

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN UND HINWEISE

Die Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Zwischen Murgtalstr. 58 und Winkelweg, in Kraft seit dem 28.07.2016 und des Bebauungsplans „Winkelfeld-Süd“, in Kraft seit dem 19.08.1993 werden mit Rechtskraft des Bebauungsplans „Winkelfeld“ mit Teiländerung „Zwischen Murgtalstr. 58 und Winkelweg“ innerhalb des Geltungsbereichs der Neuaufstellung aufgehoben und durch die Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Winkelfeld“ mit Teiländerung „Zwischen Murgtalstr. 58 und Winkelweg“ ersetzt.

### RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. 11. 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I. 1728) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO**) i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.06.2020 (GBl. S. 403).

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. 05. 2017 (BGBl. I S. 1057).

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1.0 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO

##### 1.1 Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein (§ 6a Abs. 1 BauNVO).

Zulässig sind gem. § 6 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 BauGB (Vergnügungsstätten und Tankstellen).

- 1.2 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.  
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO).

Es gilt die BauNVO mit folgender Einschränkung:

- Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen.

**2.0 Maß der baulichen Nutzung und Höhenlage der Gebäude § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 9 Abs. 3 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO**

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil bestimmt durch die Festsetzung
- der Grundflächenzahl (GRZ),
  - der Zahl der Vollgeschosse und
  - der maximalen Gebäudehöhe der baulichen Anlage (GH).

- 2.2 Unterer Bezugspunkt der zulässigen Gebäudehöhe ist die vorgelagerte Höhe der Straßen- bzw. Gehweghinterkante in Gebäudemitte. Oberer Bezugspunkt ist der obere Abschluss des Gebäudes (GH). Im Urbanen Gebiet (MU) ist die Erschließungsstraße, auf die Bezug zu nehmen ist, per Pfeil festgelegt. Im WA 1a darf die zulässige Höhe für technische Aufbauten, wie z.B. Unterzüge von Aufzügen, auf höchstens 5 % der Grundfläche um max. 0,5 m überschritten werden.

- 2.3 Unabhängig vom Bezugspunkt muss die Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe mindestens 20 cm über Straßenniveau, gemessen in Gebäudemitte, liegen.

- 2.4 Bei Reihenhausgrundstücken ist die GRZ über die Summe aller Reihenhausgrundstücke einer Zeile oder eines Quartiers zu berechnen. Für Reihenmittelhausgrundstücke ist bei getrennter Berechnung eine Überschreitung der GRZ bis max. 0,6, für die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO aufgeführten Anlagen bis max. 0,8, zulässig.

**3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Tiefe der Abstandsfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB u. §§ 22 und 23 BauNVO)**

- 3.1 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind durch Planeintrag festgesetzt.

- 3.2 Abweichende Bauweise im WA 1a: offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO, jedoch mit Beschränkung der Gebäudelänge parallel zur Straße oder zur öffentlichen Grünfläche auf max. 24 m. Bei Eckgrundstücken ist jede Seite getrennt zu betrachten.

- 3.3 Eine Überschreitung der Baugrenzen ist zulässig für untergeordnete Bauteile (Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen), wenn sie nicht mehr als 1,5 m vor die Baugrenze hervortreten und Vorbauten (Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten), wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind und nicht mehr als 1,5 m vor die Baugrenze hervortreten. Pro Gebäude sind maximal zwei Vorbauten, die die Baugrenze überschreiten, zulässig.

Eine Überschreitung der Baugrenze ist auch zulässig für Anlagen, die der Wärmeversorgung dienen.

Terrassen ohne Überdachung dürfen die Baugrenze um maximal 30 m<sup>2</sup> überschreiten.

- 3.4 Gegenüber Grundstücksgrenzen an denen nur Stellplätze und/oder Carports angebaut werden, können die Abstandsflächen nach Landesbauordnung nach Bedarf unterschritten werden.

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

##### 4.1 Tiefgaragen

Tiefgaragen, TG-Zufahrten und Rampen sind nur im MU, im WA 1 und WA 2 und dort auf den gesamten Grundstücksflächen zulässig.

