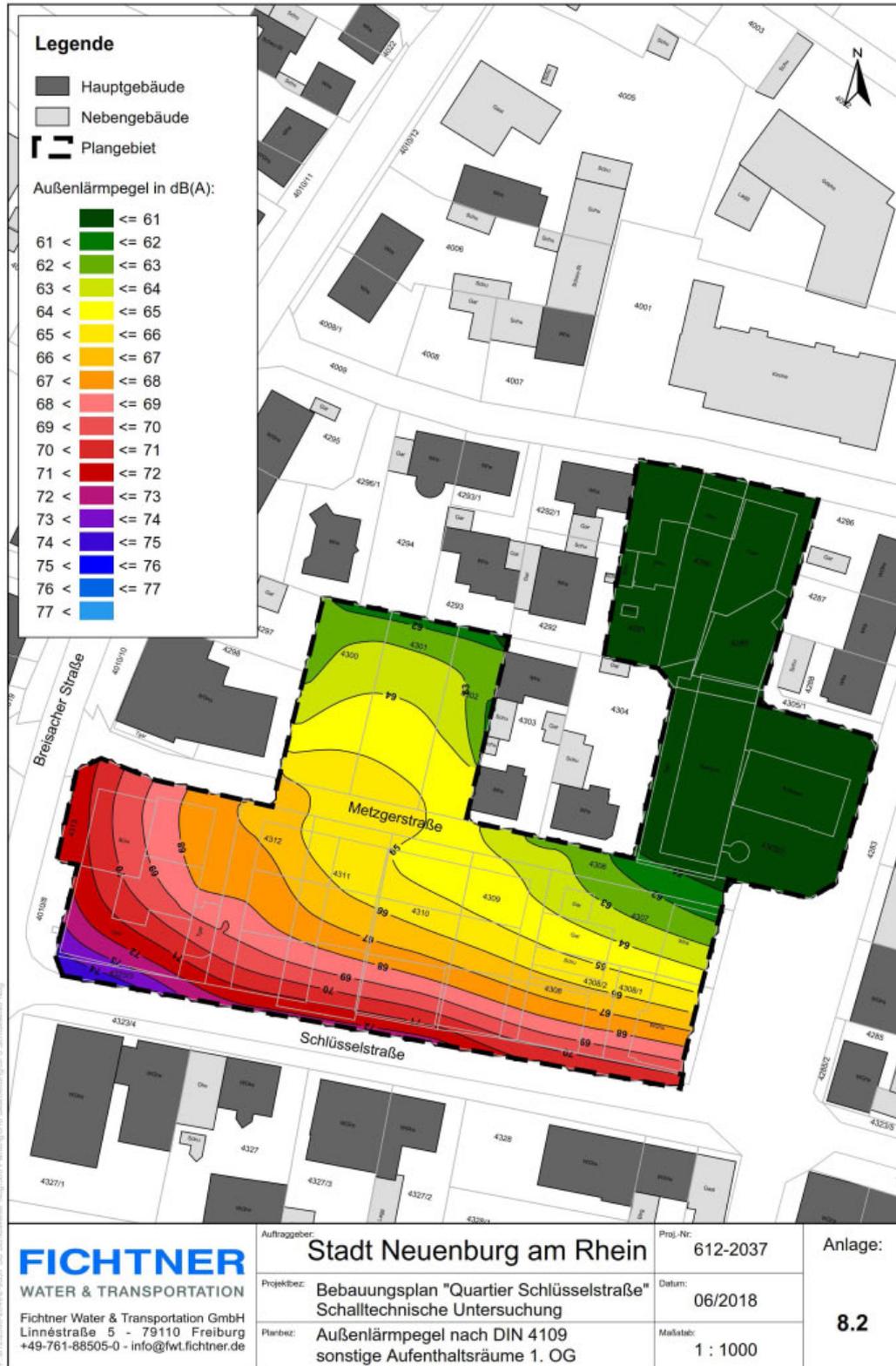
Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

