

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

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 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

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

1.1.1 Mischgebiete MI1 / MI2 (§ 6 BauNVO)

Nicht zulässig sind Gartenbaubetriebe (Nr.6), Tankstellen (Nr.7) und Vergnügungstätten (Nr.8).

1.1.2 Gewerbegebiete GE (§ 8 BauNVO)

Nicht zulässig sind Tankstellen (Nr. 3) und Anlagen für sportliche Zwecke (Nr.4)

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 den angegebenen Wert der

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ),
- Höhe der baulichen Anlagen,
- Zahl der Vollgeschosse.

1.3 Grundflächenzahl

1.3.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) darf für Tiefgaragen, sofern diese zu mind. 80% begrünt sind, bis zu einem Faktor von 0,8 überschritten werden.

1.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

1.4.1 Die festgesetzten Trauf-, First- und Gebäudehöhen sind der Planzeichnung zu entnehmen. Im MI2 wird für Doppelhäuser die Traufhöhe von 7,5 m als zwingend festgesetzt. Von der als zwingend festgesetzten Traufhöhe darf um +/- 0,3 abgewichen werden.

1.4.2 Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut. Die Gebäudehöhe wird gemessen zwischen dem unteren Bezugspunkt

und der obersten Dachbegrenzungskante bzw. die oberste Begrenzung der Dachbrüstung/Dachaufkantung

- 1.4.3 Unterer Bezugspunkt für die Trauf-, First- und Gebäudehöhe ist die in der Planzeichnung festgesetzte Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße (Oberkante Straßenbelag in der Fahrbahnmitte, *folgt zur Offenlage*) an der Mitte der straßenzugewandten Gebäudewand. Bei Baugrundstücken, die an mehreren Erschließungsstraßen liegen, ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der die Erschließung (Zugang) erfolgt.
- 1.4.4 Die Traufhöhe des Attikageschosses wird nicht bei der Ermittlung der Traufhöhe herangezogen, sofern es umlaufend einschließlich des Dachüberstandes um mind. 1,2 m zurückversetzt ist. Treppenhäuser und Fahrstühle bis zu einer Breite von maximal 6,0 m sind von den festgesetzten Rücksprüngen ausgenommen.
- 1.4.5 Die Geschosshöhe des jeweiligen Attikageschosses wird auf max. 4,0 m und die Zahl der Attikageschosse auf maximal ein Attikageschoss je Gebäude festgesetzt.
- 1.4.6 Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Gauben, Dachreiter, Vorbauten, Rücksprüngen und Wiederkehren (Querhäuser), sofern diese in ihrer Gesamtbreite max. 50 % pro Dachseite betragen.
- 1.4.6.1 Technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Anlagen für Lüftung, Klima, Technikbrücken, Aufzugsschächte) dürfen die zulässigen First- und Gebäudehöhen um bis zu 1,0 m überschreiten, wenn sie von der äußersten Dachkante mind. 2,0 m zurückversetzt sind.

1.5 Zahl der Vollgeschosse

- 1.5.1 Die Zahl der Vollgeschosse ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.
- 1.5.1.1 Im MI1 wird die Zahl der Vollgeschosse zwingend festgesetzt, wobei das 4. Vollgeschoss als Attikageschoss entsprechend Ziffer 1.4.4 auszuführen ist. Im MI2 ist das 3. Vollgeschoss ausschließlich als Dach- oder Attikageschoss zulässig. Attikageschosse sind gemäß Ziffer 1.4.4 auszuführen. Dachgeschosse von Satteldächern werden definiert als oberstes Geschoss, das durch das Dach begrenzt wird.

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

- 1.6.1 Die zulässige Bauweise ist dem Planeintrag zu entnehmen.
- 1.6.2 Im Gewerbegebiet (GE) gilt die abweichende Bauweise (a) wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.
- 1.6.3 Als abweichende Bauweise im MI1 gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.
- 1.6.4 Als abweichende Bauweise im MI2 gilt die offene Bauweise, wobei nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Die Länge der Gebäude darf maximal 27,5 m x 13,5 m (Einzelhaus) oder maximal 14,0 m x 13,5 m (Doppelhaus) betragen.

