

## **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ÖRTL. BAUVORSCHRIFTEN, HINWEISE, PFLANZVORGABEN**

### **RECHTSGRUNDLAGEN**

#### **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I. S. 2253) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509), in Kraft getreten am 30.07.2011, in der derzeit aktuellen Fassung.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1124) und Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland-Gesetz v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), in der derzeit aktuellen Fassung.

§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), in Kraft getreten am 1. März 2010, in der derzeit aktuellen Fassung.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.11.2010 (GBl. S. 793) m.W.v. 01.01.2011, in der derzeit aktuellen Fassung.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 2 G v. 22.7.2011 (BGBl. I S. 1509, 1510 f.) in der derzeit aktuellen Fassung.

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

### **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **1.0 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

##### **1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO**

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO).

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Zulässig sind darüber hinaus, jedoch nur für Gebäude in erster Reihe, an Bahnhof- bzw. Hermann-Föry-Straße gelegen

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 4 Abs. 3 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Weitere Ausnahmen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

**2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen.

**2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl sind den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen.

Für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen) ist eine Überschreitung der GRZ bis 0,6 zulässig. Wasserdurchlässig hergestellte Zufahrten und Stellplätze sind nur zur Hälfte auf die GRZ anzurechnen.

Nebenanlagen, die in der privaten Grünfläche zulässig sind und dort errichtet werden, sind nicht auf die GRZ anzurechnen.

**2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)**

Die Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen sind den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen.

Bezugspunkt zur Bestimmung der maximal zulässigen Traufhöhen, Firsthöhen und Gebäudehöhen ist die Oberkante der vorgelagerten Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte (Gradiente), gemessen senkrecht zur Gebäudemitte (Einzelhaus, Doppelhäuser).

Die Fußbodenhöhe von Garagen liegt maximal 0,3 m über der Oberkante der vorgelagerten Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte (Gradiente) in Garagenmitte.

Traufhöhe:

Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß von der Oberkante der vorgelagerten Erschließungsstraße bis zur Unterkante der Sparren.

Firsthöhe:

Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß von der Oberkante der vorgelagerten Erschließungsstraße bis zum oberen Abschluss der Dachhaut.

Gebäudehöhe:

Als Gebäudehöhe (GH) von Gebäuden mit Flachdach bzw. Pultdach/Zeltdach gilt das Maß von Oberkante der vorgelagerten Erschließungsstraße bis zum oberen Abschluss der Attika bzw. der Dachhaut.

**3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO)**

**3.1** Die Bauweise, die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) und die Stellung der baulichen Anlagen sind durch Planeintrag festgesetzt.

**3.2** Die vordere Baugrenze (zur Straßenseite) darf für untergeordnete Bauteile und Vorbauten um 2,0 m überschritten werden.

**3.3** Die rückwärtige Baugrenze (zur Gartenseite) darf für untergeordnete Bauteile und Balkone um 2,0 m, für Terrassen auf Niveau des natürlichen Geländes um 3,0 m überschritten werden.

**4.0 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

4.1 Stellplätze sind im gesamten WA, außer in den privaten Grünflächen, zulässig.

4.2 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4.3 Auf Grundstücke entlang Hermann-Föry-Straße oder Kirschenallee (Flst. Nr. 1320/2, 1320/1, 1343-1345) sind Garagen und Carports auch außerhalb der Baubereiche, außer in den privaten Grünflächen, zulässig.

Entlang der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Fußweg (Flst. Nr. 1335 und 1337/2) sind Garagen und Carports zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie des Fußwegs zulässig.

4.4 Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Sie sind darüber hinaus in der privaten Grünfläche bis zur einer gesamten, maximalen Größe von 40 m<sup>3</sup> pro Grundstück zulässig.

4.5 Bei zum Zeitpunkt des Inkrafttretens der Bebauungsplanänderung genehmigten Nebenanlagen innerhalb der privaten Grünfläche, sind Änderungen und Erneuerungen (gemäß §1 Abs. 10 BauNVO) allgemein zulässig.

**5.0 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die zulässige Anzahl von Wohneinheiten ist per Planeintrag festgesetzt.

**6.0 Private Grünflächen - Hausgärten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche ist das Anlegen von Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,0 m, gemessen ab der rückwärtigen Baugrenze zulässig.

Nebenanlagen sind in der privaten Grünfläche bis zur einer gesamten, maximalen Größe von 40 m<sup>3</sup> pro Grundstück zulässig.