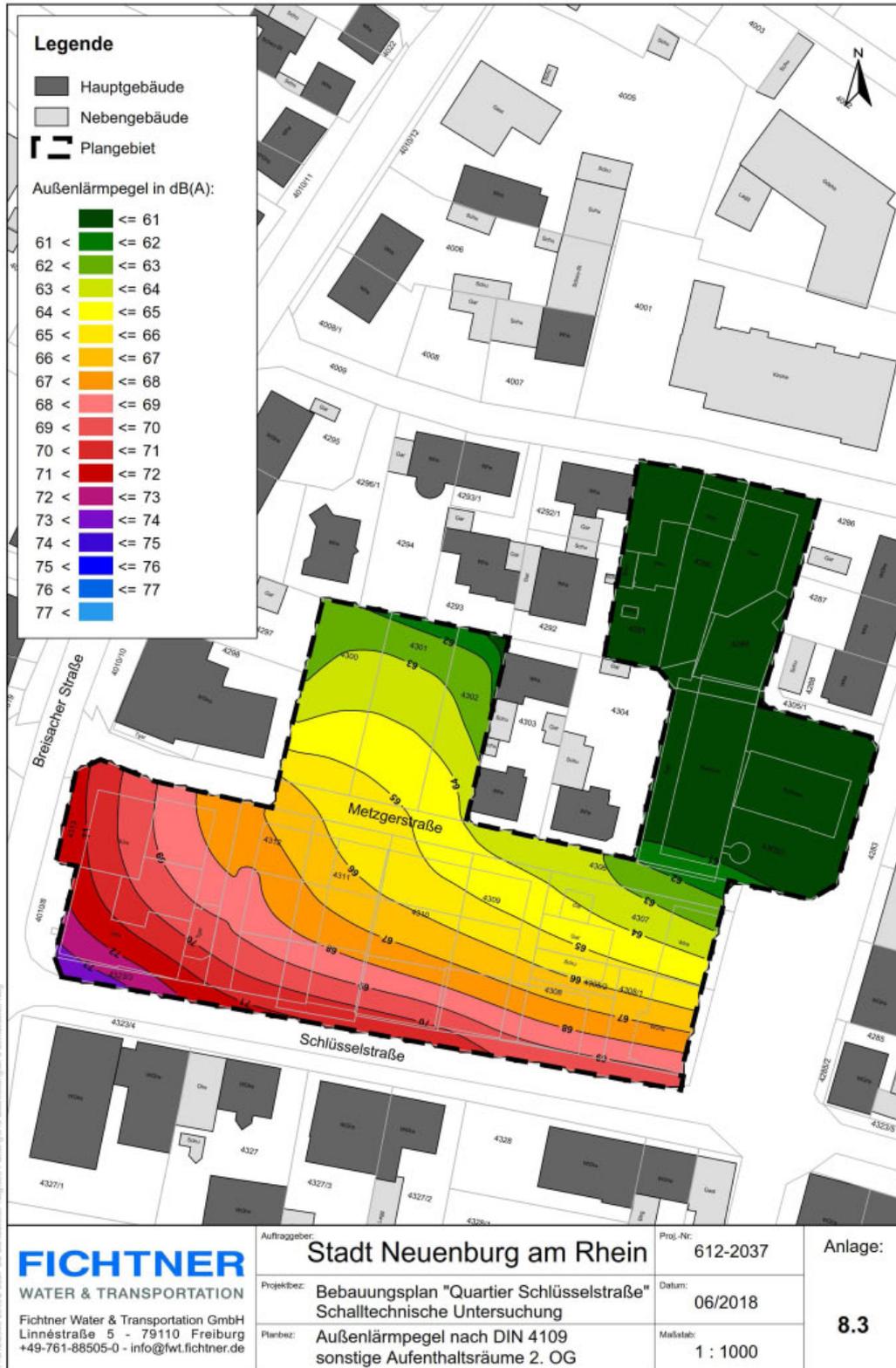
Der Planverfasser

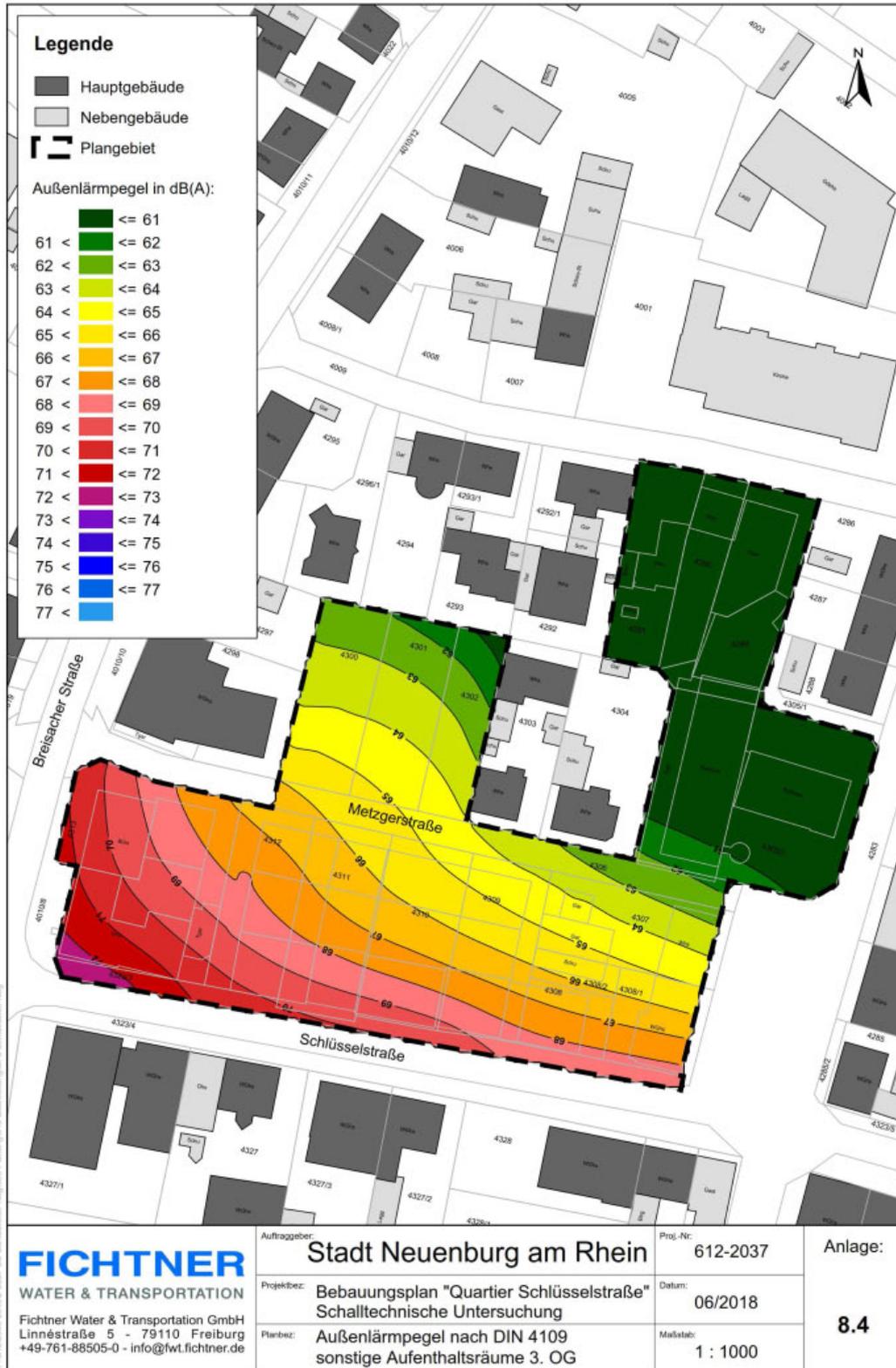
Anhang 1: **Darstellungen Lärmschutzmaßnahmen**