1.7 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- 1.7.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.
- 1.7.2 Innerhalb der Baugrenzen mit Planeinschrieb (z.B. nur Stellplätze / Schallschutzcarports) sind ausschließlich die beschriebenen Nutzungen zulässig. Gebäude oder andere baulichen Anlagen sind unzulässig.

1.8 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12, § 14 und § 23 BauNVO)

- 1.8.1 Im GE und im MI1 können offene KFZ-Stellplätze, KFZ-Stellplätze mit PV-Überdachung, Garagen und Carports im gesamten Baugebiet zugelassen werden, wobei Garagen einen Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten müssen.
- 1.8.2 Im MI2 sind offene Kfz-Stellplätze sowie KFZ-Stellplätze mit PV-Überdachung (ST), Garagen (GA) und Carports (CP) nur innerhalb der Baugrenzen und in den hierfür festgesetzten Zonen (GA, CP, ST) zulässig.

Hinweis:

Carports werden definiert als überdachte Stellplätze, die mindestens an drei Seiten unverschießbare Öffnungen aufweisen.

- 1.8.3 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO mit mehr als 25 m³ Brutto-Rauminhalt sind nur innerhalb der Baugrenzen und in den hierfür festgesetzten Zonen (NA) zulässig.

Hinweis:

Für Nebenanlagen an der Grundstücksgrenze gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.

- 1.8.4 In den Mischgebieten ist ab einer Stellplatzzahl von mindestens 15 erforderlichen Stellplätzen je Gebäude zwingend eine Tiefgarage zu errichten. Dabei müssen mind. 75 % der erforderlichen Stellplätze in der Tiefgarage untergebracht werden. Für nebeneinanderliegende Grundstücke ist eine gemeinsame Tiefgarage zulässig. Die Tiefgaragenpflicht gilt jedoch ausschließlich für Wohnungen, einschließlich Altenwohnungen (z.B. Betreutes Wohnen, ServiceWohnen). Davon ausgenommen sind erforderliche Stellplätze für Pflegeeinrichtungen (u.a. Arzt- und Rettungswagenstellplatz). Alternativ zur Tiefgarage kann ausnahmsweise ein oberirdisches Parkdeck zugelassen werden.

1.9 Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

- 1.9.1 Die festgesetzten Straßenhöhen (folgt zu Offenlage) beziehen sich auf die Oberkante des Fahrbahnbelages in der Fahrbahnmitte. Von den festgesetzten Straßenhöhen kann um 20 cm abgewichen werden.

1.10 Grünflächen (§ 9 (1) Nr.15 BauGB)

- 1.10.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind Versickerungsmulden zulässig.

1.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- 1.11.1 Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Bauweise als wassergebundene Decken, Schotterrasen, Rasenwaben, Drainpflaster oder als Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen auszuführen.
- 1.11.2 Die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden mit einer Dachneigung von 0° - 10° sind zu begrünen. Eine integrierte, nicht durchwurzelbare Retentionsschicht für Regenwasser wird empfohlen. Eine Kombination mit Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren), ist zulässig. Die Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen. Von einer Begrünung kann

abgesehen werden, sofern die Dachflächen als Terrassen der Wohngebäude genutzt werden.

- 1.11.3 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer und Fassadenbaustoffe sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen.

Hinweise:

Gemäß § 21 (3) Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) BW sind Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen nur mit einer insektenfreundlichen Beleuchtung zugelassen.

Gemäß § 21a LNatSchG sind Gartenanlagen insektenfreundlich zu gestalten und zu begrünen. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind nicht zulässig. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

1.12 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 23 und 24 BauGB)

- 1.12.1 Im GE sind die Stellplätze innerhalb der als „Schallschutzcarport“ festgesetzten Baugrenze in Richtung des MI1 als Schallschutzwand auszubilden.