##### 4.2 Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur in den für sie ausgewiesenen Flächen zulässig.

Carports und Stellplätze sind darüber hinaus auch zwischen Straßenbegrenzungslinie und der für Garagen, Carports und Stellplätze ausgewiesenen Flächen zulässig. Mit Stützen und Dächern von Carports ist ein Abstand von 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie befahrbarer Verkehrsflächen und ein Abstand von 0,5 m zu Geh- und Fußwegen einzuhalten.

##### 4.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind auf den gesamten Grundstücksflächen zulässig.

Zu öffentlichen Flächen (Verkehrsflächen, Grünflächen) ist ein Abstand von 1,0 m einzuhalten.

#### **5.0 Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)**

- 5.1 In Wohngebäuden ist im WA 1 höchstens eine Wohneinheit je angefangene 120 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig.

- 5.2 In Wohngebäuden ist im WA 2 und WA 3 höchstens eine Wohneinheit je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche zulässig.

**6.0 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Das auf öffentlichen Verkehrsflächen und auf Dachflächen der privaten Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser ist über die Regenwasserkanalisation entweder den festgesetzten Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser zuzuführen oder direkt in die Murg abzuleiten.

**7.0 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

In der Planzeichnung sind öffentliche Grünflächen festgesetzt. Es gilt jeweils die in der Planzeichnung festgesetzte Zweckbestimmung. Zudem sind Fuß- und Radwege, Unterhaltungswwege, eingeschossige bauliche Anlagen wie Pavillons, Überdachungen usw. sowie sonstige technische Anlagen (z.B. Kabelverteilschränke) zulässig. In der Planzeichnung sind mögliche Wegführungen unverbindlich dargestellt.

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

**8.1 Maßnahmen zum Schutz des Bodens**

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

- a. Der Verbleib des Bodens im Bebauungsplangebiet ist grundsätzlich einem Abtransport vorzuziehen. Soweit technisch möglich, ist im Rahmen der Erschließung anfallender Bodenaushub zum Verfüllen von Arbeitsräumen und Leitungstrassen wiederzuverwenden. Überschüssiger Boden, der zum Auffüllen öffentlicher und privater Grünflächen verwendet werden kann, ist bis zum Wiedereinbau ordnungsgemäß zwischenzulagern (LUBW 2019).
- b. Als Lager sind ordnungsgemäße Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BBodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m für Oberboden, 5 m für Unterboden; Schutz vor Vernässung etc.). Oberbodenmieten dürfen nicht, Unterbodenmieten nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden. Bei einer Lagerzeit von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzarten zu begrünen. Bodenmieten dürfen nicht auf Vegetationsflächen gelagert werden.
- c. Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzenteile durch Abmähen entfernt werden.
- d. Bei allen Baumaßnahmen (Erschließung, Bebauung) ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen.
- e. Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen. Sollten bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsimmissionen (z. B. Mineralöle / Teer) wahrgenommen werden, ist umgehend das Landratsamt Rastatt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz in Rastatt zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

- f. Anfallende Baustellenabfälle (z. B. Folien, Farben, u. a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).
- g. Eine bodenkundliche Baubegleitung durch ein Fachbüro (vgl. LUBW 2012) ist zu gewährleisten.

Sonstige Maßnahmen

- h. Bei der Auffüllung nicht versiegelter Freiflächen dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen, deren Schadstoffgehalte die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung vorgegebenen Vorsorgewerte für Böden nach Anhang 2 der BBodSchV bzw. den LAGA Zuordnungswert Z 0 für Boden einhalten.
- i. Die öffentlichen Grünflächen („Grünkeile“) werden mit unbelastetem Boden (Z 0) aufgefüllt. Sie sind mit gebietsheimischem Saatgut magerer Glatthaferwiesen aus dem Produktionsraum 6, Herkunftsgebiet 9 (Oberrheingraben) einzusäen und sind dauerhaft extensiv zu pflegen (zweimalige Mahd mit Abräumen).
- j. Gehwege und öffentliche Parkplätze sind in Form von wasserdurchlässigen Beläge auszuführen, z.B. Ökopflaster, Rasengittersteine etc..
- k. Grundstückszufahrten und Stellplätze auf privaten Grundstücken sind in Form von wasserdurchlässigen Beläge auszuführen.

