

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche 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 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

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

#### 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

##### 1.1.1.1 Ausschluss zulässiger Nutzungen (§ 1 (5) BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten sind von den in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungen folgende nicht zulässig:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
- Schank- und Speisewirtschaften.

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

In den allgemeinen Wohngebieten sind von den in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen folgende nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO).

### 1.2 Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindergarten“ dient der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen der Kinderbetreuung (z.B. Kindergarten, Kindertagesstätte).

Zulässig sind Gebäude und Einrichtungen, die der Betreuung und Verpflegung von Kindern dienen, einschließlich aller Nebenräume (z.B. Büro, Küchen, Abstell- und Sanitärräume), Nebeneinrichtungen und Freiflächen (z.B. Außenspielflächen,

Spielgeräte) sowie Garagen, Carports und Stellplätze.

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

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).

#### 1.3.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

1.3.1.1 Im Plangebiet gelten für Hauptgebäude die maximalen Trauf- und Gebäudehöhen gemäß Planzeichnung. Traufen von Dachaufbauten, Dacheinschnitten oder Widerkehren dürfen die festgesetzte Traufhöhe um maximal 2,50 m überschreiten.

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

#### 1.3.1.3 Bezugspunkte

Als unterer Bezugspunkt der maximalen Gebäude- bzw. 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.

Als oberer Bezugspunkt der maximalen Gebäudehöhe gilt der oberste Punkt der Dachfläche bzw. bei Flachdächern die obere Begrenzung der Dachbrüstung / Dachaufkantung.

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

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 bis WA3 darf die zulässige Grundfläche durch

- Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

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

1.4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 gilt die offene Bauweise. Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand ausschließlich als Einzelhäuser zu errichten.

1.4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA3 und in der Fläche für den Gemeinbedarf gilt die abweichende Bauweise (a): Als abweichende Bauweise gelten die Vorschriften der

offenen Bauweise, wobei auch einseitige Grenzbebauung zulässig ist. Gebäudelängen sind bis zu 121 m zulässig.

Die zweiseitige Grenzbebauung ist zulässig, sofern es sich um eine Erweiterung, Änderung, Nutzungsänderung oder Erneuerung eines bestehenden, auf zwei Grenzen gebauten Gebäudes handelt.

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

- 1.5.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt und sind der Planzeichnung zu entnehmen.
- 1.5.2 Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen durch untergeordnete Bauteile (z.B. Dachvorsprünge) sind bis zu einer Tiefe von max. 1,0 m zulässig.
- 1.5.3 Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen durch Vorbauten (z.B. Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten) sind zulässig, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind und nicht mehr als 1,5 m über die Baugrenze hinausragen.
- 1.5.4 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sind im gesamten Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **1.6 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)**

- 1.6.1 In der Fläche für den Gemeinbedarf sind Garagen, Carports und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.6.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind Garagen, Carports und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Senkrecht zur Verkehrsfläche angefahrene Garagen müssen mit ihrer Außenwand bzw. äußersten Gebäudekante von der zugehörigen Verkehrsfläche, von der die Zufahrt erfolgt, einen Mindestabstand von 5 m einhalten, Carports müssen einen Mindestabstand von 2 m einhalten. Werden Garagen oder Carports mit der Längsseite an öffentliche Verkehrsflächen gebaut, ist ein Mindestabstand von 1,0 m zur Grenze der öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.
- 1.6.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind oberirdische Garagen und/oder Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der ausgewiesenen Flächen mit Kennzeichnung „GA/CP/ST“ zulässig. Kfz-Stellplätze sind nur innerhalb der ausgewiesenen Flächen mit Kennzeichnung „ST“ zulässig.
- 1.6.4 Im Allgemeinen Wohngebiet WA3 sind Garagen nicht zulässig. Carports und/oder Kfz-Stellplätze sind nur innerhalb der ausgewiesenen Flächen mit Kennzeichnung „CP/ST“ zulässig, Kfz-Stellplätze sind nur innerhalb der ausgewiesenen Flächen mit Kennzeichnung „ST“ zulässig.
- 1.6.5 Fahrrad-Stellplätze sind im gesamten Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder ausgewiesenen Flächen mit Kennzeichnung „GA/CP/ST“, „CP/ST“ oder „ST“ zulässig.
- 1.6.6 Carports sind definiert als an mindestens drei Seiten offene, überdachte Stellplätze.

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

- 1.7.1 Nebenanlagen mit mehr als 25 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der mit „NA“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Nebenanlagen mit weniger als 25 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt sind im gesamten Plangebiet zulässig.

- 1.7.2 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen müssen mit ihrer äußersten Gebäudekante von den öffentlichen Erschließungsstraßen (Gehweg bzw. Straße) einen Mindestabstand von 1,0 m einhalten.
- 1.7.3 Nebenanlagen, die der Versorgung oder Entsorgung der Baugebiete dienen (nach § 14 (2) BauNVO) sind im gesamten Plangebiet zulässig.
- 1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 1.8.1 Oberirdische Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke) auszuführen.  
Hinweis:  
Bestehende Stellplatzflächen haben Bestandsschutz.
- 1.8.2 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.
- 1.8.3 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fallenwirkung festgesetzt (z.B. LED-Leuchten).
- 1.8.4 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind, soweit sie nicht überbaut sind oder als Wege-, Platz- oder Terrassenfläche genutzt werden, mit einer Substratschicht zu überdecken und zu begrünen.
- 1.8.5 Flachdächer und flach geneigte Dächer der Hauptgebäude sowie von hochbaulich in Erscheinung tretenden Nebenanlagen, Garagen und Carports sind zu begrünen.
- 1.8.6 Maßnahmenfläche Eidechsen (M1)  
Auf der Maßnahmenfläche M1 sind CEF-Maßnahmen in Form von Eidechsenhabitaten herzustellen. Hierzu ist eine Trockenmauer (z.B. greencityWALL-Eidechsen-Habitat) mit einer Höhe von mind. 1,30 m und einer Länge von mind. 32 m zu erstellen. Die Mauer ist nach Osten hin mit trockenheitstoleranten Stauden zu bepflanzen. Nach Westen hin sind vor der Trockenmauer horizontale Flächen, bestehend aus Sand-Kiesgemisch (Tiefe mind. 50 cm) anzulegen, die mit Steinen wie z.B. Rheinwacken zu belegen und mit einzelnen trockenheitstoleranten Stauden zu bepflanzen sind. Insgesamt ist eine Habitatfläche von mind. 80 m<sup>2</sup> anzulegen, die sowohl vertikal als auch horizontal nachgewiesen werden kann. Pflanzempfehlungen für trockenheitstolerante Stauden siehe Pflanzliste im Anhang. Trockenmauer und Steinflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Bei Ausfall sind entsprechende Stauden nachzupflanzen.
- 1.8.7 Maßnahmen Fledermäuse  
An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind als CEF-Maßnahme mindestens 15 Fledermauskästen fachgerecht aufzuhängen und dauerhaft zu sichern bzw. zu erhalten. Siehe hierzu Hinweise in Ziffer 4.3.3 der Bebauungsvorschriften.
- 1.9 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**  
Die im Plangebiet ausgewiesenen Geh-, und Fahr- bzw. Leitungsrechte sind von hochbaulichen Anlagen sowie von tiefwurzelnenden Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Die Zugänglichkeit der Flächen ist zu gewährleisten.