Hinweis:

Zur Gewährleistung einer erforderlichen Grenzbebauung für die festgesetzte Schallschutzwand werden in Ziffer 2.6 der örtlichen Bauvorschriften Regelungen zum Verzicht auf Abstandsflächen für Schallschutzmaßnahmen getroffen.

Weitere Maßnahmen und Festsetzungen zum Schallschutz werden zur Offenlage ergänzt.

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

- 1.13.1 Im GE und im MI1 ist je angefangener 1000 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Laub- oder Obstbaum gemäß der Pflanzliste im Anhang zu pflanzen.
- 1.13.2 Im MI2 ist je angefangener 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Laub- oder Obstbaum gemäß der Pflanzliste im Anhang zu pflanzen.
- 1.13.3 Je 4 oberirdische Stellplätze ist mindestens 1 Laubbaum gemäß Pflanzliste im Anhang zu pflanzen. Die Bäume sind in die Stellplatzanlage zu integrieren und zwischen den Stellplätzen anzuordnen. Dabei ist bezogen auf die Gesamtzahl der Stellplätze mindestens 1 Baum je 4 Stellplätze erforderlich. Auf ausreichend dimensionierte Pflanzgruben und geeignete Bodenbedingungen (Humusgehalt) ist zu achten.

Hinweis:

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer/die Eigentümerin durch Bescheid dazu verpflichten, das Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend der o.g. Festsetzungen zu bepflanzen.

1.14 Bedingtes Baurecht für bauliche Anlagen und Nutzungen (§ 9 (2) Nr.2 BauGB)

Im MI1 sind auf dem Flurstück Nr. 11620 bauliche Anlagen mit schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Pflege, Wohnen) so lange unzulässig bis auf dem Flurstück Nr. 14433 eine bauliche Anlage als Lärmschutzmaßnahme mit einer Mindesthöhe von

12 m errichtet wurde oder durch sonstige Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz vor dem Gewerbelärm nachgewiesen werden kann.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

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

2.1 Dach- / Fassadengestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Die zulässige Dachform und Dachneigung ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen. Die Dachneigung direkt aneinander angrenzender Doppelhäuser muss im MI2 einheitlich sein. Sollte keine Einigung erzielt werden, gilt 35° Dachneigung.
- 2.1.2 Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 10° (Flachdächer) sind zu begrünen. Von einer Begrünung kann abgesehen werden, sofern die Dachflächen als Terrassen der Wohngebäude genutzt werden.
- 2.1.3 Garagen und Carports sind entweder in das Gebäude einzubeziehen oder mit einem der Dachneigung des Hauptgebäudes entsprechenden Dach zu versehen. Unabhängig von der Dachform des Hauptgebäudes sind flache und flachgeneigte Dächer (0° - 10° Dachneigung) von Garagen und Carports in Verbindung mit einer extensiven Dachbegrünung (Mindestsubstrathöhe 10 cm, extensive Pflege) zulässig. Von einer Begrünung kann abgesehen werden, sofern die Dachflächen als Terrassen der Wohngebäude genutzt werden.
- 2.1.4 Als Dacheindeckung sind rote bis braune oder graue bis schwarze, nicht glänzende Ziegeleindeckung sowie Dacheindeckungen aus Solarmodulen (z.B. Solarziegel) oder begrünte Dächer zulässig. Die Dachfarbe direkt aneinander angrenzender Hauseinheiten muss einheitlich sein.
- 2.1.5 Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind im gesamten Gebiet nicht zulässig. Anlagen zur solaren Energiegewinnung sind blendfrei auszuführen.
- 2.1.6 Dachaufbauten sind ausschließlich in Form von Schlepp,- Giebel- oder Dreiecksgauben sowie Dacheinschnitte (Loggien) zulässig. Die Gesamtlänge aller Dachgauben darf maximal 50 % der darunter liegenden Gebäudewand, gemessen an den Außenkanten, betragen. Es ist nur eine Gaubenform pro Dachfläche zulässig. Giebel- und Dreiecksgauben müssen mindestens dieselbe Dachneigung wie das Hauptdach aufweisen.
- 2.1.7 Der seitliche Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte zu den Ortgängen (seitliche Dachbegrenzungskante) sowie zueinander muss mindestens 1,00 m betragen. Der Abstand der Dachaufbauten und Dacheinschnitte zum Hauptfirst, gemessen parallel zur Dachfläche, muss mindestens 1,25 m betragen.
- 2.1.8 Die Gesamtbreite der Dachaufbauten im 2. Dachgeschoss muss gegenüber der Gesamtbreite der Dachaufbauten des 1. Dachgeschosses um 50 % zu reduziert sein. Sie dürfen die Höhe der Dachaufbauten des 1. Dachgeschosses nicht überschreiten. Dachaufbauten, die über zwei Geschosse durchlaufen (doppelstöckig) sind nicht zulässig. Die untere Begrenzung von Dachaufbauten je Geschoss muss auf einer gemeinsamen horizontalen Linie liegen.