**8.2 Maßnahmen zum Artenschutz und zur Eingriffs- und Ausgleichsregelung**

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

- a. Der Altbaumbestand (hochstämmige Obstbäume) mit Hecken und anderen strukturreichen Säumen in der öffentlichen Grünfläche entlang des Winkelgrabens ist zu erhalten.
- b. Die Rodung von Gehölzen und Baufeldfreimachung hat außerhalb der Vogelbrutzeit (Rodung nur von Oktober – Februar) bzw. zum Schutz der Fledermäuse vorhandenen Höhlenbäume optimal im November eines Jahres zu erfolgen. Hierbei ist ein zweistufiges Vorgehen erforderlich. Zunächst werden die möglichen Quartierbäume (ca. 49 Bäume im Gesamtgebiet) markiert, um dann alle nicht markierten Gehölze zu roden. Im Anschluss erfolgt die Rodung der markierten Quartierbäume.
- c. Aufbau Reptilienzaun entlang der Nordwestgrenze von Flurstück 1584, um das Abwandern umgesiedelter Zauneidechsen zu verhindern.
- d. Bei Rodungsmaßnahmen im Winterhalbjahr vor der Umsiedlung der Zauneidechsen dürfen die Eidechsenflächen nicht mit schwerem Gerät befahren werden. Diese würden die Tiere in ihren frostgeschützten Verstecken im Boden und unter Steinen, Wurzelstubben, etc. töten. Bei den Rodungen sind die Fahrtrassen daher abzustimmen und zu markieren.

- e. Drei Verdachtsbäume des Körnerbocks liegen innerhalb des B-Planbereichs. Für den Körnerbock mit seiner mehrjährigen Larvalentwicklung sind, als Minimierung, die Stämme und z.T. die starken Kronenäste der erfassten Brut- und Brutverdachts bäume bei der Rodung zu bergen und auf Flächen in der Umgebung zu verbringen. Hier sind sie in Form von „Totholzpyramiden“ auszustellen, so dass noch darin befindlichen Larven ihre Entwicklung abschließen können.
- f. Zur Verhinderung der Tötung von Individuen beim Großen Feuerfalter sind vor Beginn der Bauarbeiten zum Ende der Flugzeit der ersten Generation (Ende Mai/Anfang Juni 2019) alle im B-Planbereich befindlichen Ampferpflanzen auf Eier und Raupen hin abzusuchen. Vorab ist die genaue Lage zur Anlage von Fluss-Ampfer-Ersatzpflanzungen an geeigneten Standorten (z. B. innerhalb des Rückhaltebeckens) zu prüfen und dort entsprechend umzusetzen. Raupen und Eier werden auf die Fluss-Ampfer-Ersatzpflanzungen verbracht. Gleichzeitig werden die Ampfer im Eingriffsbereich abgestochen, um eine Neubesiedlung zu verhindern.
- g. Das potentielle Larvalhabitat des Dunklen Wiesenknopf-Ameisen-Bläulings ist bis zur Flugzeit vor einem Befahren mit schweren Maschinen oder Rodung der Vegetation zu sichern. Durch eine Mahd Mitte Juli 2020 ist sicherzustellen, dass keine Eiablagemöglichkeiten in Form von Blüten des Großen Wiesenknopfs zur Verfügung stehen. Je nach Aufwuchs sollte nach ca. drei Wochen nochmals ein Mulchschnitt erfolgen.