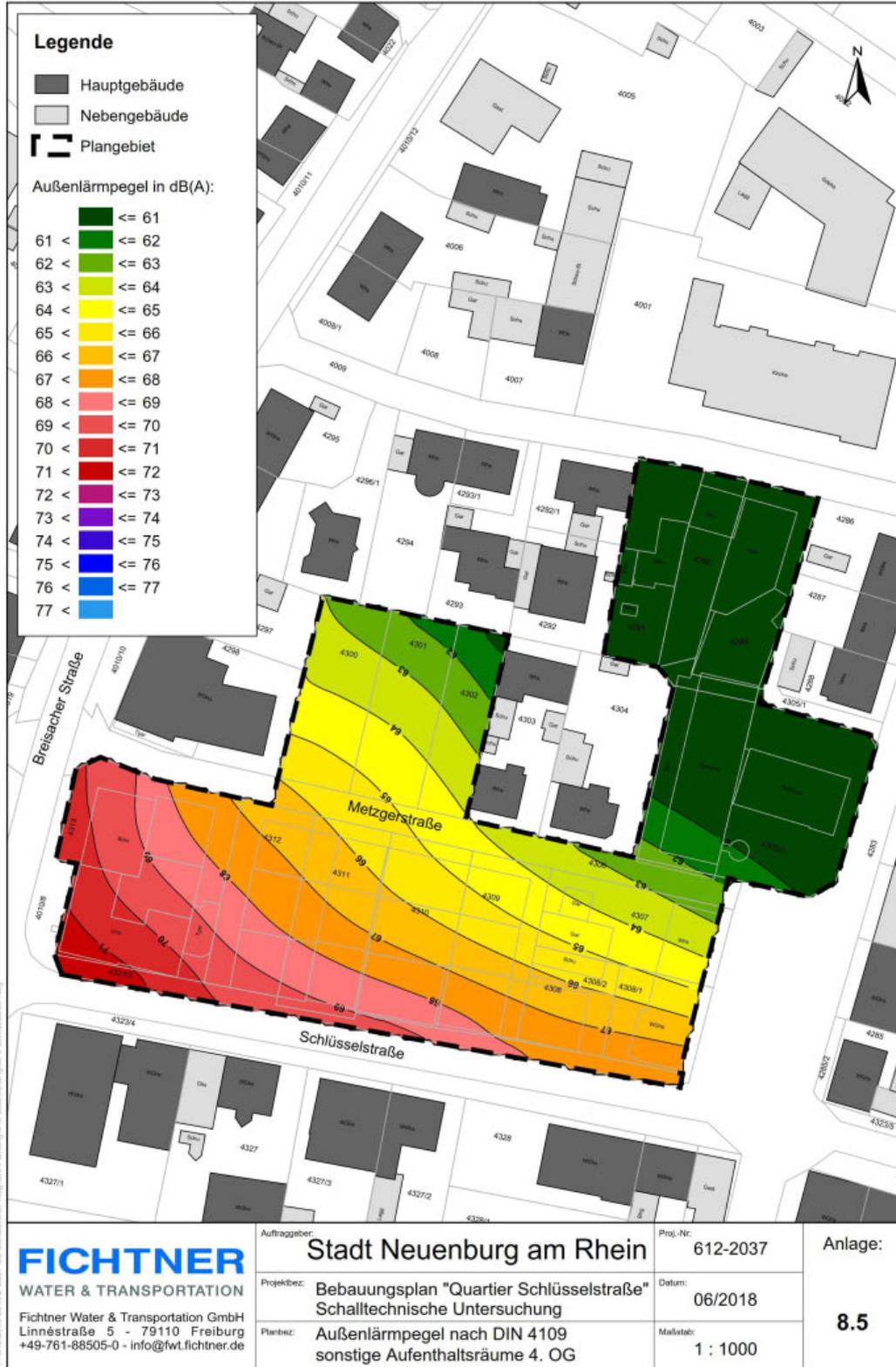
Die Nummerierung der Anlagen entspricht der schalltechnischen Untersuchung Fichtner, Water & Transportation vom Juni 2018.