- 2.1.9 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, (Photovoltaik, Solartherme) sind ausschließlich in reflektionsarmer Ausführung und nur an den Haupt- und Nebengebäuden (z.B. Dächer, Fassaden, Balkone) zulässig.
- 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. Dabei sind vorwiegend einheimische Gehölze zu verwenden. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge, Zufahrten und Abstellplätze.
- Hinweis:**
Flächenabdeckungen mit Schotter / Kies zur Gestaltung der Gartenflächen (z.B. sogenannte Schottergärten) sind gemäß § 21a (2) NatSchG nicht zulässig.
- 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 - gemäß Pflanzliste im Anhang zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).
- 2.3 Einfriedungen und Mauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**
- 2.3.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur offene Einfriedungen in Holz oder Metall mit Heckenhinterpflanzung bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m zulässig. Dabei ist ein fester Sockel von max. 0,3 m Höhe über Straßenbegrenzung zulässig. Bezugspunkt ist die jeweilige Straßen- bzw. Gehwegoberkante.
- 2.3.2 Der Abstand von Hecken und Hinterpflanzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt mindestens 0,50 m. Einfriedungen aus Blech, Kunststoff, Glasbausteinen und Stacheldraht, Textil- oder Kunststoffbespannung sind unzulässig.
- 2.4 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**
- Außenantennen und/oder Parabolanlagen sind an einem Standort am Wohngebäude zu konzentrieren.
- 2.5 Freileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**
- Im gesamten Plangebiet sind Niederspannungsfreileitungen (z.B. für Niederspannung, Telekommunikation etc.) nicht zulässig. Das Niederspannungsnetz ist als unterirdisches Kabelnetz auszuführen.
- 2.6 Abstandsflächen (§ 74 (1) Nr.7 LBO)**
- 2.6.1 Auf die gemäß § 5 (7) LBO vorgeschriebenen Maße der Abstandsflächen darf auf dem Flurstück Nr. 14433 an der östlichen Grundstücksgrenze zum Flurstück Nr. 11620 durch Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzwand, Schallschutzcarport) verzichtet werden. Eine grenzständige Bebauung mit einer maximalen Höhe von 4,0 m ist zulässig.

2.7 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

- 2.7.1 Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.
- 2.7.1.1 Die Stellplatzverpflichtung für betreute Wohnungen wird auf 0,7 Stellplätze je Wohneinheit eingeschränkt. Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.
- 2.7.2 Bei Gebäuden mit 10 und mehr Wohnungen sind zusätzlich 0,1 Stellplätze je Wohneinheit als Besucherstellplätze oberirdische herzustellen.