CEF-Maßnahmen (vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen)

- h. Die Flurstücke 1584 und 1585 dienen ergänzend zu § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB auf ca. 2,5 ha der planinternen Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft und dem artenschutzrechtlichen Ausgleich (CEF-Maßnahmen), vgl. [Grünordnungsplan Karte 4 Planinterner Ausgleich und Artenschutz](#). Die Fläche ist mit einer T-Linie umgrenzt.
- i. Ackerflächen werden durch Einsaat in Magerwiesen mittlerer Standorte überführt. Die Saadmischung enthält die Raupenfutterpflanze „Großer Wiesenknopf“ (*Sanguisorba officinalis*), sodass für den potentiell im Gebiet vorkommenden Dunklen-Wiesenknopf-Ameisenbläuling ein Ersatzhabitat entsteht. Die Wiesen werden zukünftig zweimal jährlich gemäht und abgeräumt (1. Schnitt vor dem 15. Juni, zweiter Schnitt ab 15. September). Im Nordosten des Flurstücks 1584 werden zusätzlich auf einer Fläche von ca. 0,7 ha 70 Obsthochstämme gepflanzt und über eine Entwicklungs- und Erhaltungspflege dauerhaft gesichert.
- j. In bestehendem Grünland auf Flst.-Nr. 1584 werden 25 „Totholz-Sandriegel mit Reisighaufen“ als Zauneidechsen-Habitate angelegt.
- k. Um ein Betreten der Streuobstwiesen, Magerwiesen und Eidechsen-Habitate weitgehend einzuschränken, wird parallel zum Winkelfeldweg und um das Regenrückhaltebecken eine Feldhecke aus Dornensträuchern gepflanzt. Ihr vorgelagert wird ein Magerwiesen-Saum angelegt und analog zu den Wiesen zweimal jährlich gemäht und abgeräumt.
- l. Innerhalb des Regenrückhaltebeckens wird für den Winkelgraben ein neues Bachbett modelliert. Als Larvalhabitat für den „Großen Feuerfalter“ werden dort 50 aus regionalem Saatgut vorgezogene Exemplare des Fluss-Ampfers (*Rumex hydrolapathum*) gepflanzt.

- m. Die Sohle und Böschungen des Regenrückhaltebeckens werden mit Fettwiesen bzw. Magerwiesen-Saatmischungen begrünt und zweimal jährlich gemäht und abgeräumt.
- n. Für die CEF-Maßnahmen wird ein Monitoring als Wirksamkeitsnachweis festgesetzt. Zur Sicherstellung der umwelt-, bodenschutz- und naturschutzrelevanten Bestimmungen werden zudem eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) und eine Bodenkundliche Baubegleitung festgesetzt.
- o. Detaillierte Ausführungen zum planinternen artenschutzrechtlichen Ausgleich, zu den CEF-Maßnahmen, zu Monitoring und Baubegleitung enthält das entsprechende Fachgutachten (ILN 2019).

Sonstige Maßnahmen

- p. Zur Vermeidung der „Magnetwirkung“ einer Außenbeleuchtung auf Insekten sind als Beleuchtung des öffentlichen Raums ausschließlich umwelt- und insektenverträglichen Leuchten und Lampen zulässig.

**9.0 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Passiver Schallschutz innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen – Lärmpegelbereiche für Aufenthaltsräume.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. R' w, res in dB) nach DIN 4109	
		Aufenthaltsräume von Wohnungen Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume und Ähnliches
[-]	[dB(A)]	[dB]	[dB]
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

Für Außenbauteile und Aufenthaltsräume sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle 7 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 2016-7) oben aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem Lärmpegelbereich der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen. Im Lärmpegelbereich IV sind Fremdbelüftungen ohne Eigengeräusch vorzusehen.

Nach Ziffer 5.5.1 DIN 4109 darf für die von der maßgeblichen Lärmquelle (K 3737) abgewandten Gebäudeseite ein Lärmpegelbereich niedriger angesetzt werden.

Sofern für die einzelnen Gebäudefronten oder Außenbereiche im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden, die z.B zukünftig durch abschirmende Bauten entstehen, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaße berücksichtigt werden.