**7.0 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Stellplatzflächen, Grundstückszufahrten und private Wege sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Splittfugen, Schotterrasen, o.ä.) auszuführen.

7.2 Bäume und Bauwerke, die Vogelbrutstätten, besetzte Baumhöhlen oder Fledermausquartiere enthalten könnten, sind vor Beginn der Baumaßnahme auf Besatz zu prüfen. Bei Befund dürfen sie ausschließlich außerhalb der Vegetationszeit gerodet und entfernt werden.

**8.0 Grünordnerische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Innerhalb der ausgewiesenen Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Bäume aus Arten der Gehölzliste (siehe Anhang) zu verwenden. Dabei ist je 300 m<sup>2</sup> Gesamtgrundstücksfläche 1 Baum zu pflanzen. Die bereits auf den Grundstücken vorhandenen Bäume sind wo möglich zu erhalten und werden auf die oben genannten Pflanzvorgaben angerechnet.

Bischweier, den

**PS** Planungsbüro Schippalies  
Dipl.-Ing. Petra Schippalies  
Freie Stadtplanerin  
Ettlinger Str. 6, 76307 Karlsbad  
Tel 07202 / 938613 Fax 032121 / 283346

Der Bürgermeister

Planverfasser

## **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Gestaltung der baulichen Anlagen und der unbebauten Grundstücksflächen gem. § 74 LBO

### **1.0 Dächer und Dachaufbauten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

- 1.1 Die Dachform der Hauptgebäude und die jeweils zulässige Dachneigung sind durch Planeintrag festgesetzt. Die Dächer von Gebäuden mit Flachdach (0° bis 5°) sind zu begrünen.
- 1.2 Als Dachform für Garagen und Carports sind geneigte Dächer mit einer Neigung größer 15° zulässig. Geringere Dachneigungen sind zulässig, wenn das Dach dauerhaft begrünt wird. Carports sind mit Kletterpflanzen zu beranken.
- 1.3 Dachaufbauten sind bei Gebäuden mit Satteldach zulässig; die Minstdachneigung der Dachaufbauten beträgt 15°. Die Länge einer einzelnen Gaube und die Summe der Längen mehrerer Gauben dürfen die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten. Der Abstand zwischen einzelnen Gauben muss mindestens 1,5 m, der Abstand zur Giebelwand 1,5 m und der Abstand zum First 0,8 m betragen. Bei Gebäuden in zweiter Reihe sind Dachaufbauten nicht zulässig auf Dachflächen, die der privaten Grünfläche zugewandt sind. Dacheinschnitte sind generell im gesamten Plangebiet nicht zulässig.
- 1.4 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind bei allen Dachneigungen und bei Flachdächern gestattet. Bei geneigten Dächern sind Aufbauten, die der Energiegewinnung dienen in die Dachneigung zu integrieren und direkt auf der Dachhaut anzubringen. Bei Flachdächern sind Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, bis zu einer Höhe von max. 1,00 m über Oberkante der Dachhaut zulässig.
- 1.5 Zur Dacheindeckung geneigter Dächer sind ziegelartige Materialien in Rot-, Rotbraun-, Grau-, Blau- und Schwarztönen aus blendfreiem Material zu verwenden. Metall- und Blechabdeckungen sind mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen, Vorbauten und Dachaufbauten unzulässig.
- 1.6 Pro Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig.

### **2.0 Gestaltung von Doppelhäusern (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Doppelhäuser sind in Form und Farbe sowie im Material einander anzupassen. Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform, Dachneigung und Dachdeckung (Material, Format, Farbe etc.) auszuführen.

**3.0 Vorgärten / nicht überbaute Grundstücksflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Vorgärten sind die Flächen der Baugrundstücke zwischen der Straßenbegrenzungslinie, der Baugrenze und deren gedachter Fortführung. Vorgärten und nicht überbaute Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze und Zufahrten als Grünfläche oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Die Fläche zwischen den vorhandenen Gebäuden an der Bahnhofstraße und den neuen Gebäuden in zweiter Reihe sind auf das vorhandene Niveau der Bahnhofstraße (bis mind. -0,5 m) anzuheben. Ausnahmsweise kann das vorhandene Geländeniveau beibehalten werden.

Abtragungen und Anfüllungen auf den Grundstücken sind so durchzuführen, dass die gegebenen natürlichen Geländebeziehungen möglichst wenig beeinträchtigt werden. Die Geländebeziehungen der Nachbargrundstücke sind dabei zu berücksichtigen.

**4.0 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig. Diese sind als lebende Einfriedungen oder Holzzäune auszuführen. Maschendraht ist nur zwischen Nachbargrundstücken zulässig.

**5.0 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze pro Wohneinheit wird auf 2,0 Stellplätze festgesetzt.

Eine Ausnahme stellen Wohnungen bis maximal 40 m<sup>2</sup> dar, für die nur 1 Stellplatz nachgewiesen werden muss.

Bischweier, den

**PS** Planungsbüro Schippalies  
Dipl.-Ing. Petra Schippalies  
Freie Stadtplanerin

Ettlinger Str. 6, 76307 Karlsbad  
Tel 07202 / 938613 Fax 032121 / 283346

Der Bürgermeister

Planverfasser

## **HINWEISE**

### **1.0 Bau- und Kunstdenkmalflege, Archäologische Denkmalflege**

Flurdenkmale wie z.B. Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine oder ältere Brückenanlagen, die bisher noch nicht durch die Inventarisierung erfasst wurden, sind dem Regierungspräsidium Karlsruhe Ref. 25 schriftlich zu melden. Bauliche Eingriffe im Bereich dieser Flurdenkmale sind mit dem Referat 25 abzustimmen. Sollten bei der Durchführung der Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 26 vereinbart wird. (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG)

### **2.0 Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes / Erdaushub**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen. Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Naturschutzbehörde zu melden.

### **3.0 Schutz unterirdischer Leitungen**

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zu beachten. Bepflanzungen sind so vorzunehmen, dass die Versorgungsleitungen nicht gefährdet werden. Bauwerke sind so zu gründen, dass mit einer Gefährdung unterirdischer Leitungen nicht zu rechnen ist.

### **4.0 Erneuerbare Energien**

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen (Wohn- und Nichtwohngebäude) sind die Vorgaben des seit 01.05.2011 geltenden Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) und die seit 01.10.2009 geltende Energie-Einspar-Verordnung (EnEV) bzw. deren jeweils aktuelle Fassung zu beachten. Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig mit dem Landratsamt Rastatt – Amt für Umwelt und Arbeitsschutz – zu erfragen.

Prinzipiell gelten für den eventuell geplanten Bau von Erwärmesonden die Regelungen des „Leitfadens zur Nutzung von Erdwärme mit Erdwärmesonden“ des UM (2005). Detaillierte Hinweise enthält das Informationssystem für Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG), das bereits für weite Bereiche der Landesfläche zur Verfügung steht ([www.lgrb.uni-freiburg.de](http://www.lgrb.uni-freiburg.de)).

### **5.0 Geotechnik / Gründung von Bauvorhaben**

Im Planbereich bilden junge Talablagerungen, örtlich auch Auffüllungen, unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Diese Schichten können lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit beziehungsweise Tragfähigkeit sein. Das Grundwasser ist möglicherweise bauwerksrelevant. Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser u. dgl.), wird ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **6.0 Abwassersatzung**

Die Bestimmungen der Satzung der Gemeinde Bischweier über die öffentliche Abwasser-beseitigung (Abwassersatzung) sind einzuhalten.

### **7.0 Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen**

Bei der Errichtung und dem Betrieb von wassergefährdenden Stoffen sowie bei der Aufstellung oder dem Einbau und beim Betrieb von Anlagen zur Lagerung und zum Befüllen von Heizöl sind die Vorschriften des Bundes (§§ 19g-I WHG) und des Landes Baden-Württemberg (§ 25 WG u. VAWs) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Bei derartigen Anlagen ist die Zustimmung der unteren Wasserbehörde einzuholen.

### **8.0 Hochwasserschutz**

Nach § 76 Abs. 1 und 2 WHG sind hochwassergefährdete Gebiete im Innenbereich gem. § 80 Abs. 1 WG ebenfalls Überschwemmungsgebiete im Sinne des WHG, soweit diese nicht z.B. durch Deiche vor mindestens einem 100-jährigem Hochwasser (HQ<sub>100</sub>) geschützt wird. Nach dem WG erfolgt die Festsetzung kraft Gesetzes auf der Grundlage der in den Hochwassergefahrenkarten (HWGK) dargestellten Flächen. Zur Zeit werden in Baden-Württemberg die HWGK erstellt. Für den Bereich Bischweier liegen dem Landratsamt Rastatt diese Karten für Rhein und Murg bereits im Entwurf vor.

Das Baugebiet „Bahnhofstraße 35 – 55“ befindet sich laut dieser vorliegenden Entwürfe der HWGK etwa zur Hälfte innerhalb eines bei einem HQ<sub>100</sub> überfluteten, aber geschützten Bereiches und ist größtenteils erst bei einem extremen Hochwasser (HQ<sub>Extrem</sub>) betroffen.

## **PFLANZVORGABEN**

1. Anzupflanzende Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm zu pflanzen, Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm, Sträucher in einer Qualität von 2xv. und 60/80 cm. Gehölzpflanzungen sind mit einem Reihenabstand von 1,0 m und einem Abstand der Pflanzen in der Reihe von maximal 1,5 m zu begründen.
2. Es sind standortgerechte und naturraumtypische Gehölze aus regionaler Herkunft (gemäß § 44 NatSchG) zu verwenden. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans stehen zur Auswahl (nach LFU 2002). Im privaten Hausgartenbereich können zusätzlich Ziergehölze verwendet werden.

|        |                    |                                                              |
|--------|--------------------|--------------------------------------------------------------|
| Bäume: | Spitz-Ahorn        | ( <i>Acer platanoides</i> )                                  |
|        | Berg-Ahorn         | ( <i>Acer pseudoplatanus</i> )                               |
|        | Schwarzerle        | ( <i>Alnus glutinosa</i> )                                   |
|        | Hänge-Birke        | ( <i>Betula pendula</i> )                                    |
|        | Hainbuche          | ( <i>Carpinus betulus</i> )                                  |
|        | Rotbuche           | ( <i>Fagus sylvatica</i> )                                   |
|        | Faulbaum           | ( <i>Frangula alnus</i> )                                    |
|        | Esche              | ( <i>Fraxinus excelsior</i> )                                |
|        | Zitterpappel, Espe | ( <i>Populus tremula</i> )                                   |
|        | Vogelkirsche       | ( <i>Prunus avium</i> )                                      |
|        | Trauben-Kirsche    | ( <i>Prunus padus</i> )                                      |
|        | Traubeneiche       | ( <i>Quercus petraea</i> )                                   |
|        | Stieleiche         | ( <i>Quercus robur</i> )                                     |
|        | Weiden             | ( <i>Salix caprea, cinera, fragilis, rubens, viminalis</i> ) |
|        | Vogelbeere         | ( <i>Sorbus aucuparia</i> )                                  |
|        | Berg-Ulme          | ( <i>Ulmus glabra</i> )                                      |
|        | Sommer-Linde       | ( <i>Tilia platyphyllos</i> )                                |

### Obstbaumarten in regionaltypischen Sorten

|                  |                      |                                        |
|------------------|----------------------|----------------------------------------|
| Sträucher:       | Roter Hartriegel     | ( <i>Cornus sanguinea</i> )            |
|                  | Hasel                | ( <i>Corylus avellana</i> )            |
|                  | Weißdorn             | ( <i>Crataegus laevigata</i> )         |
|                  | Pfaffenhütchen       | ( <i>Euonymus europaeus</i> )          |
|                  | Schlehe              | ( <i>Prunus spinosa</i> )              |
|                  | Hundrose             | ( <i>Rosa canina</i> )                 |
|                  | Schwarzer Holunder   | ( <i>Sambucus nigra</i> )              |
|                  | Trauben-Holunder     | ( <i>Sambucus racemosa</i> )           |
|                  | Gemeiner Schneeball  | ( <i>Viburnum opulus</i> )             |
| Kletterpflanzen: | Gewöhnliche Waldrebe | ( <i>Clematis vitalba</i> )            |
|                  | Wilder Wein          | ( <i>Parthenocissus quinquefolia</i> ) |
|                  | Efeu                 | ( <i>Hedera helix</i> )                |
|                  | Knöterich            | ( <i>Polygonum aubertii</i> )          |
|                  | Echtes Geißblatt     | ( <i>Lonicera caprifolium</i> )        |

3. Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.
4. Bei den Pflanzungen von Gehölzen sind die Grenzabstände nach dem Nachbarschaftsrecht in Baden-Württemberg zu beachten.
5. Die Bepflanzung muss spätestens 1 Jahr nach Abschluss der Baufertigstellung erfolgen.