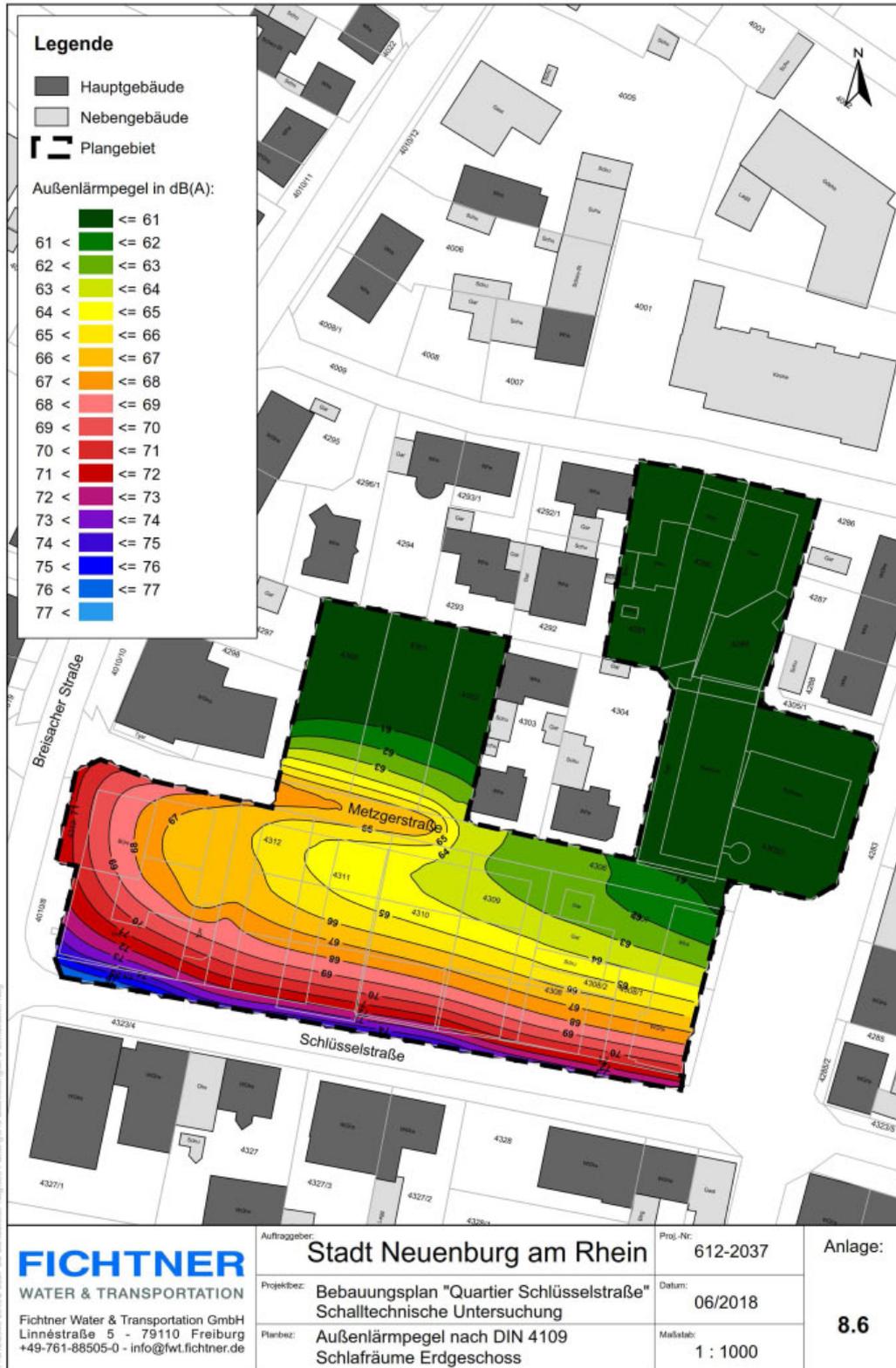


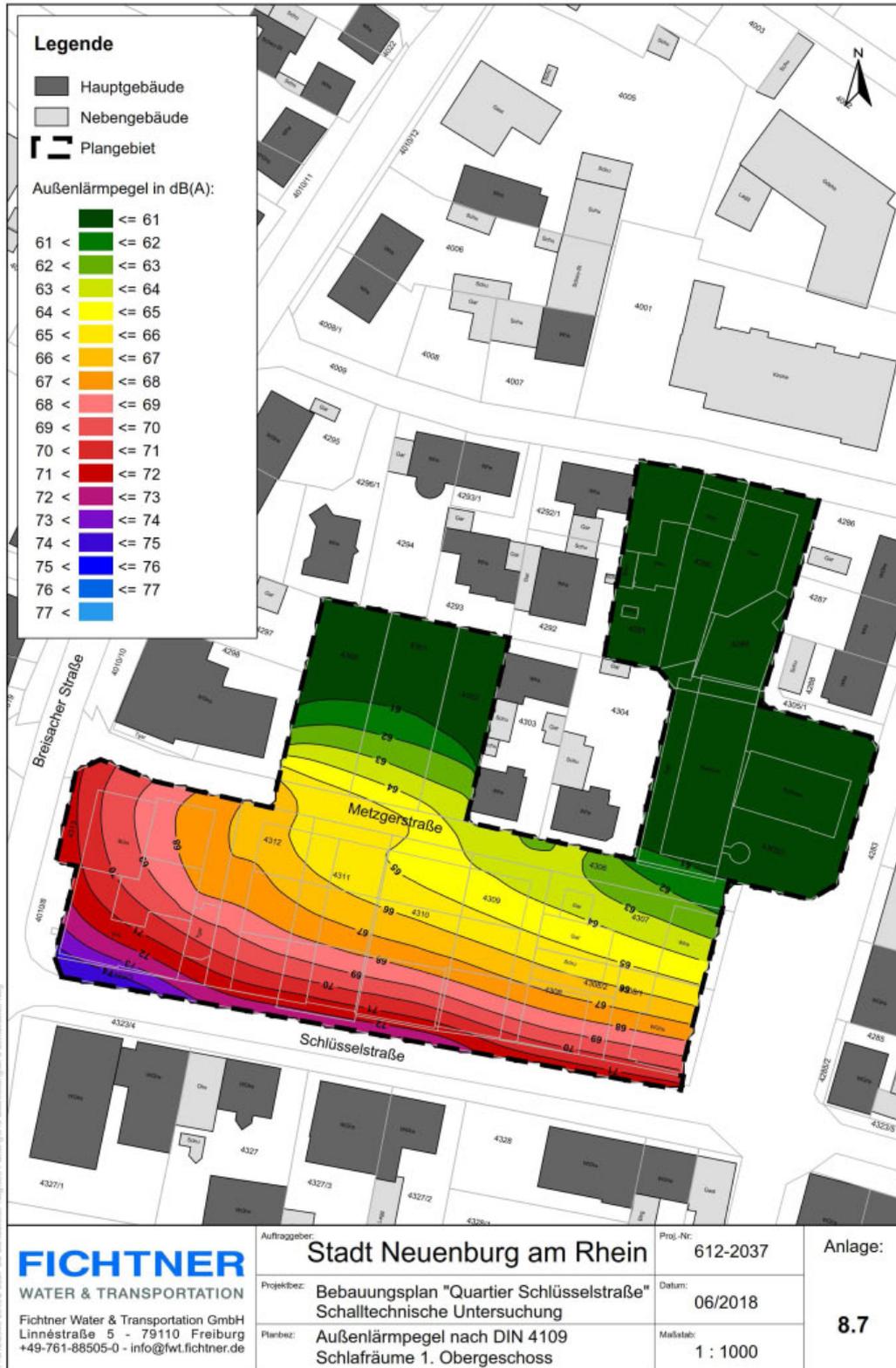


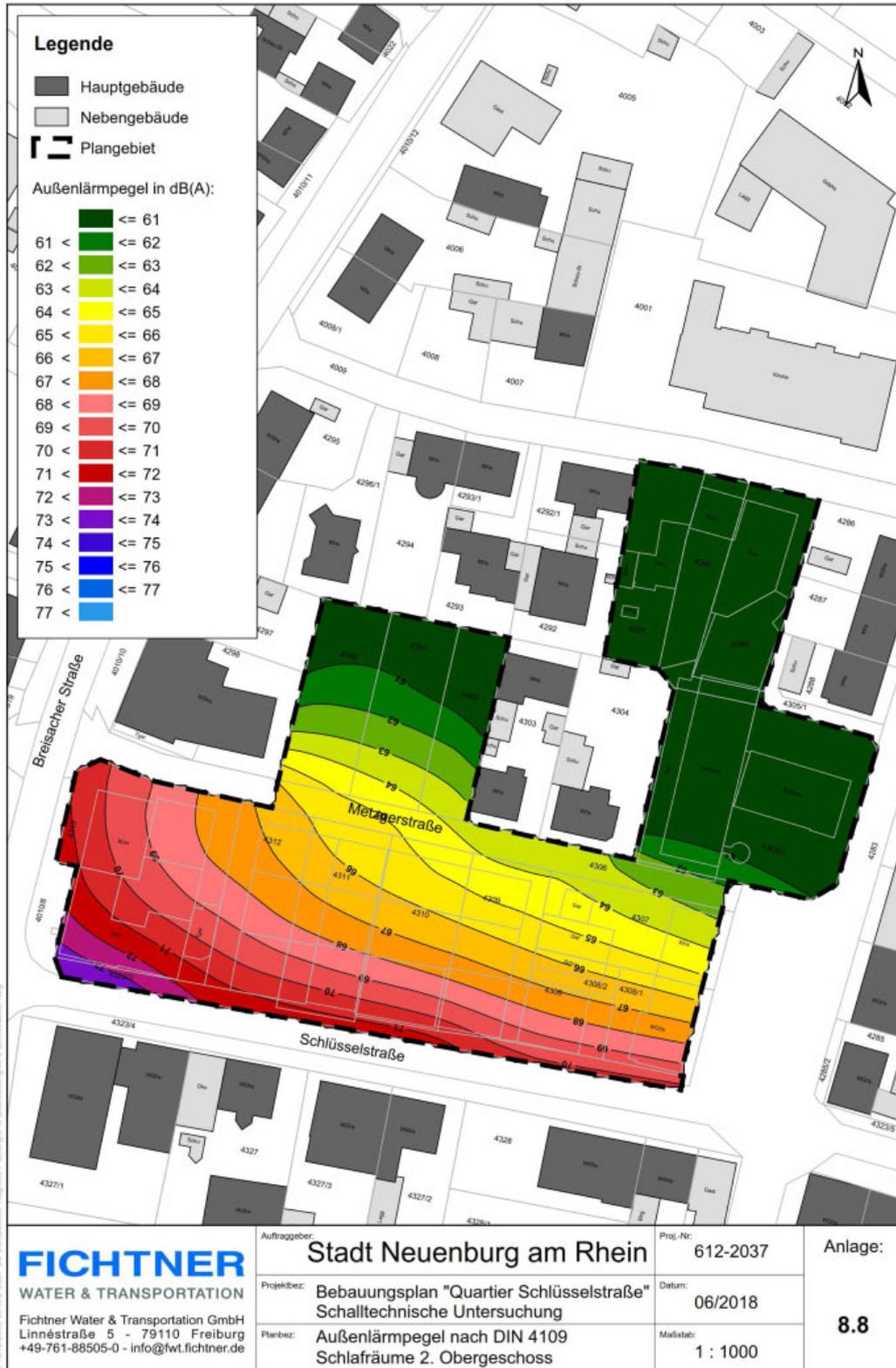


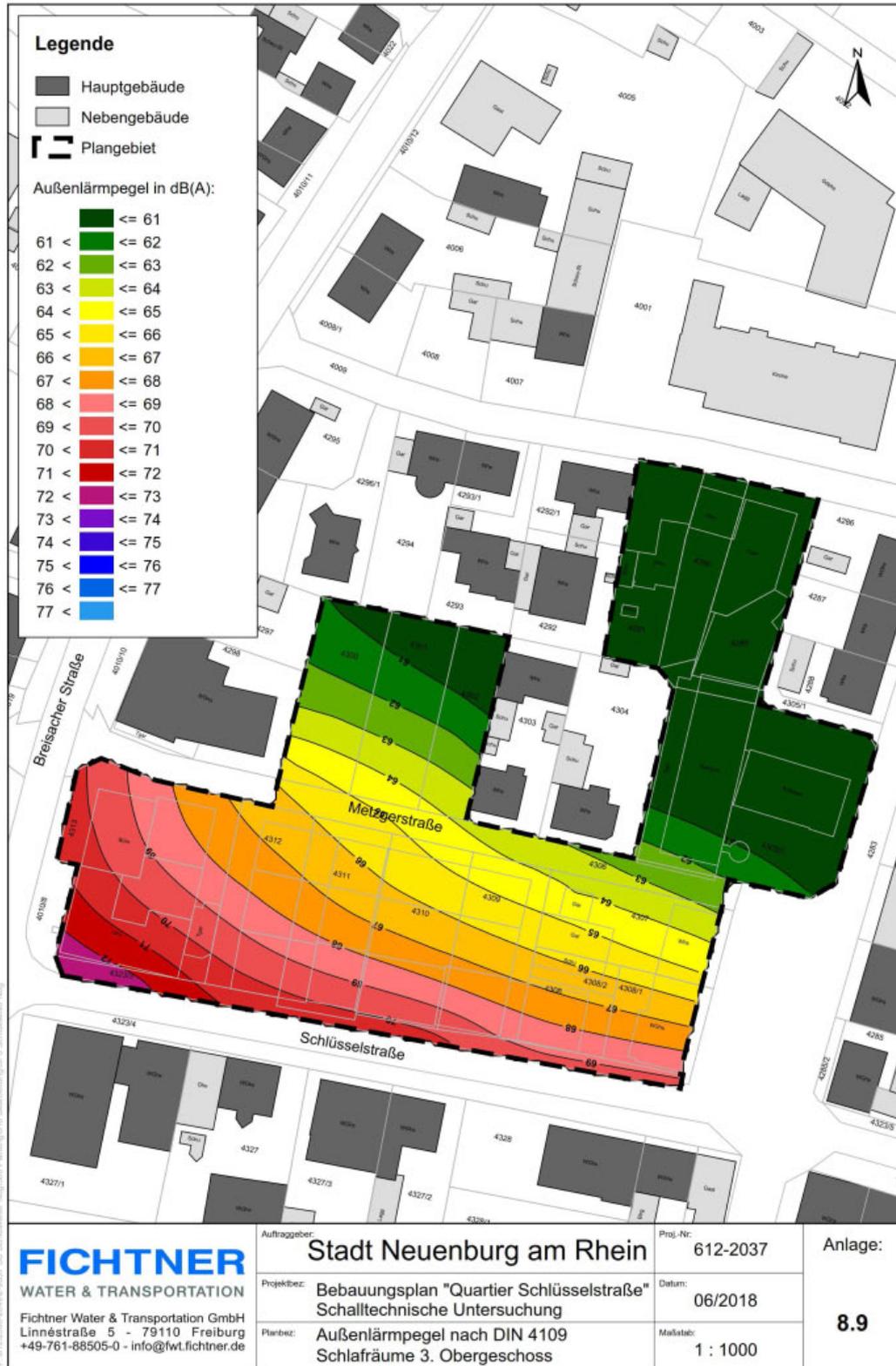


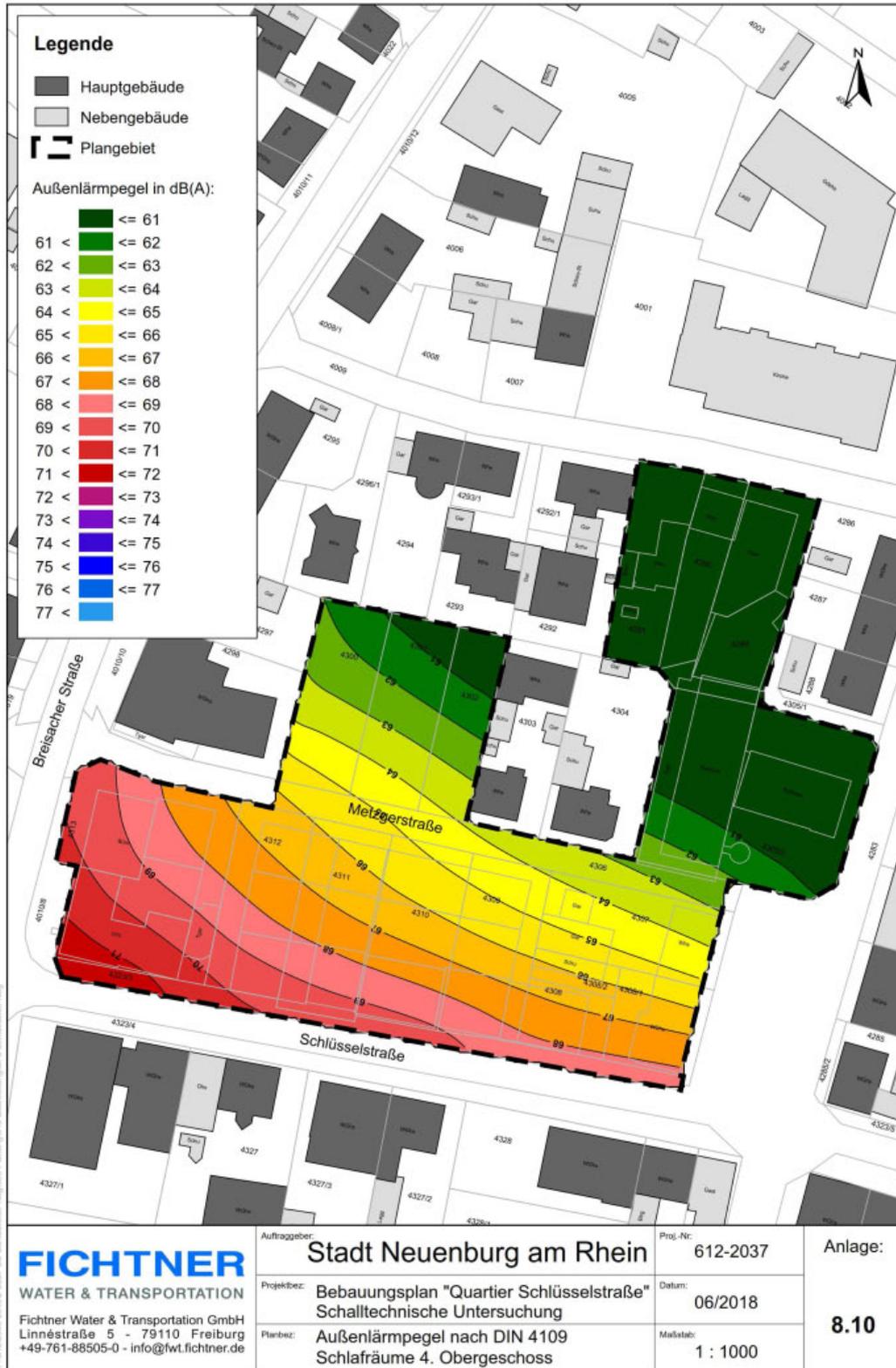












**BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN**

Seite 22 von 22

**Hinweise:**

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 BauGB über die Fälligkeit etwaiger Entschädigungsansprüche, deren Leistung schriftlich beim Entschädigungspflichtigen