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

### **10.1 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

- a. An öffentlichen Straßen werden Flächen für „Verkehrsrgrün“ festgesetzt. Auf diesen und auf der öffentlichen Grünfläche am südlichen Geltungsbereich sind gemäß Planeintrag 32 großkronige Laubbäume zu pflanzen (3 x verpflanzte Ware, Stammumfang mind. 16-18 cm). Die Standorte können je nach Ausführungsplanung verschoben werden. Die Bestimmungen des DVGW-Regelwerkes, Technische Hinweise – Merkblatt DVGW (M) 125 vom Februar 2013 sind einzuhalten. Zudem können auf Verkehrsrgrün Stauden, Rosensträucher, sommerannuelle Kräuterbeete und Wechselfpflanzungen angelegt werden (z. B. „Verkehrsrinselmischung“ © RIEGER-HOFMANN).
- b. Mindestens 20% der Grünkeile-Flächen sind mit standortgerechten heimischen Sträuchern zu bepflanzen. Zu verwenden sind ausschließlich Gehölzarten mit ungiftigen Früchten gemäß der Artenliste (Anlage). Pflanzdichte: mind. 1 Strauch pro 2,25 m<sup>2</sup> Pflanzfläche; Sträucher mind. 2 x verpflanzte Ware, 100 bis 150 cm hoch.
- c. Private Grünflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Flächiges Auffüllen mit Steinen (sog. Steingärten) ist unzulässig.
- d. Dächer bis 10° Dachneigung sowie Dächer von Tiefgaragen, sofern sie nicht gänzlich unter den Gebäuden liegen, werden extensiv begrünt gem. Artenliste (Anlage), (z. B. „Mischung 10: Dachbegrünung Syringa Duftpflanzen und Kräuter. Die Saatmischung ausschließlich aus Kräutern muss die im Anhang aufgeführten Arten der Magerrasen enthalten.
- e. Rasengitter- und Pflasterflächen mit wasserdurchlässigen Belägen („teilversiegelte Flächen“) erhalten eine Einsaat mit einer Gräserspezial- oder Fugenmischung (z. B. © RIEGER-HOFMANN).
- f. Je sechs Stellplätze/Carports privater Stellplatz-/Carportanlagen ist mindestens 1 Baum zwischen den Stellplätzen/Carports zu pflanzen.
- g. Pro Baugrundstück ist mind. 1 mittelgroßer heimischer Laubbaum oder Obstbaum auf dem Baugrundstück zu pflanzen. Diese Vorgabe gilt nicht für Grundstücke, die mit Reihenhäusern bebaut sind.

### **10.2 Erhaltung von Bäumen**

Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

**11.0 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Aufschüttungen, Abgrabungen, Böschungen und Stützmauern sowie Stützfundamente, die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind, sowie erforderliche Straßenbeleuchtungen und Straßenbeschilderungen sind auf den privaten Baugrundstücken zu dulden.

**12.0 Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1a BauGB, § 135b BauGB)**

Folgende Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs dienen dem Ausgleich der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft und dem Artenschutz (Die Maßnahmen sind in Ziffer 8.4 bis 8.8 des Umweltberichts beschrieben).

- Nutzungsaufgabe im Gemeindewald
- Aufhängen von 50 Fledermauskästen und 50 Vogelnistkästen auf gemeindeeigenen Streuobstwiesen und im stillgelegten Gemeindewald.
- Talöffnung mit Lichtwaldkonzept im „Vogelsander Schlauch“
- Ökokontomaßnahme im Gewann Vogelsander Schlauch (Konto.-Nr. 5201191)
- Ökokontomaßnahme „Entsiegelung ehemalige Kreisstraße 3714“
- Kauf von Ökopunkten (durch Vertrag gesichert)
- Pflanzung von insgesamt 116 Obstbäumen auf folgenden Grundstücken (Verortung siehe Seite 16):

Gewann	Flst.-Nr.	Anzahl Obst-Hochstämme
Heimenberg	200	4
Altenweg	452	8
Innere Hard	922/2	7
Innere Hard	685	10
Brüchel	1599, 1600	12
Vorderer Vogelsand	2030	7
Vorderer Vogelsand	2093/1	6
Hinterer Vogelsand	2234/1	5
Untere Aspach	2448 - 2450	14
Mittel Hard	2969	9
Bachgraben	2763, 2764	10
Bachgraben	2774/2	13
Beiläcker	2819	11
Summe		116

Diese Maßnahmen werden als „Maßnahme zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft“ im Sinne des § 1a BauGB den Baugrundstücken einschließlich der notwendigen Erschließungsanlagen zugeordnet.