2.8 Umgang mit Niederschlagswasser
(§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

- 2.8.1 Auf den privaten Grundstücken ist das Regenwasser über ein Mulden-Rigolen-System mit einer mindestens 30 cm mächtigen belebten Bodenschicht zu versickern. Die Versickerungsmulde ist auf dem privaten Baugrundstück anzulegen.

3 HINWEISE

3.1 Sichtfelder an Grundstückszufahrten

Der private Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Grundstückseinfahrten eine ausreichende Ein- und Ausfahrtssicht gewährleistet wird. Beeinträchtigungen beispielsweise durch Bepflanzungen über 0,80 m sind auszuschließen.

3.2 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.

3.3 Artenschutz und Naturschutz

Maßnahme V 1

Zum Schutz brütender Vögel darf das Roden von Gehölzen sowie die Baufeldfreimachung nur außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis zum 30. September erfolgen. Eine Rodung außerhalb dieses Zeitraums ist ausschließlich nach Durchführung entsprechender Untersuchungen (Vorhandensein von Neststandorten etc.) zulässig.

Maßnahme V 2

Zum Schutz von Fledermäusen darf das Roden von Gehölzen sowie die Baufeldfreimachung nur außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis zum 30. September erfolgen. Eine Rodung außerhalb dieses Zeitraums ist ausschließlich nach Durchführung entsprechender Untersuchungen (Vorhandensein von Neststandorten etc.) zulässig. Die Baufeldfreimachungen (Abbruch der Gebäude/Gartenhütten/Stallanlagen dürfen lediglich bei warmer Witterung (> 10°C) erfolgen, um Fluchtmöglichkeiten der Art zu ermöglichen.

CEF-Maßnahme 1 – Anbringen von Nisthilfen (Avifauna)

Im Zuge des Bauvorhabens sind Neststandorte für Vögel (Einzelbäume, Gebüsche, etc.) betroffen. Daher sind zum Schutz vorkommender Vogelarten bzw. zur Beibehaltung des Habitatpotentials der angrenzenden Flächen im Umfeld der Vorhabenfläche Nisthilfen (3x Mehrfachnisthöhlen Haussperling, 4x Nisthöhle Starenhöhle) anzubringen.

CEF-Maßnahme 2 – Anbringen von Quartieren für Fledermäuse

Durch die Entwicklung des Bauvorhabens sind potentielle Quartiersstandorte für Fledermäuse betroffen (Einzelbäume, Stallanlagen, Holzhütten). Aus diesem Grund sind im Umfeld der Vorhabenfläche 6 Ersatzquartiere anzubringen.

Die genauen Standorte (Flurstücks Nr.) zur Sicherung der vorgezogenen

Ausgleichsmaßnahmen werden zur Offenlage nachgeführt. Herstellung und Pflege der zuvor genannten CEF-Maßnahmen sind dem Umweltbericht (S.31 ff.) zu entnehmen.

3.4 Bodenschutz

Für den Abtrag, Zwischenlagerung und Auftrag von kulturfähigen Bodenschichten und zur Vermeidung und Minderung von Bodeneingriffen in zukünftige Grünflächen oder zur Errichtung temporär genutzter Baustelleneinrichtungsflächen, Baustraßen und Lagerflächen, gilt:

- Bei der Benutzung von Boden (Befahren, Lagern, usw.) sowie beim Abgraben, Auftragen, Umlagern und Zwischenlagern von Bodenmaterial gilt das Vermeidungsgebot zur Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen nach § 7 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz -BBodSchG) einschließlich der Anforderungen an das Auf- und Einbringen und Umlagern von Materialien nach § 6 BBodSchG. Schädliche Bodenveränderungen (Bodenverdichtungen, Schadstoffeinträge, etc.) sind vorsorglich zu vermeiden.
- Neben den allgemeinen Bestimmungen und Rechtsvorschriften sind insbesondere die Vorschriften der Neufassung der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV n. F.) und der Ersatzbaustoffverordnung (EBV), für die Benutzung, den Umgang und die (Weiter)Verwertung von Bodenmaterial zu beachten und anzuwenden.
- Ober- und Unterboden sind entsprechend BBodSchV und DIN 19731 schonend und getrennt voneinander auszubauen. Sie dürfen nicht vermischt werden und müssen getrennt voneinander gelagert werden. Im Unterboden weisen Farbunterschiede, zunehmender Steingehalt, Veränderung der Musterung und/oder der Dichte auf einen Horizontwechsel hin. Unterböden mit unterschiedlichen Steingehalten, Farben, Mustern und/oder Dichte (Horizonte) sind getrennt auszubauen und zu lagern.
- Ausgebaute Böden (Ober- und Unterboden) sind fachgerecht entsprechend DIN 19731 zwischenzulagern und im nutzungsfähigen Zustand zu erhalten und vor Verlust und Verunreinigung zu schützen.
- Beim Wiedereinbau sind die natürlichen Schichtfolgen und -mächtigkeiten aus Ober- und Unterboden und Untergrund wiederherzustellen. Dabei sind übermäßige Verdichtungen entsprechend DIN 19731 zu vermeiden.
- Zum Erhalt und zur Schaffung von Grün- und Freiflächen sind Böden vorhandener und zukünftiger Grünflächen vor baulichen und sonstigen schädlichen Beeinträchtigungen zu schützen, insbesondere vor Befahrungen und dadurch ausgelöste Verdichtungen. Hierzu sollten Grünflächen eindeutig erkennbar baulich abgegrenzt werden (z. B. mit Bordsteinen, Gräben, Hecken, Natursteinblöcken, Bauzaun (während Baumaßnahmen), Poller etc.)
- Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Erdmassenausgleichs, der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden. Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, womöglich sind Nebenanlagen sowie Zugangswege, Terrassen

und Garagenvorplätze mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, Schotterrassen, wassergebundene Decke) befestigt werden. Bei gewerblichen Hofflächen ist eine wasserundurchlässige Versiegelung nur zulässig, wenn auf diesen Flächen wassergefährdende Stoffe umgeschlagen werden bzw. die Befahrung mit schweren Nutzfahrzeugen eine stabile Fahrbahn erfordert.

- Stoffliche Bodenverunreinigungen durch Öle, Bitumenreste, andere Chemikalien, Bauschutt, Betonschlämme, etc. im Verlauf der Baumaßnahmen sind zu vermeiden. Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden und Leitungsgräben etc. verwendet werden.
- Eine Vermischung von Bodenmaterial mit Fremdmaterialien und Bauabfällen ist unzulässig. Eventuelle Fremdmaterialien sind rückstandslos zu entfernen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung, usw., ist der Mutterboden des Urgeländes im Vorfeld abzuschleppen (keine Überschüttung). Für die Auffüllung darf ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) verwendet 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. Die Art und Weise der erforderlichen weitergehenden Sachverhaltsermittlung ist mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.
- Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.

Bei Neuversiegelungen (Neubaugebiete)