zu beantragen ist, und des § 44 Abs. 4 BauGB über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrensvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen des § 215 Abs. 1 BauGB wird hingewiesen. Unbeachtlich werden demnach eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1-3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrensvorschriften, eine unter Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans, und

nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind. Dies gilt entsprechend, wenn Fehler nach § 214 Abs. 2a BauGB beachtlich sind.

Ferner wird darauf hingewiesen, dass gem. § 4 Abs. 4 GemO BW Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrensvorschriften der GemO BW oder auf Grund der GemO BW zu Stande gekommen sind, ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zu Stande gekommen gelten. Dies gilt nicht, wenn

1. die Vorschriften über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind,
2. der Bürgermeister dem Beschluss nach § 43 GemO BW wegen Gesetzeswidrigkeit widersprochen hat oder wenn vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung der Verfahrensvorschrift gegenüber der Gemeinde unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht worden ist.

Ist eine Verletzung nach vorstehender Nr. 2 geltend gemacht worden, so kann auch nach Ablauf der Jahresfrist des § 4 Abs. 4 S. 1 GemO BW jedermann diese Verletzung geltend machen.

**Ausfertigungsvermerk:**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung unter Beachtung des vorstehenden Verfahrens mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Neuenburg am Rhein übereinstimmen.

Neuenburg am Rhein, den 16. April 2020



Joachim Schuster, Bürgermeister

**Bekanntmachungsvermerk:**

Die Bekanntmachung erfolgte durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 17 vom 23.04.20

Der Bebauungsplan ist damit am 23.04.20 in Kraft getreten.

Neuenburg am Rhein, den 11. Mai 2020



Joachim Schuster, Bürgermeister