Bischweier, den

Robert Wein  
Bürgermeister

## **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

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

### **1.0 Begrünung von Hauptgebäuden (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Dächer bis 10° Dachneigung sind extensiv zu begrünen.

### **2.0 Dächer und Begrünung von Garagen und Carports (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Es sind nur Dächer bis max. 10° Dachneigung zulässig, die extensiv zu begrünen sind.

### **3.0 Gestaltung von Doppelhäusern und Reihenhäusern und Staffelgeschossen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Doppelhäuser und Reihenhäuser sind in Bezug auf Gebäudehöhe, Dachform, Firstrichtung und Farbgebung einheitlich zu gestalten.

Im WA 1a sind Staffelgeschosse allseitig um mind. 1,4 m von den darunter liegenden Außenwänden zurückzusetzen und durch Material und/oder Farbe gestalterisch abzusetzen. Satz 1 gilt nicht für Treppenhäuser.

### **4.0 Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Abweichend von § 37 Abs. 1 Satz 1 LBO sind für jede Wohnung in Abhängigkeit zur Wohnfläche

bis 60 m <sup>2</sup>	1,0 Stellplatz
über 60 m <sup>2</sup> bis 80 m <sup>2</sup>	1,5 Stellplätze
über 80 m <sup>2</sup>	2,0 Stellplätze herzustellen.

Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.

Der festgelegte Stellplatzschlüssel gilt nicht für Seniorenwohnungen.

### **5.0 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind - mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, zulässigen Stellplätzen sowie den zulässigen Nebenanlagen - als Grün-/Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Schotterflächen sind nicht zulässig.

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

Zulässig sind lebende und begrünte tote Einfriedungen. Die Begrünung der toten Einfriedung ist gegenüber den öffentlichen Straßen, Wegen und Grünflächen vorzunehmen. Der Abstand von Einfriedungen zu öffentlichen Straßen, Wegen und Grünflächen muss mindestens 0,5 m betragen.

**7.0 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 3 LBO)**

Die Baugrundstücke sind in der Gesamtheit auf das umliegende Straßenniveau anzufüllen.

Abgrabungen auf dem Grundstück zur Belichtung von Räumen im Untergeschoss (Fenster) sind an höchstens zwei Seiten und auf höchstens 50 % der Länge der Gebäudeaußenwand, oder alternativ an höchstens einer Seite auf der gesamten Länge der Gebäudeaußenwand, bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m, gemessen ab der Erdgeschossfußbodenhöhe, zulässig. Zur Schaffung eines Kellerabgangs ist auf einer Fläche von maximal 6 m<sup>2</sup> pro Grundstück, gemessen auf Höhe der Kellersohle, das Abgraben bis auf die Tiefe des Kellergeschosses zulässig. Auf Ziffer 6 der Hinweise HQEXTREM wird verwiesen.

Bischweier, den

Robert Wein  
Bürgermeister

## **HINWEISE**

### **1.0 Archäologische Funde**

Flurdenkmale wie z.B. Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine oder ältere Brückenanlagen, die bisher noch nicht durch die Inventarisierung erfasst wurden, sind dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Außenstelle Karlsruhe schriftlich zu melden. Bauliche Eingriffe im Bereich dieser Flurdenkmale sind abzustimmen. Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Außenstelle Karlsruhe 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 vereinbar wurde (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG).

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

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen. Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub ist der Deponierung vorzuziehen. Sollte die Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub nicht möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörse, Recyclinganlagen) zu prüfen.

Folgende Vorgaben sind im Zuge der geplanten Maßnahmen zu berücksichtigen:

1. Beachtung von „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“, (Heft 10) des Umweltministeriums Baden-Württemberg (1991)  
DIN 18915 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten  
DIN 19731 Bodenbeschaffenheit – Verwertung von Bodenmaterial
2. Die Zufahrt muss sichergestellt sein, wenn Arbeiten bei nassen Verhältnissen ausgeführt werden. Falls die vorhandene Erschließung dies nicht ermöglicht, ist der Boden durch temporäre Baustraßen zu schützen. Zur Schüttung der temporären Baustraßen kann Naturschotter oder geeignetes Baustoffrecyclingmaterial (Materialqualität Z1.1 nach „Dihlmann-Erlass“ vom 13.04.2004, vorzugsweise mit Güteüberwachung) zum Einsatz kommen. Nach Abschluss der Arbeiten sind die temporären Baustraßen wieder zurückzubauen.
3. Um Bodenverdichtungen gering zu halten, sind Fahrzeuge mit geringer Bodenpressung einzusetzen (Raupenbagger anstelle von Radfahrzeuge).
4. Für nicht überbaute Flächen sind während der ganzen Baumaßnahme Bodenverdichtungen verursacht z.B. durch häufiges Befahren, auf das unabdingbare Maß zu beschränken, ggf. sind mechanische Auflockerungen durchzuführen.
5. Geplante Auffüllungen nicht versiegelter Freiflächen sind ausschließlich mit Bodenmaterial, das der DIN 19731 entspricht, auszuführen. Nach der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 (VwV Boden) ist ausschließlich Bodenmaterial der Qualitätsstufe Z0 zulässig.
6. Vor dem Einbau von Materialien ist vom Antragsteller über eine Fremdüberwachung die Freigabe zur Verfüllung bei der Unteren Bodenschutzbehörde einzuholen. Das Material ist nach den Vorgaben der VwV Boden zu beproben.
7. Die unter OZ 1-6 genannten Punkte sind durch die bodenkundliche Bauüberwachung zu gewährleisten.

**3.0 Regenwasseranlagen**

Regen- und Brauchwasseranlagen sind seit dem 01.01.2003 gem. § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung gegenüber dem Gesundheitsamt anzeigepflichtig.

**4.0 Erneuerbare Energien**

Die Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Erdwärme, Biomasse, Kollektoren, Fotovoltaik-Anlagen usw.) wird empfohlen. Bei der Errichtung von baulichen Anlagen (Wohn- und Nichtwohngebäude) sind die Vorgaben des geltenden Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen.

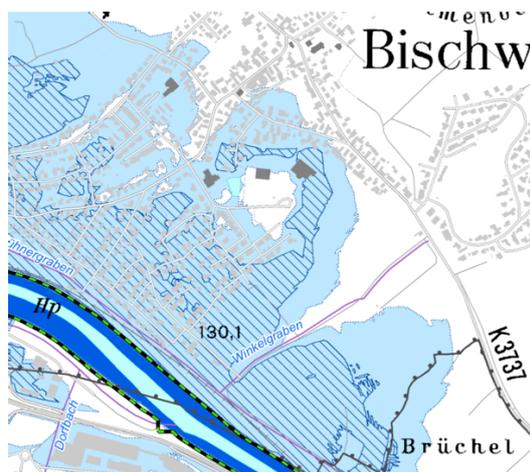
**5.0 DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“**

Die in Ziffer 9.0 der planungsrechtlichen Festsetzungen genannte DIN 4109-1, Ausgabe 2016 kann im Bauamt der Gemeinde eingesehen werden.

**6.0 HQ<sub>EXTREM</sub>, Hochwasserangepasstes Bauen**

Das betroffene Plangebiet in Bischweier befindet sich laut den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten (HWGK) für Rhein und Murg bei einer Flächenausbreitung eines 100-jährlichen Hochwasser (HQ 100) in einem geschützten Bereich. Bei einem Extremhochwasser (HQ<sub>EXTREM</sub>) kann es zu Überflutungstiefen mit berechneten Wasserspiegellagen von bis zu 131,2 müNN (auf Dezimeter gerundet) und Wassertiefen von bis zu 1,1 m kommen.

Die Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG sollen in die Bauleitplanung nachrichtlich übernommen werden (§ 5 Abs. 4a, § 9 Abs. 6a BauGB). Die nachrichtliche Übernahme ist in der Planzeichnung, der Begründung und in den Hinweisen erfolgt.