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

**1.10.1 Schalldämmung Außenbauteile**

In den Teilen der allgemeinen Wohngebiete (WA1 bis WA3), 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 aufweisen.

Das notwendige Schalldämm-Maß ist in Abhängigkeit von der Raumart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Auf einen Nachweis kann verzichtet werden, wenn der maßgebliche Außenlärmpegel in den allgemeinen Wohngebieten bei 65 dB(A) oder weniger liegt, da davon auszugehen ist, dass eine entsprechende Schalldämmung bei Neubauten ohnehin erreicht wird.

Die Außenlärmpegel auf Grundlage der Lärmeinwirkungen am Tag sind in Anlage 7.1 bis 7.3 und auf Grundlage der Lärmeinwirkungen in der Nacht in Anlage 7.4 bis 7.6 jeweils im Anhang 2 (Darstellungen Lärmschutzmaßnahmen) der Bebauungsvorschriften dargestellt. Für Schlafräume und vergleichbare Räume ist vom höheren der beiden dargestellten Außenlärmpegel auszugehen, bei sonstigen Aufenthaltsräumen können die Außenlärmpegel für den Tag 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.

**1.10.2 Belüftung von Schlafräumen**

Schlafräume (auch Kinderzimmer) an Südfassaden im WA2, die nicht über Fenster auf einer anderen, lärmabgewandten Gebäudeseite verfügen, sind bautechnisch so auszustatten, dass sowohl die Schalldämmanforderungen gemäß der textlichen Festsetzung in Ziffer 1.10.1 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 Schlafraum in der Nacht 49 dB(A) nicht überschritten wird.

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

Der innerhalb des WA3 zu pflanzende Baum ist als hochstämmiger Laubbaum 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.

**1.12 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 (1) 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung mit einer Pflanzbindung festgesetzten Bäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

## 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 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

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

#### 2.1.1 Dachform / Dachneigung

2.1.1.1 Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen der Hauptgebäude sind der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil zu entnehmen. Für untergeordnete Gebäudeteile der Hauptgebäude (z.B. Verbindungsbauten, Überdachungen von Balkonen) sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis maximal 4° zulässig.

2.1.1.2 Dächer von hochbaulich in Erscheinung tretenden Nebenanlagen (Nebengebäuden), Garagen und Carports sind als Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 bis max. 4° auszubilden. Auf die Festsetzung zur Begrünung der Dachflächen wird hingewiesen (s. auch Ziffer 1.8.5).

#### 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. Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (z.B. Photovoltaik, Solarthermie) sind aus blendarmem Material herzustellen.

#### 2.1.3 Dachaufbauten, Widerkehren/Zwischbauten

2.1.3.1 Die Breite von Dachaufbauten, Widerkehren/Zwischbauten oder Dacheinschnitten darf insgesamt 50 % der Länge der jeweils zugehörigen Gebäudeseite nicht überschreiten. Bezugspunkte sind jeweils die Außenkante der Außenwände ohne Dachüberstand.

2.1.3.2 Dachaufbauten und Widerkehren/Zwischbauten können hinsichtlich der festgesetzten Dachneigung abweichen.

2.1.3.3 Dachaufbauten müssen von der Giebelwand einen horizontalen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten, gemessen von der Außenkante des Dachaufbaus ohne Dachüberstand.

2.1.3.4 Flächige Anlagen zur Energiegewinnung (z.B. Solaranlagen, Photovoltaikpaneele) auf geneigten Dächern dürfen nicht aufgeständert werden.

#### Hinweis für Kulturdenkmale:

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Kulturdenkmälern höhere Anforderungen an die Erhaltung des Erscheinungsbildes gestellt werden können, als durch die Regelungen in den örtlichen Bauvorschriften vorgegeben.

- 2.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**
- 2.2.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.
- 2.2.2 Dauerhafte Standorte für private Abfallbehälter 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 (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**
- 2.3.1 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.  
Ausgenommen davon sind denkmalgeschützte Einfriedungen (z.B. Mauer entlang der Müllheimer Straße) und deren Ergänzungen.
- 2.3.2 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.
- 2.3.3 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.
- 2.3.4 Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedungen ist nicht zulässig.
- 2.3.5 Tote und lebende Einfriedungen sind so anzulegen, dass eine ausreichende Anfahrtsicht auf den öffentlichen Verkehrsraum gewährleistet bleibt.
- 2.4 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**
- 2.4.1 Pro Gebäude sind maximal 2 sichtbare Antennen oder Gemeinschaftsantennen zugelassen.
- 2.4.2 Satellitenantennen müssen die gleiche Farbe wie die dahinterliegende Gebäudefläche (Fassade oder Dach) aufweisen.
- 2.5 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**
- Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Ergibt sich eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.
- 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 oder Dachbegrünung) 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.

Ein Überflutungsnachweis nach DIN 1986-100 ist vorzulegen.

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 Kulturdenkmale**

Die ehemalige Likörfabrik Cusenier wird auf der Liste der Kulturdenkmale als Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG geführt.

Bezeichnung des Objekts: ehemalige Likörfabrik Cusenier

Straße/Haus-Nr.: Pommernstraße 1

Flst. Nrn. 4393/66, 4393/68 und 4393

Die ehemalige Likörfabrik Cusenier wurde 1925 durch ein Architekturbüro aus Mulhouse/Elsaß errichtet. Die Anlage setzt sich aus dem aufwendigen Doppelwohnhaus für leitende Angestellte und dem langgestreckten Fabrikationsbau zusammen. Das zweigeschossige Wohnhaus mit Mansarddach ist durch Risalite und einen weit ausladenden Terrassenvorbau abwechslungsreich gestaltet. Durch Rustizierung des Erdgeschosses, durch eine Fassadengliederung mit ionischen Pilastern sowie durch rustizierte Lisenen erhält der Außenbau einen herrschaftlichen Charakter. Das Innere hat verschiedene Stuckdecken und im Treppenhausbereich Kachelfußböden der Erbauungszeit bewahrt.

Der Fabrikationsbau setzt sich aus einem hohen Mittelblock mit Satteldach und zwei niedrigeren Flügeln zusammen. Eine Gartenmauer umschließt den Komplex. Mit der strengen Gruppierung der Baukörper und den Dekorationsformen, die dem Barock verpflichtet sind, ist die Anlage ein charakteristischer Vertreter der Architektur der 20er Jahre unseres Jahrhunderts.

An der Erhaltung besteht aus wissenschaftlichen Gründen ein öffentliches Interesse.

Es wird darauf hingewiesen, dass vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes von Kulturdenkmälern nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich ist.

Es wird weiter darauf hingewiesen, dass bei Kulturdenkmälern höhere Anforderungen an die Erhaltung des Erscheinungsbildes gestellt werden können, als durch die Regelungen in den örtlichen Bauvorschriften vorgegeben ist.

#### **3.2 Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets WSG-Neuenburg TB Grißheim II (WSG-Nr. 315132). Die einschlägigen Bestimmungen 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 Be-

bauungsplans zu bepflanzen.

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

### **4.3 Artenschutzrechtliche Hinweise**

#### 4.3.1 Vermeidungsmaßnahmen Vögel:

4.3.1.1 Entfernung der Gehölze nur außerhalb der Vogelschonzeit – M1  
Innerhalb der Vogelbrutzeit und damit der Vogelschonzeit von Anfang März bis Ende September dürfen zum Schutze der adulten Vögel und vor allem deren Bruten keine Gehölze entfernt werden.

4.3.1.2 Sanierung der Außenfassade nur außerhalb der Vogelschonzeit – M2  
Innerhalb der Vogelbrutzeit und damit der Vogelschonzeit von Ende April bis Ende Juli dürfen zum Schutze der adulten Vögel und vor allem deren Bruten des Nischenbrüters Hausrotschwanz lediglich eingeschränkte Baumaßnahmen an Fassade oder Dach des Cusenier-Gebäudes (ehem. Fabrikhalle) vorgenommen werden. Sollten in dieser Zeitspanne Arbeiten notwendig werden, so sind Fassade bzw. Dach zuvor durch einen Fachgutachter auf Brutaktivitäten zu kontrollieren. Sind keine Brutaktivitäten zu beobachten kann auch in der genannten Zeitspanne an der Fassade/Dach gearbeitet werden.

#### 4.3.2 Mauereidechsen

4.3.2.1 Keine Grabarbeiten rund um die Cusenier in den Monaten Oktober bis März – M3  
Innerhalb der Winterruhe der Mauereidechse dürfen deren Winterquartiere nicht geöffnet oder zerstört werden.

4.3.2.2 Vergrämung der Mauereidechse aus den baulich beanspruchten Bereichen – M4  
Durch Vergrämungsmaßnahmen sollen die aus der Winterruhe erwachenden Mauereidechsen ab Ende März bis Mitte April aus den Bereichen, die baulich genutzt werden müssen, verscheucht werden. Eine zweite Vergrämungszeit besteht von Mitte August bis Mitte September, bevor die Tiere ihr Winterquartier aufsuchen.

#### 4.3.3 Fledermäuse

Im Rahmen einer Nachuntersuchung im Frühsommer/Sommer 2019 wurden an bestehenden Gebäuden im Cusenier-Areal (dem ehem. Fabrikgebäude und dem ehem. Zolllager) insgesamt drei Paarungsquartiere nachgewiesen.

Durch den Umbau des ehem. Fabrikgebäudes und dem Abbruch des ehem. Zolllagers können Fledermausquartiere zerstört werden. Der Rückbau von Fledermausquartieren ist daher in den Monaten Oktober bis April und hier besonders in den Monaten Oktober und November sowie März und April vorzunehmen, da sich die Fledermäuse in diesen Monaten nicht im Winterschlaf befinden. In jedem Fall (auch unabhängig von der Jahreszeit) sollten die geeigneten Quartiermöglichkeiten vor Sanierung/Abriss/Rückbau auf Besatz durch Fledermäuse kontrolliert werden, da in jeder Jahreszeit Tiere in den Quartieren anwesend sein können.

Das konkrete Vorgehen zur Vermeidung der Tötung von Fledermäusen ist im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung in Zusammenarbeit mit den Vorhabenträgern und einem qualifizierten Gutachter unter Einbeziehung der Unteren Naturschutzbehörde zu entwickeln. Durch die Zerstörung von drei Paarungsquartieren sind CEF-Maßnahmen in Form von 15 Fledermauskästen unterzubringen. Die Standorte hierfür wurden in der Planzeichnung des Bebauungsplans eingetragen. Die Kästen sind in den Wintermonaten, spätestens im Monat März vor Zerstörung vorhandener Quartiere anzubringen. Die Fledermauskästen sind in einer Höhe von

mindestens 3 m an folgenden Stellen aufzuhängen:

- Pumpenhäuschen (5 Kästen)
- Erhöhter Mittelbau des Cusenier-Gebäudes (4 Kästen)
- Östlicher Kopfbau des Cusenier-Gebäudes (3 Kästen)
- Bäume im Nordosten (2 Kästen)
- Baum im Süden (1 Kasten)

CEF-Maßnahmen sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, d.h. dass die entsprechenden Maßnahmen vorzunehmen sind, bevor Eingriffe im Plangebiet erfolgen.

#### 4.4 Geotechnik

Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB bilden im südlichen Teil des Plangebiets holozäner Auenlehm und im nördlichen Teil Kiese und Sande der pleistozänen Neuenburg-Formation jeweils unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrunds ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster verwiesen, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop- Kataster) abgerufen werden kann.

#### 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 Altlasten

Sollten sich während Erd-/Tiefbauarbeiten Hinweise auf Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen ergeben (z.B. organoleptische Auffälligkeiten wie Bodenverfärbungen, Geruch, Fremdbestandteile etc.) sind die Bauarbeiten vorübergehend einzustellen. Außerdem ist umgehend der Fachbereich 440 Wasser und Boden des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald zu informieren (Tel. Nr. 0761/2187-4466 oder Mail: Joachim.Tibi@lkbh.de).

#### 4.7 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) 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.

#### 4.8 Ver-/Entsorgung

##### 4.8.1 Schmutzwasser

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

##### 4.8.2 Betriebswasseranlagen

Sollten Retentionszisternen als Betriebswasseranlagen für WC-Spülleitungen ver-

wendet 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.

#### **4.9 Versickerung von Niederschlagswasser**

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist nach der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser bei befestigten oder bebauten Flächen von mehr als 1.200 m<sup>2</sup> der zuständigen, unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

#### **4.10 Löschwasserversorgung**

Im Plangebiet ist eine Löschwassermenge von mindestens 96 m<sup>3</sup>/Stunde für die Dauer von 2 Stunden zur Verfügung zu stellen. Diese kann über bereits vorhandene Hydranten sichergestellt werden.

#### **4.11 Rettungswege**

Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen.

Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.

#### **4.12 Grundwasserschutz**

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet innerhalb des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets für die Fassung TB Griebenheim II (hier Zone III B) liegt. Die einschlägigen Bestimmungen sind hierbei zu beachten.

#### **4.13 Glasfaserverlegung**

Das Plangebiet kann grundsätzlich an das glasfaserbasierte Kabelnetz zur Sicherung der Breitbandversorgung angeschlossen werden.

#### **4.14 Deutsche Bahn AG**

In der Nähe des Plangebiets befinden sich Anlagen der Deutschen Bahn. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass keine Ansprüche gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schutzmaßnahmen in Bezug auf Lärmimmissionen geltend gemacht werden, welche über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehen.

#### **4.15 Strom-, Erdgas- und Wasserversorgung**

Im Plangebiet befinden sich Erdgas- und Wasserversorgungsleitungen. Die Leitungen sind im Bestand zu schützen. Notwendige Änderungen an den Versorgungsleitungen sind rechtzeitig mit der bnNETZE GmbH abzustimmen.

Die Versorgung des Verfahrensgebietes mit Strom, Wasser und bei gegebener Wirtschaftlichkeit mit Erdgas kann über das bestehende bzw. durch Erweiterung des Leitungsnetzes versorgt werden.

Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NAV, NDAV, AVBWasserV und den Maßgaben

der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. Für Neubauprojekten wird ein Anschlussübergaberaum benötigt. 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.

Neuenburg am Rhein, den **04. Nov. 2019**

  
  
**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: **Pflanzliste Trockenmauer**

Pflanzliste für die Rückseite der „greencityWALL“ und des Kiesbeetes:

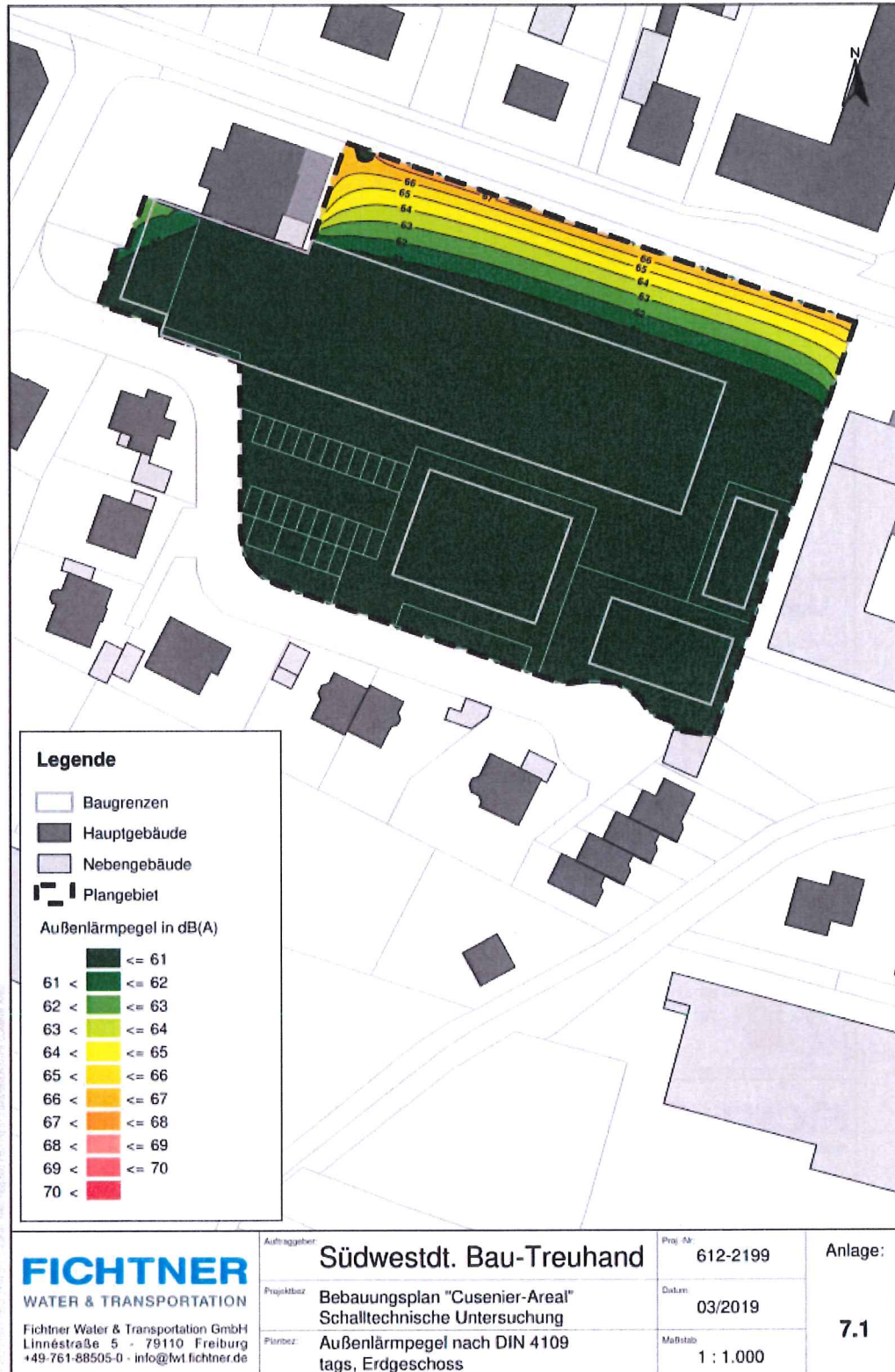
Zu empfehlen sind heimische und trockenheitsertragende Pflanzenarten, die auch für Dachbegrünungen herangezogen werden. Auch einzelne Zierarten der Steingärten und Dachbegrünungen können gepflanzt werden, da es sich um den innerstädtischen Bereich handelt.

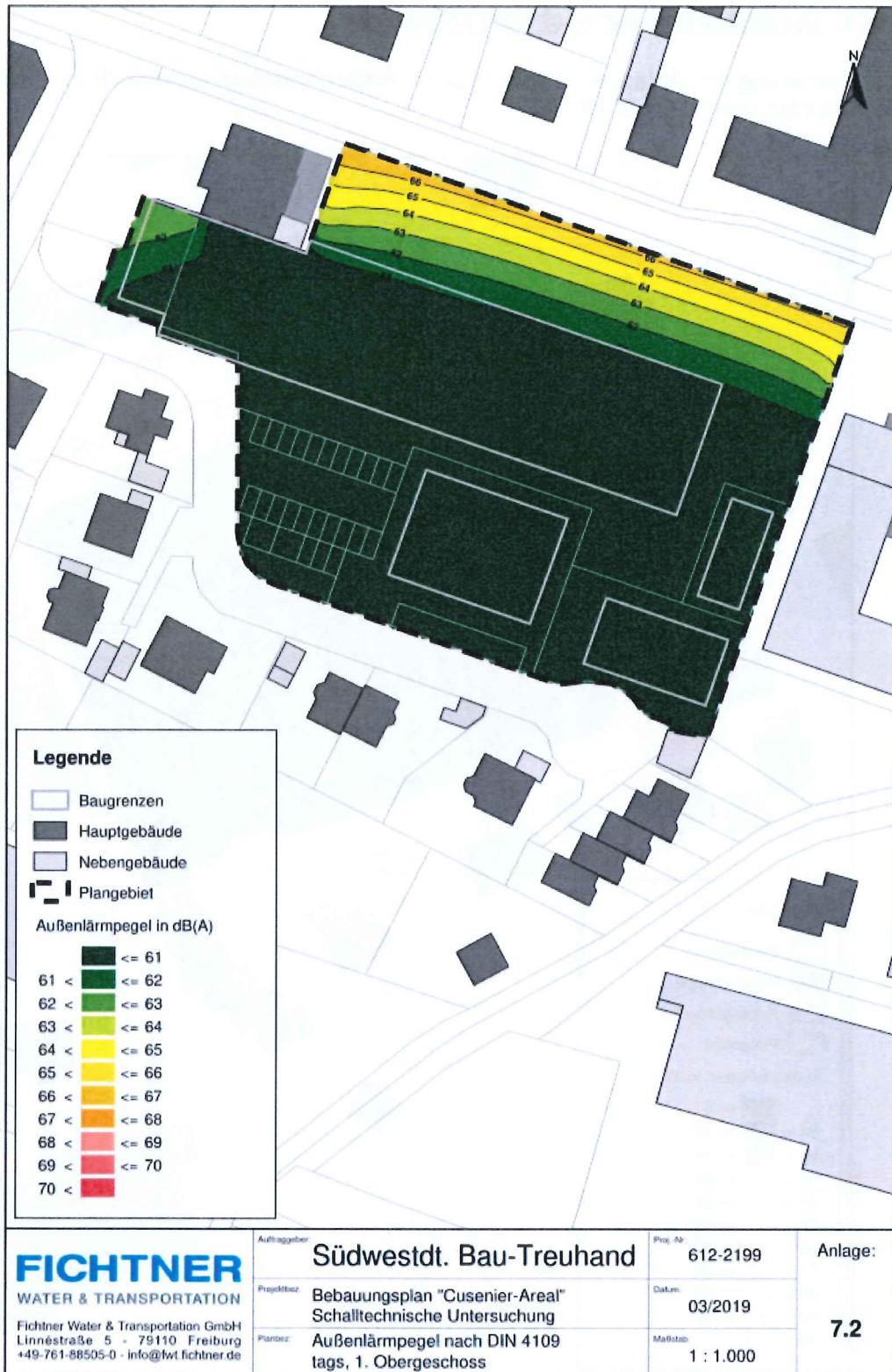
deutscher Name	wissenschaftlicher Name	Blütenfarbe
Gewöhnlicher Dost	<i>Origanum vulgare</i>	lila
Mauerpfeffer	<i>Sedum acre</i>	gelb
Weißer Fetthenne	<i>Sedum album</i>	weiß
Zypressen-Wolfsmilch	<i>Euphorbia cyparissias</i>	gelb
Arznei-Thymian	<i>Thymus pulegioides</i>	lila
Karthäuser-Nelke	<i>Dianthus carthusianorum</i>	pink
Margerite	<i>Chrysanthemum leucanthemum</i>	weiß
Hauswurz	<i>Sempervivum tectorum</i>	rosa
Große Fetthenne	<i>Sedum telephium</i>	rosa
Gewöhnliche Kugelblume	<i>Globularia punctata</i>	blau
Traubige Graslilie	<i>Anthericum liliago</i>	weiß
Wiesen-Salbei	<i>Salvia pratensis</i>	blau
Felsen-Steinkraut	<i>Alyssum saxatile</i>	gelb