- Alle Bodenarbeiten die mit Eingriffen in die zukünftigen Grünflächen sowie mit Eingriffen in die kulturfähigen Oberbodenschichten verbunden sind, sind an der Bodenfeuchte zu orientieren. Bodenarbeiten ohne Schutzvorkehrungen sind nur bis zu maximal fest bis halbfesten Konsistenz (Bodenfeuchte > 50 cbar) zulässig. Nur Böden mit geeigneten Mindestfestigkeiten dürfen befahren, aus- oder eingebaut oder umgelagert werden. Die Grenzen der Befahrbarkeit und Bearbeitbarkeit nach den geltenden technischen Normen (z.B. DIN 18915, DIN 19639, DIN 19731, etc.) sind jeweils zu beachten und einzuhalten.
- Für Böden im Konsistenzbereich ko3 (steif-plastisch) können die Arbeiten unter Berücksichtigung des „Nomogramm zur Ermittlung des maximal zulässigen Kontaktflächendruckes“ fortgesetzt werden.
- Bei einer Saugspannung des Bodens zwischen 6 und 12 cbar, Konsistenzbereich ko4 (weich-plastisch) darf der Boden nicht ohne Schutzvorkehrungen befahren werden. Erdarbeiten dürfen jedoch von Baggermatratzen oder von Baustraßen aus durchgeführt werden. Dabei darf der mittlere Kontaktflächendruck von 0,4 kg/cm² (40 kPA) nicht überschritten werden.
- Bei nassem bis sehr nassem Boden (Saugspannung unter 6 cbar), Konsistenzbereich ko5 und ko6 werden durch Befahrung und Bearbeitung / Umlagerung irreversible Gefügeschäden verursacht. Ein Befahren und Bearbeiten ist unzulässig. Nach ergiebigen Niederschlägen ist selbst bei anschließend trockener Witterung die Bearbeitbarkeit und die Befahrbarkeit bis zum Erreichen des Konsistenzbereiches 3 (steif-plastisch) eingeschränkt. Von der Bodenfeuchte abhängige Baustillstandszeiten sind daher rechtzeitig vorher einzuplanen.

- Müssen Böden zukünftiger Grünflächen bauzeitlich in Anspruch genommen werden, sind diese durch geeignete Befestigungen vor Verdichtungswirkungen zu schützen. Hierfür sind besondere Schutz- und Minimierungsmaßnahmen zu treffen, um nachhaltige Bodenschadverdichtungen zu vermeiden. Die Befestigungsarten – wie mineralische Baustraßen, Stahlplatten, koppelbare Lastverteilungsplatten, Baggermatratzen etc.– der bauzeitlich genutzten Bodenflächen sind anhand der baulichen Nutzungsintensität (Achslasten / spezifische Bodendrucke und Laufwerkstypen, Befahrungsfrequenzen) auszuwählen. Die hierfür geltenden technischen Normen (z.B. DIN 18915, DIN 19639, DIN 19731, etc.) sind jeweils zu beachten und einzuhalten.
- Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.
- Eine Stabilisierung des anstehenden Bodens mit Kalk-/Zementgemischen ist verboten
- Als Baustraßen sind Recycling- und Mineralbaustoffe entsprechend der zulässigen Einbaukonfigurationen nach Ersatzbaustoffverordnung (EBV) zulässig. Nach §19 Absatz 8 muss zwischen der Baustoffschüttung und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand eine schützende Grundwasserdeckschicht aus Lehm, Schluff, Ton vorliegen. Bei Kiesschichten ist ein Einbau von Recycling-Baustoffen nicht zulässig. Es dürfen dann nur natürliche Mineralbaustoffe zum Einsatz kommen. Unabhängig davon sind die geltenden Grundwasserflurabstände einzuhalten.
- Baubedingte erhebliche Verdichtungen sind vor der abschließenden Herstellung der Grünflächen mit geeigneter dynamischer (Tief-) Lockerungstechnik, z.B. mit einem Stechhublockerer, zu beseitigen. Bei Mutterbodenauftrag sind baubedingte Verdichtungen vor Wiederauftrag des Mutterbodens zu beseitigen.

3.5 Erdmassenausgleich

Im Sinne einer Abfallvermeidung und -Verwertung sowie im Sinne des Boden- und Klimaschutzes soll im Planungsgebiet gern. § 3 Abs. 3 LKreiWiG ein Erdmassenausgleich erfolgen (zum Beispiel durch Geländemodellierung, Höherlegung der Erschließungsstraßen), wobei der Baugrubenaushub vorrangig auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Die Vorteile eines Erdmassenausgleichs vor Ort sind:

- mehr Gefälle bei der Kanalisation,
- erhöhter Schutz bei Starkregen,
- Klimaschutz durch Vermeidung von Transporten,
- Verwertung statt Entsorgung und Kostenersparnis durch Wegfall der Abfuhr/Entsorgung.