Auszug aus der Hochwassergefahrenkarte (HWGK)

Zur Vermeidung von Schäden in jeglichen von Überflutungen potentiell gefährdeten Bereichen soll nach Möglichkeit sichergestellt werden, dass die Nutzung der Grundstücke im Plangebiet an die möglichen nachteiligen Folgen von Hochwasser für Menschen, Umwelt und Sachwerte angepasst ist und Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte damit ausgeschlossen werden.

Entsprechend § 78 b Abs. 1 Nr. 2 WHG sollten bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden. Bei den Anforderungen an die Bauweise sollen auch die Lage des betroffenen Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden. Folgende weiterführende Informationen werden empfohlen: <https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de>, die „Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (7. Aufl. August 2016) und das DWA Merkblatt 553 (Hochwasserangepasstes Planen und Bauen, Nov. 2016).

Im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes § 78c (WHG) ist zudem sicherzustellen, dass

- keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann,
- sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen so errichtet oder betrieben werden, das sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden.

Es ist aufgrund der zwingenden Anschlusspunkte (z.B. Winkelfeldstraße mit 130.20 müNN) nicht möglich, dass gesamte Neubaugebiet in seiner Höhenlage so zu verändern, dass das gesamte Gebiet über der genannten Höhe von 131,20 m ü.NN zum Liegen kommt. Aus diesem Grund wird zudem im B-Plan festgesetzt, dass die EFH-Höhen mind. 0,20 m über dem Straßenniveau liegen sollen. Zudem geben die Festsetzungen der Gebäudehöhen genug Spielraum, um Hochwassergefahren berücksichtigen zu können. Es ist Sache der Hochbauplanung, sich dem Hochwasserrisiko zu stellen und eine entsprechend angepasste Bauweise (keine Heizöltanks im Keller, keine tiefer liegenden Aufenthaltsräume, usw.) zu verwirklichen.

## **7.0 Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm mit unbekannter Mächtigkeit.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieurgeologische Übersichtsgutachtung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bauung abgegeben werden. Ferner sollten darin die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.

## **8.0 Luftwärmepumpen**

Der Betrieb von z.B. Luftwärmepumpen führt in einem eng umbauten Gebiet immer wieder zu Lärmschutzproblemen. Die Luftwärmepumpe emittiert tieffrequenten Schall, der während der Nacht besonders störend wirkt. Bereits bei der Auswahl der Geräte sollte auf den Stand der Technik geachtet werden. Fachinformationen zu tieffrequenten Geräuschen bei Luftwärmepumpen sind im Leitfaden des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Augsburg) enthalten.

[http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente\\_geraeusche\\_teil3\\_luftwaermepumpen.pdf](http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_geraeusche_teil3_luftwaermepumpen.pdf)

---

**Vorschlagsliste Gehölzpflanzungen für öffentliche Grünflächen**

Feldahorn (*Acer campestre*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Kornelkirsche (*Cornus mas*)  
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Haselnuss (*Corylus avellana*)  
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
Mispel (*Mespilus germanica*)  
Säuleneiche (*Quercus robur Fastigiata*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Echter Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)  
Echte Hundsrose (*Rosa canina*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
Winterlinde (*Tilia cordata*)  
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)  
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

**Arten der Magerrasen für extensive Dachbegrünung:**

Allium montanum - Berglauch  
Allium schoenoprasum - Schnittlauch  
Antennaria dioica - Katzenpfötchen  
Anthyllis vulneraria - Wundklee  
Dianthus carthusianorum - Karthäusernelke  
Dianthus deltoides - Heidenelke  
Euphorbia cyparissias - Zypressenwolfsmilch  
Hieracium pilosella - Habichtskraut  
Hypocrepis comosa – Hufeisenklee  
Lotus corniculatus – Hornschotenklee  
Petrohagia saxifraga - Felsenklee  
Potentilla neumanniana - Frühlingsfingerkraut  
Prunella grandiflora - Großblütige Braunelle  
Sedum acre - Scharfer Mauerpfeffer  
Sedum album - Weißer Mauerpfeffer  
Silene nutans - Nickendes Leimkraut  
Thymus pulegioides - Feldthymian  
Veronica teucrium - Großer Ehrenpreis