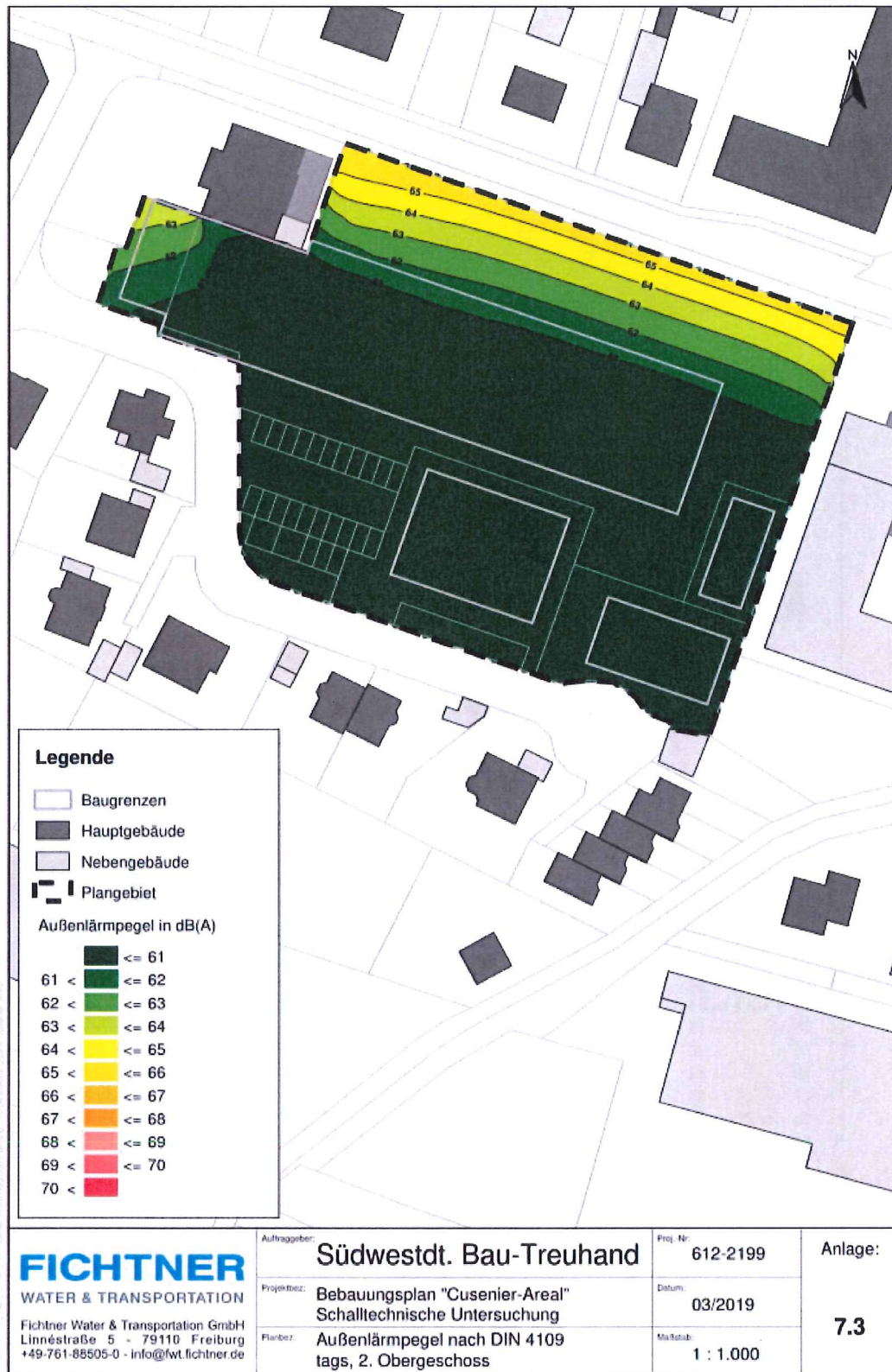


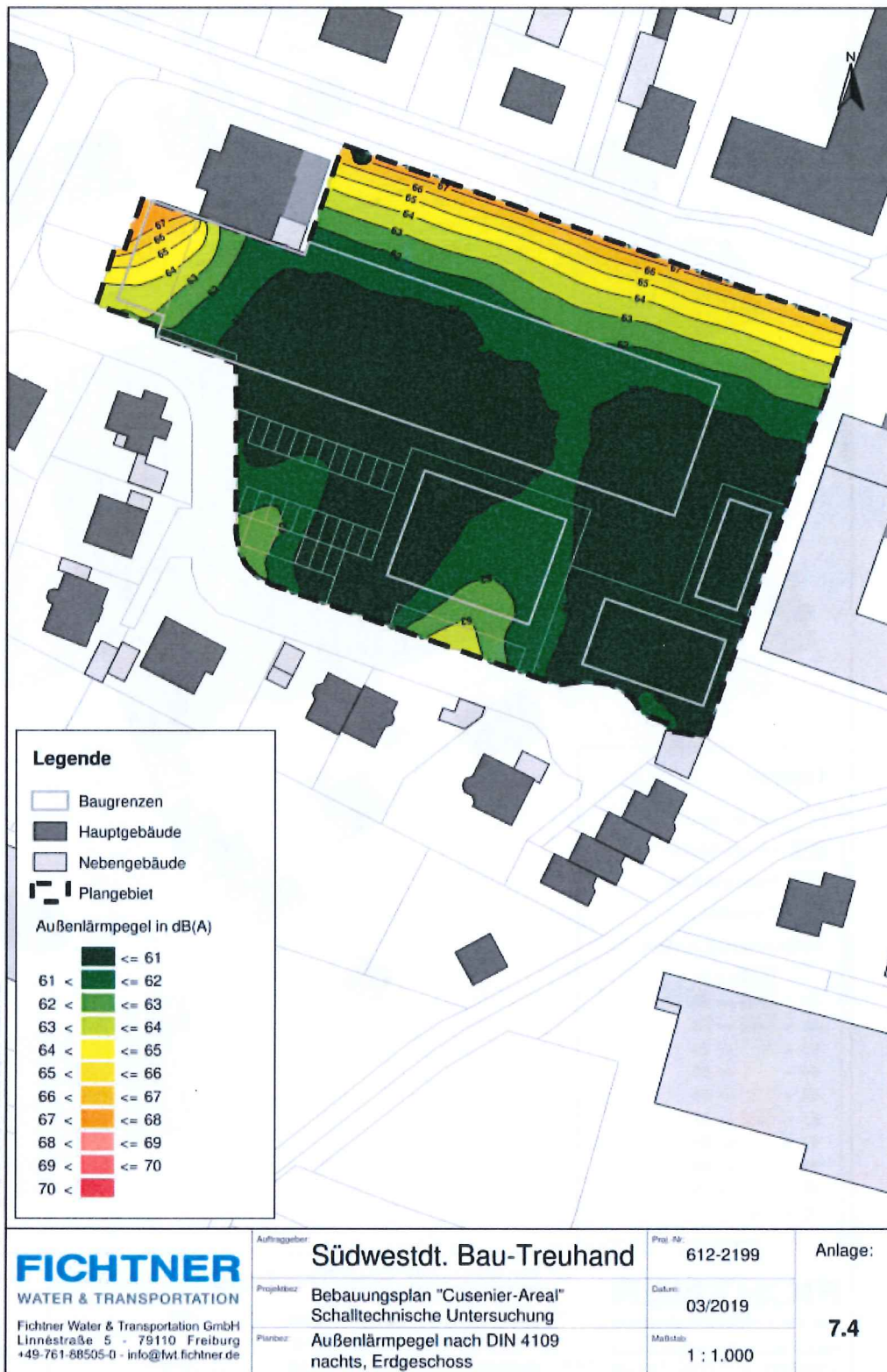
Anhang 2: **Darstellungen Lärmschutzmaßnahmen**

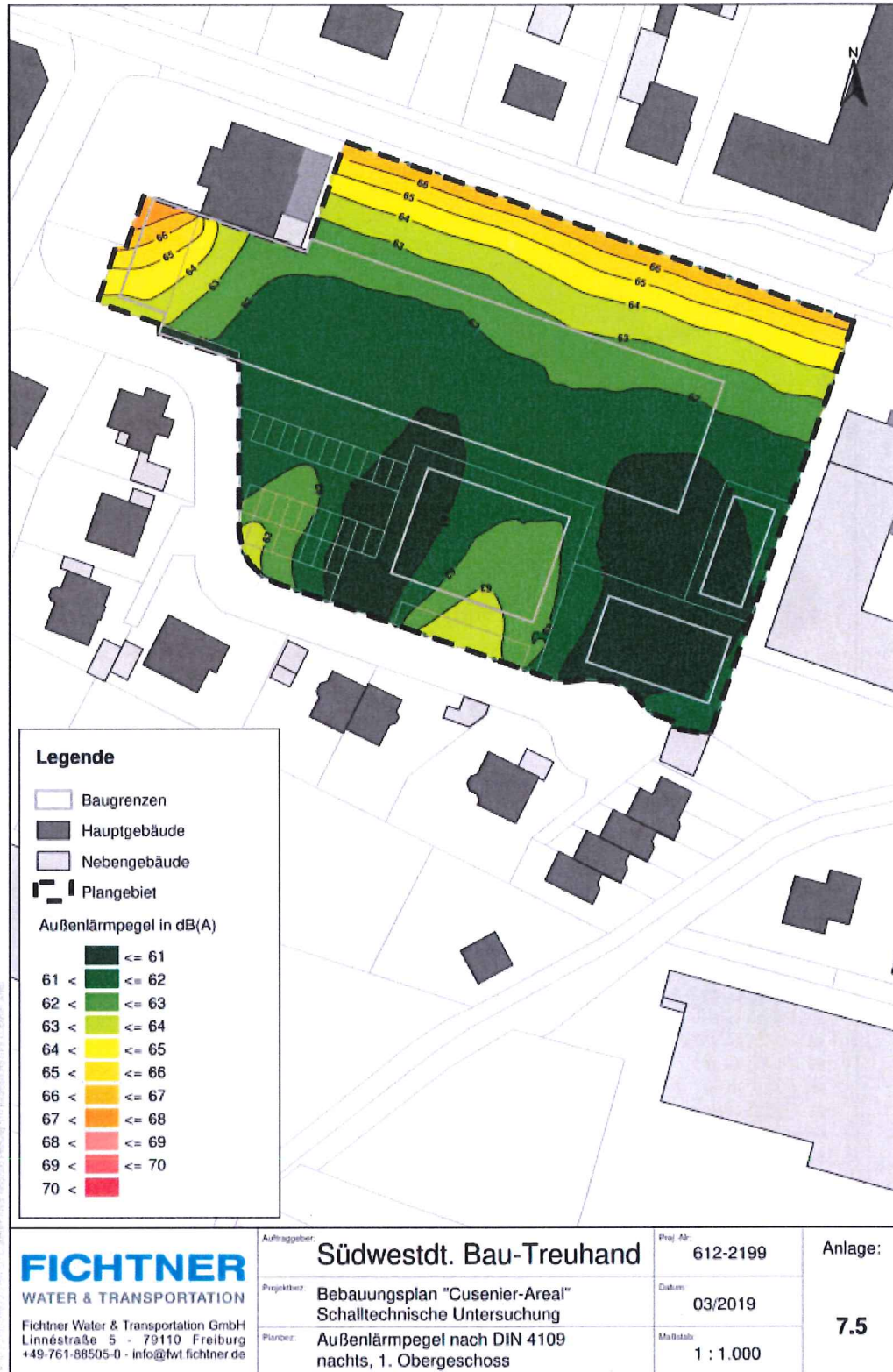
Die Nummerierung der Anlagen entspricht der schalltechnischen Untersuchung Fichtner, Water & Transportation vom März 2019.

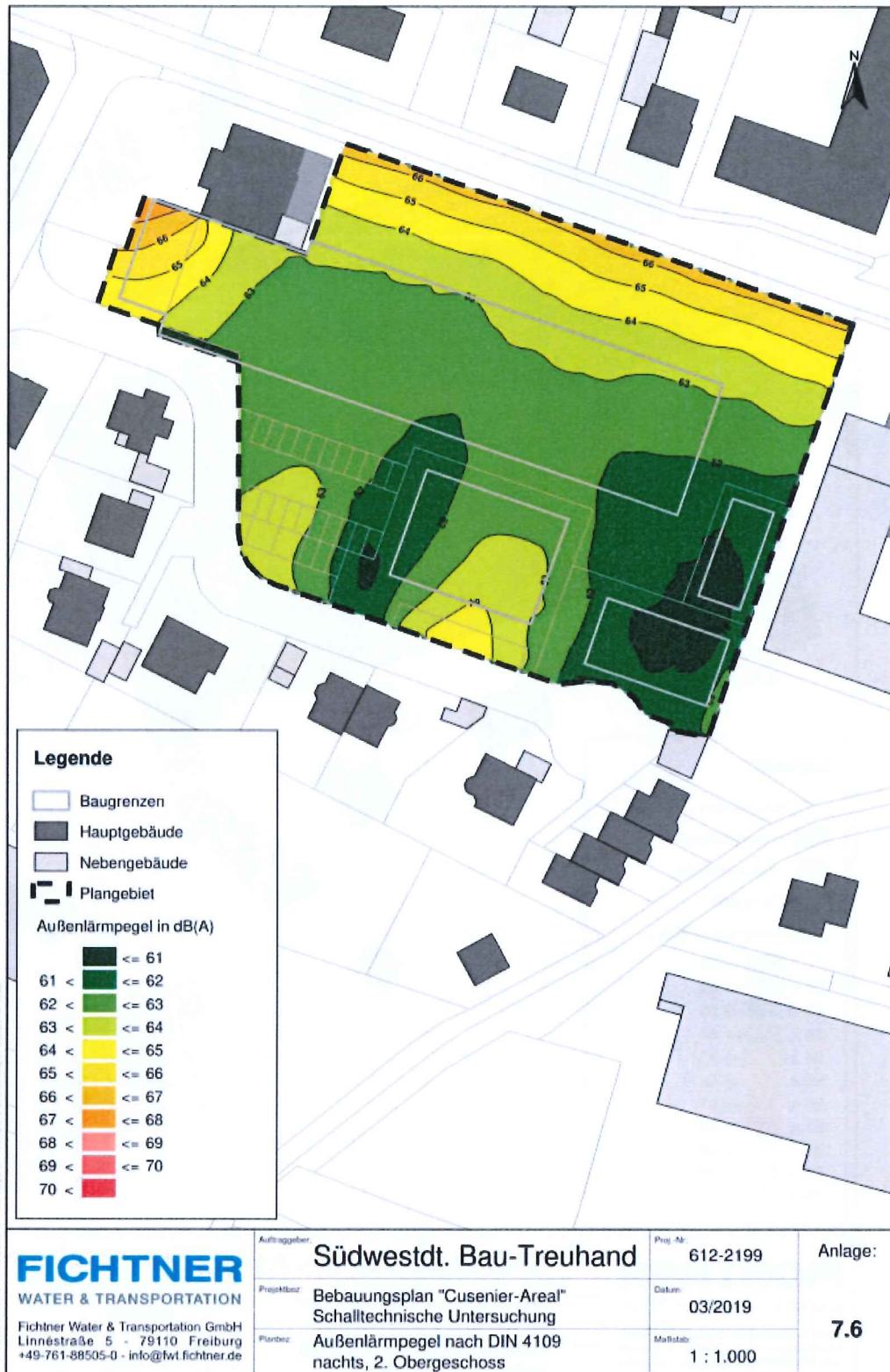












**Hinweise:**

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 Verfahrens- und Formvorschriften 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 Verfahrens- und Formvorschriften, 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 Verfahrens- oder Formvorschriften 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 Gesetzwidrigkeit widersprochen hat oder wenn vor Ablauf der in Satz 1 genannten Frist die Rechtsaufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet hat oder die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschrift 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 20. Nov. 2019



*[Handwritten Signature]*  
(Joachim Schuster, Bürgermeister)

**Bekanntmachungsvermerk:**

Die Bekanntmachung erfolgte durch ortsübliche Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 47 vom 27. Nov. 2019

Der Bebauungsplan ist damit am 27. Nov. 2019 in Kraft getreten.

Neuenburg am Rhein, den 19. Dez. 2019



*[Handwritten Signature]*  
(Joachim Schuster, Bürgermeister)

*[Handwritten mark]*