Für den Fall, dass ein Erdmassenausgleich nicht möglich sein sollte, sollten die Gründe hierfür in der Begründung zum Bebauungsplan bzw. im Landschaftspflegerischen Begleitplan dargelegt werden.

Sofern ein Erdmassenausgleich im Bereich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht möglich ist, sind überschüssige Erdmassen anderweitig zu verwerten. Diesbezüglich soll die Gemeinde selbst Maßnahmen ermitteln, wie z.B. die Verwertung für

- Lärmschutzmaßnahmen,
- Dämme von Verkehrswegen,
- Beseitigung von Landschaftsschäden, etc.

Unbelasteter Erdaushub kann für Bodenverbesserungen, für Rekultivierungsmaßnahmen oder anderen Baumaßnahmen verwendet werden, soweit dies technisch möglich, wirtschaftlich zumutbar und rechtlich zulässig ist.

Erst nach gründlicher Prüfung einer sinnvollen Verwertung des Materials kann eine Entsorgung auf einer Erdaushubdeponie als letzte Möglichkeit in Frage kommen. Hierbei gilt zu beachten, dass die Erdaushubdeponien über begrenzte Verfüllmengen verfügen und wertvolles Deponievolumen nicht durch unbelastetes und bautechnisch weiterhin nutzbares Bodenmaterial erschöpft werden sollte. Insbesondere Kies kann im Regelfall als Rohstoff weitere Verwendung finden. Für Oberboden ist die Verwertung in Rekultivierungsmaßnahmen zu prüfen.

3.6 Klimaschutzgesetz

Auf das Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) wird verwiesen. Insbesondere § 23 „Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen“ ist bei Bauvorhaben zu beachten.

Um eine Aufheizung der Gebäude weitgehend zu vermeiden, sollten für die Gebäude entsprechende Materialien und Farben gewählt werden (helle Farben, Materialien, die sich wenig aufheizen). Auf diese Weise können sowohl der nachträgliche Kühlbedarf im Gebäude selbst als auch die Aufheizung der Umgebung (Hitzeinsel) reduziert werden.

3.7 Landwirtschaftliche Emissionen

Das Bebauungsplangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Daher kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen wie Gerüche, Stäube oder Geräuschen kommen. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen, solange die Grenzwerte der gesetzlichen Bestimmungen nicht überschritten werden.

3.8 Hinweis zum Einsatz von Wärmepumpen, Lüftungs- und Klimageräten

Auf Grund einer zunehmenden Lärmproblematik im Zusammenhang mit insbesondere in Wohngebieten betriebenen Klimageräten und Luftwärmepumpen wird empfohlen für diese Anlagen Aufstellungshinweise bzw. – Vorgaben des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen den Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder – Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) einzuhalten.

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

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

Der Leitfaden ist unter folgendem Link verfügbar:

https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf

Endingen, den

fsp.stadtplanung

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

Bürgermeister
Tobias Metz

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Endingen übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____.

Endingen, den

Endingen, den

Bürgermeister
Tobias Metz

Bürgermeister
Tobias Metz

ANHANG

Pflanzliste

Gehölze:

Elsbeere	Sorbus torminalis
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Obstgehölze (Hochstamm)	Verschiedene Sorten
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Stadt-Birne	Pyrus calleryana 'Chanticleer'
Stiel-Eiche	Quercus robur
Speierling	Sorbus domestica
Trauben-Eiche	Quercus petraea
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Zitter-Pappel	Populus tremula

Es dürfen nur Bäume aus regionaler Herkunft verwendet werden.

Sträucher

Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Hasel	Corylus avellana
Hunds-Rose	Rosa canina
Liguster	Ligustrum vulgare
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Schlehe	Prunus spinosa
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana