

Ergänzend zum zeichnerischen Teil (Planzeichnung) gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- 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 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. 2023 S. 26, 41)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

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

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

- 1.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Schank- und Speisewirtschaften nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO sowie Anlagen für sportliche Zwecke nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.
- 1.1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der

- Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO) – Traufhöhe (TH) und Gebäudehöhe (GH) als Höchstmaß in Meter (m)
- Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) – GRZ als Höchstmaß
- Zahl der Vollgeschosse (§ 20 (1) BauNVO) – II als zwingendes Maß
- Geschossflächenzahl (§ 20 (2) BauNVO) – GFZ als Höchstmaß

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, § 18 BauNVO)

- 1.2.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten gelten für die Hauptgebäude die in den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung festgesetzten Trauf- und Gebäudehöhen als Höchstmaß (TH und GH).

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 2 von 21

- 1.2.1.2 Bezugspunkte der Festsetzungen zu den Hauptgebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten sind:

Als unterer Bezugspunkt der Trauf- und Gebäudehöhen (TH und GH) gilt die per Planeintrag festgesetzte Straßenhöhe in der Gebäudemitte.

Für die Ermittlung der festgesetzten Straßenhöhe ist die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe der zugehörigen Erschließungsstraße maßgebend; zwischen den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenpunkten ist linear zu interpolieren. Bei Grundstücken, die an mehreren Erschließungsflächen liegen, ist die Erschließungsfläche maßgebend, von der aus die tatsächliche Erschließung erfolgt.

Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe (TH) gilt der Schnittpunkt der äußeren Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut an der Mitte des Gebäudes an der straßenseitigen Fassadenmitte im rechten Winkel zur Straße. In WA1 und WA2 dürfen die Traufen der Dachgauben, Dacheinschnitte, Zwerchgiebel/Zwerchdächer/Zwerchhäuser und Widerkehren die realisierten Traufhöhen um bis zu 3,0 m überschreiten (siehe auch Ziffer 2.2).

Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe (GH) gilt der oberste Punkt der Dachfläche.

- 1.2.1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten darf die realisierte Gebäudehöhe durch technische Aufbauten oder Bauteile um maximal 1,0 m und bis zu 20 % der darunter liegenden Dachfläche überschritten werden; maßgebend hierfür ist der oberste Punkt der Dachfläche. Die Beschränkung auf 20 % der Dachfläche gilt nicht für solartechnische Anlagen.
- 1.2.1.4 In WA1 und WA2 dürfen die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Fotovoltaik) die realisierte Gebäudehöhe nicht überschreiten; maßgebend hierfür ist der oberste Punkt der Dachfläche.
- 1.2.1.5 Im WA3 dürfen die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Fotovoltaik) die realisierten Gebäudehöhen um maximal 1,0 m überschreiten; maßgebend hierfür ist der oberste Punkt der Dachfläche.
- 1.2.1.6 Garagen, überdachte Kfz-Stellplätze (Carports) und hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen dürfen – ausgehend von der Rohfußbodenhöhe (RFH) ihrer untersten betretbaren Ebene als unterem Bezugspunkt bis zum obersten Punkt ihrer Dachfläche – maximal 3,5 m hoch sein. Die Höhenlage der RFH darf das arithmetische Mittel der Geländehöhen nach Herstellung der Baumaßnahme an den Ecken der jeweiligen Nebenanlage nicht übersteigen. Sockel- und Stützmauern unter der RFH dürfen die Geländehöhe nach Herstellung der Baumaßnahme an keinem Punkt um mehr als 0,8 m überschreiten.

1.3 Grundfläche, zulässige Grundfläche (§§ 17, 19 BauNVO) – Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO)

Im WA3 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z. B. Keller, Müll- und Abstellräume etc.), durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, und durch Tiefgaragen, die bis maximal 1,0 m über die künftige Geländeoberfläche hinausragen sowie durch deren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten werden. Im Übrigen bleiben die Überschreitungsmöglichkeiten gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO unberührt.

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

- 1.4.1 Im WA1 gilt die offene Bauweise; zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser (E).
- 1.4.2 Im WA2 gilt die offene Bauweise; zulässig sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser (ED).
- 1.4.3 Im WA3 gilt für die Baufenster im Osten die offene Bauweise; zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser (E).
Für das Baufenster im Westen wird keine Bauweise festgesetzt.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 3 von 21

1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Im WA1 und WA2 ist die Stellung der baulichen Anlagen der Hauptgebäude (Hauptfirst-richtung) dem Planeinschrieb in der Planzeichnung zu entnehmen.

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

1.6.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen Planzeichnung.

1.6.2 Innerhalb der mit „1“ gekennzeichneten Bereiche sind ausschließlich überdachte Terrassen, Balkone, Überdachungen, Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

1.6.3 Innerhalb der mit „2“ gekennzeichneten Bereiche sind ausschließlich überdachte Terrassen, Balkone, Überdachungen, Erker, Wintergärten und Nebenanlagen zulässig.

1.6.4 Im WA3 sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z. B. Tiefgaragen einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten sowie Keller, Müll- und Abstellräume etc.) – außer im Bereich der durch Planeinschrieb zum Erhalt und zur Anpflanzung festgesetzten Einzelbäume – auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Bereiche, in denen der zum Erhalt festgesetzte Einzelbaum, die Heckenpflanzung sowie das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt sind.

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

1.7.1 Im WA1 und WA2 sind oberirdische Garagen (GA), überdachte Kfz-Stellplätze (Carports – CP) und offene Kfz-Stellplätze (ST) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sowie innerhalb der durch Planeinschrieb mit „GA“, „CP“ und/oder „ST“ gekennzeichneten Flächen zulässig. In den restlichen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind oberirdische Garagen (GA), Carports (CP) und offene Kfz-Stellplätze (ST) nicht zulässig.

1.7.2 Im WA3 sind offene Kfz-Stellplätze (ST) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sowie innerhalb der durch Planeinschrieb mit „ST“ gekennzeichneten Fläche zulässig. In den restlichen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind oberirdische Garagen (GA), überdachte Kfz-Stellplätze (Carports – CP) und Kfz-Stellplätze (ST) nicht zulässig.

1.7.3 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Fahrrad-Stellplätze (überdachte und nicht überdachte) innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.

1.8 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

1.8.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO über 25 m³ Brutto-Rauminhalt nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig. Dies gilt auch für Nebengebäude mit einem Brutto-Rauminhalt über 25 m³, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

1.8.2 In den Allgemeinen Wohngebieten müssen hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO bis 25 m³ Brutto-Rauminhalt (z. B. Fahrradunterstände, Müllbehältereinhausungen etc.) mit ihrer äußersten Gebäudekante von den öffentlichen Verkehrsflächen (Gehweg und Straße) einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten.

1.8.3 Nicht überdachte Freisitze und Erdterrassen können außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

1.8.4 Im gesamten Plangebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO, die der Ver- oder Entsorgung der Baugebiete dienen, ausnahmsweise zulässig.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 4 von 21

1.9 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

- 1.9.1 Im WA1 sind in Wohngebäuden pro Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig.
- 1.9.2 Im WA2 sind in Wohngebäuden pro Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und pro Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig.
- 1.9.3 Im WA3 ist die Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden nicht begrenzt.

1.10 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB i.V.m. § 9 (3) BauGB)

- 1.10.1 Für die Festsetzung der Lage und der Höhe der Verkehrsflächen ist der Planeinschrieb maßgebend. Die festgesetzten Straßenhöhen beziehen sich auf die Oberkante des Fahrbahnbelages in der Fahrbahnmitte.
- 1.10.2 Ein Abweichen von den festgesetzten Straßenhöhen um +/- 20 cm ist zulässig.
- 1.10.3 Entlang der durch Planeinschrieb festgesetzten Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sind Ein- und Ausfahrten der Wohnbaugrundstücke auf die angrenzenden Verkehrsflächen nicht zulässig.

1.11 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Die mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ gekennzeichnete Entsorgungsfläche dient der Versickerung des Oberflächenwassers aus dem Baugebiet „Alte Säge“ und dem Plangebiet.

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

- 1.12.1 Die mit „F1“ gekennzeichnete private Grünfläche dient der Herstellung von CEF-Maßnahmen (siehe hierzu Ziffer 1.13.1).
- 1.12.2 Die mit „F2“ gekennzeichnete öffentliche Grünfläche dient der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser und dem Anlegen einer artenreichen Fettwiese (siehe hierzu Ziffer 1.13.2).
- 1.12.3 Die mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ gekennzeichnete öffentliche Grünfläche dient dem Aufenthalt und dem Spielen von Kindern.
- 1.12.4 Die in der Planzeichnung mit „F3“ gekennzeichnete private Grünfläche dient dem Schutz und dem Erhalt der bestehenden Grünstrukturen (siehe hierzu Ziffer 1.17.2).

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

- 1.13.1 Die in der Planzeichnung mit „F1“ gekennzeichnete Fläche ist als CEF-Fläche für Zauneidechsen herzurichten, zu pflegen und zu erhalten. Die Herrichtung der Fläche enthält folgende Maßnahmen: Zurückdrängung des Brombeergebüsches, sodass max. 20 % der Fläche von Brombeeren bestanden sind, Entfernung der Essigbäume („*Rhus typhina*“).
- 1.13.2 Die in der Planzeichnung mit „F2“ gekennzeichnete Fläche für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser ist im Bereich der belebten Oberbodenschicht als artenreiche Fettwiese anzulegen. Es ist Fettwiesen-Saatgut mit einem Kräuteranteil von mindestens 30 % zu verwenden.
- 1.13.3 Im WA3 sind die Dächer der Hauptgebäude mit einer Neigung von 0° bis einschließlich 12° zu mindestens 80 % dauerhaft mit einer extensiven lastarmen Dachbegrünung zu versehen. Das durchwurzelbare Substrat muss eine Mächtigkeit von mindestens 12 cm betragen. Hiervon ausgenommen sind die als Dachterrassen oder durch Aufzugsaufbauten und technische Aufbauten etc. genutzten Dachflächen.
- 1.13.4 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Dächer der Garagen, überdachten Kfz-

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 5 von 21

- Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen dauerhaft mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Das durchwurzelbare Substrat muss eine Mächtigkeit von mindestens 8 cm betragen.
- 1.13.5 Oberirdische Stellplätze, öffentliche Fußwege und private Erschließungswege sowie Feuerwehrezufahrten sind in wasserdurchlässiger Ausführung (mittlerer Abflussbeiwert $\leq 0,5$) herzustellen (z. B. Pflaster mit offenen Fugen, Rasengitter oder Schotterterrassen etc.).
- 1.13.6 Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dacheindeckungen und Fassadenbaustoffe/-verkleidungen sind nur zulässig, wenn diese dauerhaft korrosionsresistent beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.
- 1.13.7 Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) und einem Hauptspektralbereich von über 500 Nanometer (z. B. LED-Lampen, Natriumdampflampen etc.) oder Leuchtmitteln mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung und Himmelsstrahler sind nicht zulässig.
- 1.13.8 In den Untergrund eingebundene Tiefgaragen, soweit sie nicht überbaut sind oder als Wege-, Platz- oder Terrassenfläche genutzt werden, sind mit einer mind. 40 cm dicken Substratschicht zu überdecken und zu begrünen. Bei Gehölzpflanzungen ist im Wurzelraum eine Mindestsubstrathöhe von 80 cm zu gewährleisten.
- 1.14 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**
Entsprechend Planeintrag ist die in der Planzeichnung mit „R“ gekennzeichnete Fläche mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Leitungsträgers für das Abwasser zu belasten.
- 1.15 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- 1.15.1 Schalldämmung der Außenbauteile zum Schutz vor Verkehrslärm
In den Teilen des Plangebietes, 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 $R'_{w,ges}$ aufweisen.
Die betreffenden Bereiche sind in der Planzeichnung mit Planzeichen Nr. 15.6 der Anlage zur PlanZV (schwarze Signatur) gekennzeichnet.
Die Außenlärmpegel auf Grundlage der Lärmeinwirkungen in der Nacht sind in den Abbildungen 1 bis 3 dargestellt. Diese geben für Schlafräume und vergleichbare Räume die Grundlage zur Dimensionierung der Schalldämmung. Bei sonstigen Aufenthaltsräumen kann auf einen Nachweis verzichtet werden, da am Tag ein Außenlärmpegel von 62 dB(A) nicht erreicht oder überschritten wird.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN



Abb. 1 Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018 Nacht Erdgeschoss



Abb. 2 Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018 Nacht 1. Obergeschoss



Abb.1 Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018 Nacht, 2. Obergeschoss

Gemäß der DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) ergeben sich die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach der Gleichung $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$.

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 7 von 21

Dabei ist

$K_{\text{Raumart.}}$	=	25 dB	für Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien;
$K_{\text{Raumart.}}$	=	30 dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
$K_{\text{Raumart.}}$	=	35 dB	für Büroräume und Ähnliches;
L_a			der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01

Mindestens einzuhalten sind Schalldämm-Maße:

$R'_{w, \text{ges}}$	=	35 dB	für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;
$R'_{w, \text{ges}}$	=	30 dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

1.15.2 Anforderungen auf Grund von Gewerbelärm

In Bereichen mit Beurteilungspegeln des Gewerbelärmes von mehr als 40 dB(A) in der Nacht sind offenbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) unzulässig. Festverglasungen und nicht-öffnenbare Fensterelemente sind uneingeschränkt zulässig. Die betreffenden Bereiche sind in der Planzeichnung mit Planzeichen Nr. 15.6 der Anlage zur PlanZV (dunkelrote Signatur) gekennzeichnet.

Zu den schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 zählen z. B.:

- Wohnräume, einschließlich Wohndielen, Wohnküchen
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten
- Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen
- Büroräume
- Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume



Abb. 4 Fassaden mit Ausschluss öffentlicher Fenster



Abb. 5 Fassaden mit Ausschluss öffentlicher Fenster

Nacht, Erdgeschoss

Nacht, 1. Obergeschoss



Abb. 6 Fassaden mit Ausschluss öffentlicher Fenster
Nacht, 2. Obergeschoss

1.15.3 Reduktion der Schallschutzanforderungen

Wird der Nachweis erbracht, dass am jeweils maßgeblichen Immissionsort eines Bauvorhabens geringere Beurteilungspegel des Verkehrs- und/oder Gewerbelärmes vorliegen (z. B. durch bauliche Fremd- oder Selbstabschirmung), als dies in den schalltechnischen Berechnungen für den Bebauungsplan angenommen und den vorstehenden Festsetzungen zugrunde gelegt wurde, gelten die Festsetzungen Ziffern 1.15.1 und 1.15.2 auf Grundlage der nachgewiesenen geringeren Beurteilungspegel bzw. maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-2– Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Januar 2018) entsprechend.

Hinweise

Aufenthaltsräume von Wohnungen sollten möglichst nicht unmittelbar zur Rheintalbahn angeordnet werden.

Die genannten DIN-Normen werden im Rathaus der Gemeinde Eimeldingen zur Einsicht bereitgehalten.

1.16 **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

1.16.1 Innerhalb der in der Planzeichnung mit „F4“ gekennzeichneten Anpflanzfläche ist eine 2,5 m breite und 51,5 m lange Hecke aus gebietsheimischen standortgerechten Sträuchern zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mindestqualität der Sträucher: 3 Tr., mind. 1 x verpflanzt, 80-100. Bei Ausfall von mehr als 20 % der Gehölze sind diese gleichartig zu ersetzen. Die Art der Pflanzung ist der Pflanzenliste in **Anhang I** zu entnehmen.

1.16.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind im Bereich der privaten Grundstücksflächen pro

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 9 von 21

angefangener 400 m² Grundstücks-fläche entweder mindestens ein mittelkroniger Laubbaum und drei Sträucher oder ein hochstämmiger Obstbaum und drei Sträucher zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Die in der Planzeichnung und gemäß den Ziffern 1.16.1 zur Anpflanzung und 1.17.1 zum Erhalt festgesetzten Bäume können hierauf angerechnet werden.

- 1.16.3 Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung sind an den Straßen Standorte für die Pflanzung von Laubbäumen (2. Ordnung, Qualität: Hochstamm, Stammumfang mindestens 18-20 m) festgesetzt. Pro Baum ist ein Baumquartier von mindestens 12 m³ frei durchwurzelbarem Raum vorzusehen. Die festgesetzten Standorte der Bäume sind in begründeten Fällen (z. B. Grundstückseingänge, Straßenbeleuchtung etc.) bis zu 3,0 m parallel zum Straßenverlauf verschiebbar. Die Bäume sind zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Die Art der Pflanzung ist der Pflanzenliste in **Anhang I** zu entnehmen.

1.17 Pflanzerschutz (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

- 1.17.1 Der in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzte Einzelbaum ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust gleichartig zu ersetzen. Der Einzelbaum kann auf die Anpflanzfestsetzung für private Grundstücksflächen angerechnet werden (siehe Ziffer 1.16.2).
- 1.17.2 Die Gehölze innerhalb der in der Planzeichnung mit „F3“ gekennzeichneten Fläche mit Pflanzbindung sind zu erhalten. Die vorhandenen Einzelbäume sind bei Eingriffen in den Wurzelbereich (Kronendurchmesser + 1,50 m) zu schützen.

Ergänzend zum zeichnerischen Teil (Planzeichnung) gelten folgende örtliche Bauvorschriften:

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. 2023 S. 26, 41)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Dächer der Hauptgebäude (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Für die Allgemeinen Wohngebiete sind die zulässigen Dachformen und Dachneigungen der Hauptgebäude den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen.
 - 2.1.1.1 In WA1 und WA2 sind versetzte Satteldächer bei Hauptgebäuden zulässig, wobei der Versatz maximal 1,5 m betragen darf.
 - 2.1.2 Im WA2 sind die Dachneigung und Dacheindeckung von benachbarten Doppelhaushälften anzugleichen. Dabei darf eine maximale Abweichung bei der Dachneigung von 3° nicht überschritten werden. Wenn eine Angleichung nicht sichergestellt werden kann, sind die Dächer von Doppelhäusern mit einem Satteldach mit 35° Dachneigung herzustellen.
 - 2.1.3 In WA1 und WA2 sind als Dacheindeckung nur eine rote bis braune und graue bis anthrazitfarbene, nicht glänzende Ziegeleindeckung sowie begrünte Dächer zulässig. Im WA3 sind ausschließlich begrünte Dächer zulässig.
 - 2.1.4 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien für Dacheindeckungen nicht zulässig.
 - 2.1.5 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Fotovoltaik) bei allen Dachneigungen gestattet; auf die Ziffern 1.2.1.4 und 1.2.1.5 verwiesen.

2.2 Dachaufbauten der Hauptbaukörper (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

In WA1 und WA2 gelten folgende Regelungen:

- 2.2.1 Dachgauben und Dacheinschnitte (Negativgauben) sowie Zwerchgiebel/Zwerchdächer/Zwerchhäuser (Unterbrechung der Traufe ohne Versatz in der Fassade) und Widerkehren (Unterbrechung der Traufe mit Versatz in der Fassade) sind ab einer Dachneigung von 30 ° zulässig.
- 2.2.2 Die Breite aller in Ziffer 2.1.1 genannten Bauteile (gemessen ohne Dachüberstand) darf jeweils maximal 5,0 m betragen und insgesamt 2/3 der darunter liegenden Gebäudewand nicht überschreiten. Der Abstand aller in Ziffer 2.2.1 genannten Bauteile muss mindestens 1,5 m vom Ortgang betragen; der Ortgang bezeichnet den seitlichen Abschluss der Dachfläche am senkrecht stehenden Giebel.
- 2.2.3 Der obere Dachansatz von Dachgauben, Dacheinschnitten und Zwerchgiebeln/Zwerchdächern/Zwerchhäusern muss mindestens 0,5 m unter dem Hauptfirst liegen (vertikal gemessen). Der obere Dachansatz von Widerkehren darf den First des Hauptgebäudes nicht überschreiten.
- 2.2.4 Der Abstand der Unterkanten von Dachgauben und Dacheinschnitten muss mindestens

0,5 m zum unteren Dachabschluss (Vorderkante Ziegel) betragen (vertikal gemessen). Dies gilt nicht für Anlagen der solaren Energiegewinnung.

- 2.2.5 Der Abstand zwischen einzelnen, aller in Ziffer 2.2.1 genannten Bauteile muss mindestens 0,8 m betragen.
- 2.2.6 Die untere Begrenzung der Dachgauben und Dacheinschnitte muss auf einer gemeinsamen horizontalen Linie liegen. Übereinander liegende Dachgauben und Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 2.2.7 Bei Installation mehrerer einzelner, aller in Ziffer 2.2.1 genannten Bauteile sind diese in ihrem Erscheinungsbild (Dachform, Dachneigung) anzugleichen.

2.3 Attikageschosse (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Im WA3 sind die 2. Obergeschosse von Gebäuden mit Rücksprüngen, sog. Attika, auszubilden. Dabei ist ein Rücksprung von mindestens 2,5 m an einer der Fassadenseiten und an zwei weiteren Fassadenseiten ein Rücksprung von mindestens 1,0 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses auszuführen. Davon ausgenommen sind technische Aufbauten und untergeordnete Bauteile wie z. B. Aufzugsüberfahrten, Dachaustritte, Treppenhäuser etc. mit einer Einzelbreite bis maximal 6,0 m (horizontal gemessen).

2.4 Dächer der Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen (GA), überdachte Kfz-Stellplätze (Carports – CP) und Nebenanlagen mit einem Flachdach oder mit einem leicht geneigten Dach mit 0° bis 10° auszuführen und müssen begrünt werden; auf Ziffer 1.13.4 wird verwiesen. Die Installation von der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Fotovoltaik) ist zulässig.

2.5 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Abgrabungen und Aufschüttungen / Sichtbare Wandhöhe (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.5.1 In WA1 und WA2 sind Abgrabungen und Aufschüttungen bis zu 2,0 m – bezogen auf das nach Herstellung der Erschließungsmaßnahmen vorhandene Gelände – zulässig.
- 2.5.2 Im WA3 sind zur Belichtung von Räumen, die – teilweise – unterhalb der Geländeoberfläche liegen, Abgrabungen nur bis zu 2,0 m – vertikal gemessen – unter Rohfußboden Erdgeschoss auf einer maximalen Länge von 50 % der jeweiligen Fassadengesamtlänge und bis zu einer maximalen Tiefe von 2,0 m – horizontal gemessen – ab Hauskante (ohne Böschung) und bis zu einer maximalen Tiefe von 3,0 m (mit Böschung) zulässig.
- 2.5.3 In WA1 und WA2 gilt bei den Hauptgebäuden eine talseits maximal zulässige sichtbare Wandhöhe in:
- WA1 von 8,5 m
 - WA2 von 7,5 m
- 2.5.4 Die sichtbare Wandhöhe bemisst sich senkrecht zwischen dem Schnittpunkt Außenwand/Unterkante Dachhaut und der Geländeoberkante (nach Herstellung der Baumaßnahme). Die sichtbare Wandhöhe kann im Bereich von Widerkehren, Treppenhäusern etc. ausnahmsweise bis zur realisierten Gebäudehöhe überschritten werden.

2.6 Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen Stützmauern eine Höhe von max. 1,5 m nicht überschreiten. Über dieses Maß hinausgehende, notwendige Geländeanpassungen sind durch terrassierte Stützmauern mit einem parallelen Versatz von mindestens 1,0 m

oder begrünte Böschungen bis zu einer Neigung von max. 1:1,5° herzustellen.

2.7 Abstellflächen und Abfallplätze (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind freistehende Müllbehälter und deren Abstellflächen 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).

2.8 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.8.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von 1,2 m – bezogen auf die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche – zulässig, dürfen in Kreuzungs- und Wendebereichen eine Höhe von 0,8 m jedoch nicht überschreiten. Sie müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche als Schutzstreifen einhalten.

2.8.2 Geschlossene Einfriedungen (Mauern, Sockel, Gabionen, u. ä.) und die Verwendung von Stacheldraht, Kunststoffzäunen und Nadelgehölzen ist nicht zulässig. Maschendraht- und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

2.9 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

2.9.1 In den Allgemeinen Wohngebieten ist pro Einzelhaus oder pro Doppelhaushälfte nur eine sichtbare TV- und Rundfunkantenne oder Gemeinschaftsantenne zulässig; diese ist auf dem Dach zu montieren.

2.9.2 In den Allgemeinen Wohngebieten müssen Satellitenantennen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäude- oder Dachfläche aufweisen; geringfügige Abweichungen sind zulässig.

2.10 Niederspannungsfreileitungen (§ 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.

2.11 Kfz-Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

2.11.1 In den Allgemeinen Wohngebieten wird eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen auf zwei Stellplätze pro Wohneinheit über 45 m² Wohnfläche – berechnet nach der Wohnflächenverordnung WoFIV BaWü – entsprechend § 74 (2) Nr. 2 LBO festgelegt, wobei ein Stellplatz in einer Garage bzw. einem Carport und der zweite im betreffenden Stauraum (Zufahrt) untergebracht werden kann.

2.11.2 Bei Wohnungen bis 45 m² Wohnfläche – berechnet nach der Wohnflächenverordnung WoFIV BaWü – ist ein Stellplatz gemäß § 37 LBO nachzuweisen.

2.12 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Zur geordneten Oberflächenentwässerung ist jeder Bauherr verpflichtet, auf seinem/iherem Baugrundstück das anfallende Regenwasser in einer Retentionszisterne zu sammeln und zu drosseln. Das Rückhaltevolumen muss mindestens 2,0 m³ pro angefangener 100 m² versiegelter Hof- und Dachfläche und der Drosselabfluss darf maximal 0,5 l/s je 100 m² versiegelter Hof- und Dachfläche betragen.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1 Hochwasserschutz

Nach den Berechnungen der Hochwassergefahrenkarten ist das Bebauungsplangebiet nicht von einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ₁₀₀) betroffen. Jedoch besteht eine Überflutungsgefahr bei Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit (sogenanntes HQ_{extrem}). Die Wasserspiegellage für das HQ_{extrem} stellt sich innerhalb des Plangebietes unterschiedlich dar. Im HQ_{extrem}-Fall kann laut Hochwasserrisikomanagement-Abfrage der LUBW mit Einstautiefen von 0,2 m bis ca. 1,6 m gerechnet werden; die genauen Höhen sind den Steckbriefen auf der Seite der LUBW zu entnehmen und unter folgendem Link im Internet abrufbar:

<https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/hochwassergefahrenkarten>



Hochwassergefahrenkarte für den Bebauungsbereich, LUBW (genordet, ohne Maßstab)

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im Bereich des HQ_{extrem} ist verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann (vgl. § 78c (2) WHG).

Im Bereich eines HQ_{extrem} sollen bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden (vgl. § 78b (1) Ziff. 1 WHG).

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise bzw. Nutzung, können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen den Bauherren.

Aufgrund des verbleibenden Risikos wird das überplante Gebiet in den Hochwassergefahrenkarten entsprechend dargestellt. Es wird eine vorzeitige Abstimmung mit der

Elementarschadensversicherung empfohlen. Ggf. wird hier nur ein eingeschränkter Versicherungsschutz für das Gebäude gewährt.

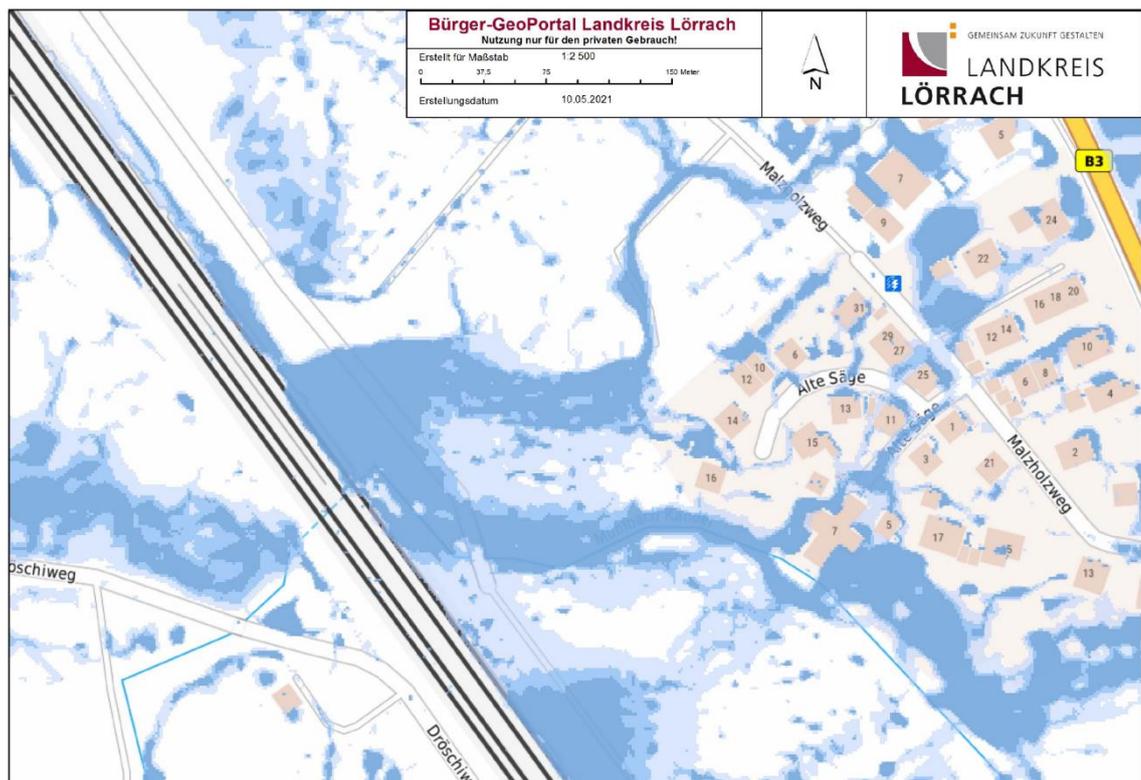
3.2 Starkregen- und Erosionsgefahrenkarten

Im letzten Jahrzehnt konnte eine Betroffenheit des Landkreises Lörrach durch Erosionsereignisse im Zusammenhang mit Starkregen festgestellt werden. Aus diesem Grund wurden im Rahmen des Projektes „EroL“ für die betroffenen Gemeinden eine Gefährdungsanalyse und darauf aufbauend Starkregen- und Erosionsgefahrenkarten erstellt.

„Im Gegensatz zu den Hochwassergefahrenkarten (HWGK) werden in den Starkregen-gefahrenkarten Überflutungen aufgrund von Starkregenereignissen im Gelände dargestellt, die unabhängig vom Gewässer auftreten und die auch keine unmittelbaren, rechtlichen Konsequenzen haben.“ (Landkreis Lörrach 2019).

Das Plangebiet ist von seltenen Überflutungsausdehnungen (alle 10-50 Jahre) betroffen. Die Ausdehnung der Überflutung ist in den Starkregen-gefahrenkarten auf der Homepage des Landkreises Lörrach dargestellt:

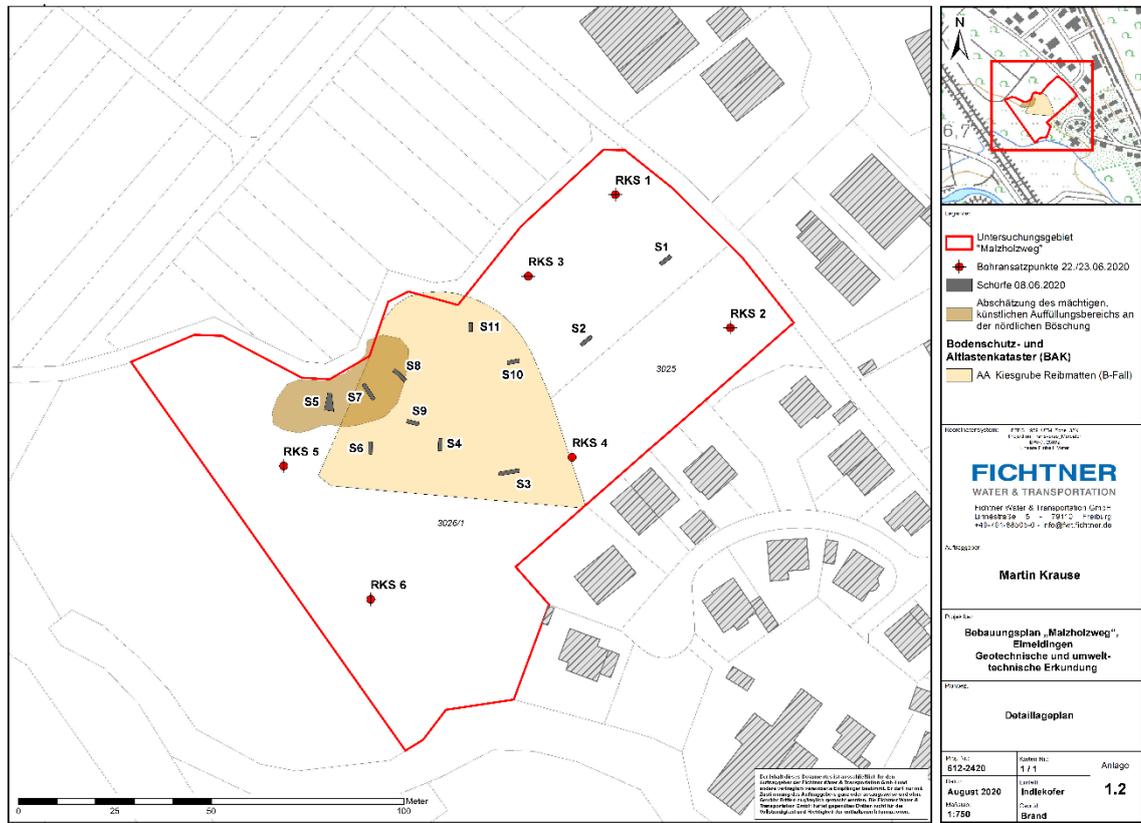
https://gis.loerrach-landkreis.de/buergergis/synserver?project=Buerger_Umwelt&client=flexjs



Starkregen- und Erosionsgefahrenkarte für den Bebauungsplanbereich, LGL BW /LK Lörrach (genordet, ohne Maßstab)

Keller sind daher mittels geeigneter Maßnahmen (weiße Wanne, Anbringen von Dichtungen) gegen sich im verfüllten Arbeitsraum sammelndes und aufstauendes Regenwasser und ggf. Schichtwasser zu schützen.

Des Weiteren wird an dieser Stelle auf die Erosionsgefahrenkarten des Landkreises unter obengenanntem Link hingewiesen.



Lageplan mit Eintragung der Altlastenverdachtsfläche „AA Kiesgrube Reibmatten“ in hellbraun, Fichtner WT (genordet, Maßstab siehe Maßstabsbalken)

Hierzu wurden am 08.06.2020 insgesamt 11 Baggerschürfe durchgeführt. Zur Orientierung wurden die bisher dokumentierten Grenzen der Altablagerung vor Ort ausgepflockt. Vor Ort fanden eine organoleptische Prüfung und Bewertung des Bodenmaterials sowie eine geologische Aufnahme statt. Die Entnahme von Bodenproben erfolgte horizontweise, mindestens jedoch meterweise. Aus den Schürfen wurden insgesamt 13 Proben und labortechnisch untersucht.

Für die untersuchten Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser konnten keine Beeinträchtigungen festgestellt werden.

Im Detail wird auf den dem Bebauungsplan beigelegten Bericht zur „Geotechnischen und umwelttechnischen Erkundung“ des Büros Fichtner WT, Freiburg, vom 14.08.2020 verwiesen. Grundsätzlich sind die hierin enthaltenen Hinweise zur Verwendung des Aushubmaterials zu beachten.

4 HINWEISE

4.1 Denkmalschutz, Bodenfunde

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen 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 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der

Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

4.2 Naturschutz

- 4.2.1 Gehölze dürfen nur im gesetzlichen Zeitraum gerodet, gefällt oder auf den Stock gesetzt werden.
- 4.2.2 Insbesondere zur Förderung von gebäudebewohnenden Vogelarten wie dem Haussperling und dem Hausrotschwanz wird auf die Vielzahl an Möglichkeiten zur Installation von Nisthilfen und Quartieren für Vögel und Fledermäuse aufmerksam gemacht. Informationen dazu können auf der Internetseite <http://www.artenschutz-am-haus.de/> abgerufen werden.

4.3 Baugrund

- 4.3.1 Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von quartären Ablagerungen aus Auenlehm sowie der Neuenburg-Formation, mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.
- 4.3.2 Beim Auenlehm ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.
- 4.3.3 Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
- 4.3.4 Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten, auf der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.
- 4.3.5 Des Weiteren wird auf den Geotop-Kataster verwiesen, welcher im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotop> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.
- 4.3.6 Im Detail wird auf den dem Bebauungsplan beigelegten Bericht zur „Geotechnischen und umwelttechnischen Erkundung“ des Büros Fichtner WT, Freiburg, vom 14.08.2020 verwiesen.

4.4 Bodenschutz und Erdaushub

Auf die jeweils gültigen Bestimmungen der Bodenschutz- und Abfallgesetze zum Massenausgleich im Baugebiet und auf den Baugrundstücken, zur Minimierung des Aushubes, zum Umgang mit belasteten Böden und zum Schutz des Mutterbodens wird verwiesen.

4.4.1 Allgemeine Bestimmungen

- Bei den Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel humoses Bodenmaterial abgefahren wird, wie für die Baumaßnahme unbedingt notwendig. Überschüssiger Oberboden sollte innerhalb des Flurstückes wiederverwendet werden. Kulturarbeiten sind nur bei trockener Witterung und trockenem Boden durchzuführen, um Verdichtungen zu vermeiden.
- Baugruben und Leitungsgräben sind mit Erdmaterial (Unterboden) – kein Humus oder Bauschutt – aufzufüllen und außerhalb befestigter Flächen mit Humus abzudecken.
- Das Befahren von unbefestigten Bodenflächen ist soweit wie möglich zu vermeiden oder nur unter strikter Beachtung der Grenzen der Befahrbarkeit zu tolerieren

BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

Seite 18 von 21

(Baggermatten, Baustraßen auf später versiegelten Flächen).

- Grundsätzlich gilt, dass jede temporäre Befestigung von Bodenflächen nach Abschluss der Baumaßnahme sachgerecht zurückzubauen ist. Dazu sind Baumaterialien vollständig zu entfernen, der Unterboden und der Untergrund auf Verdichtungen zu überprüfen und ggf. festgestellte Schadverdichtungen durch z. B. Tiefenlockerungsmaßnahmen zu beseitigen (z. B. Abbruchlockerungsgerät).
- Muss Bodenmaterial zwischengelagert werden, ist es vor Verdichtungen und Vernäsungen zu schützen. Die Mietenhöhe bei humosem Bodenmaterial sollte höchstens 2,0 m betragen.
- Beim Auftragen von Bodenmaterial sind die jeweils aktuell gültigen Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN 19731 zu beachten.

4.4.2 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 Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2,0 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.
- Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

4.5 **Abfallentsorgung**

Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung ist anzustreben,

- dass im Planungsgebiet ein Massenausgleich erfolgt, wozu der Baugrubenaushub möglichst auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden,

oder

- sofern ein Massenausgleich nicht möglich ist, überschüssige Erdmassen anderweitig verwertet werden (z. B. durch die Gemeinde selbst für Beseitigung von Landschaftsschäden oder durch Dritte über eine Börse).

Auf der Baustelle ist durch geeignete Maßnahmen (z. B. Aufstellen mehrerer Container) sicherzustellen, dass verwertbare Bestandteile von Bauschutt, Baustellenabfällen und Erdaushub separiert werden. Diese sind einer Wiederverwertung zuzuführen.

Eine Vermischung von verwertbaren Abfällen mit belasteten Abfällen ist nicht zulässig.

Die Menge der belasteten Baustellenabfälle ist so gering wie möglich zu halten. Ihre Entsorgung hat auf einer dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlage zu erfolgen.

4.6 **Wasser**

4.6.1 Schmutzwasser

Das häusliche Schmutzwasser ist an die öffentliche Abwasserkanalisation mit Anbindung an die öffentliche Kläranlage anzuschließen. Abwasseranlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (a. a. R. d. T.) zu erstellen, zu unterhalten und zu betreiben. Die Abwasserbeseitigung obliegt der Gemeinde.

4.6.2 Keller sind mittels geeigneter Maßnahmen (weiße Wanne, Anbringen von Dichtungen)

gegen sich im verfüllten Arbeitsraum sammelnden und aufstauenden Regenwasser und ggf. Schichtwasser zu schützen.

Die Verlegung von Dränagen um das Bauwerk und deren Anschluss an die öffentlichen Misch-, Schmutz- oder Regenwasserkanäle ist nicht zulässig. Ausnahmen hiervon bedürfen der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Kanalisation und des Landratsamtes Lörrach, Fachbereich Umwelt.

4.6.3 Regenwassernutzungsanlagen

Sollten Retentionszisternen als Betriebswasseranlagen für WC-Spülleitungen verwendet werden, müssen diese regelkonform nach DIN 1988 ausgeführt werden. Betriebswasseranlagen (z. B. Regenwassernutzungsanlagen), die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das nicht die Qualität von Wasser im Sinne der Trinkwasserverordnung hat und zusätzlich in Liegenschaften betrieben werden, sind der zuständigen Behörde anzuzeigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Betreiber von Regenwassernutzungsanlagen (Brauchwasser) nach § 13 Trinkwasserverordnung verpflichtet sind, sie dem Landratsamt Lörrach, Fachbereich 320 (Gesundheitsamt) schriftlich anzuzeigen. Das Formular dazu kann im Internet unter der Adresse <http://www.Lörrach.de>, Start, Service, Verwaltung, Bürgerservice und Online-Dienste, Behördenwegweiser, Formulare und Online-dienste (Nutzung Brauchwasseranlage) heruntergeladen werden.

Die Anlagen sind gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (a. a. R. d. T.) zu errichten und zu betreiben. Einschlägig dafür sind die Normen DIN 1988, DIN 1989 und das DVGW-Arbeitsblatt W555.

4.6.4 Grundwasser

Für das Plangebiet ist von einem mittleren Hochwasserstandes (MHW) von ca. 245,6 m ü. NN im östlichen Gebietsteil und bis ca. 245 m ü. NN im westlichen Gebietsteil auszugehen.

Der höchste gemessene Wasserstand (HHW) wurde mit 249,22 m ü. NN in der Messstelle 0126/023-7 am 27.11.1972 gemessen. Durch Interpolation der HHWs aus den übrigen 4 Messstellen ergibt sich ein Bemessungswasserstand für das HHW von 247,6 m ü. NN im östlichen Gebietsteil und bis 247 m ü NN im westlichen Gebietsteil.

Schichtwasser ist bei dieser Betrachtung nicht berücksichtigt.

Durch die Versickerung im südlich des Plangebietes gelegenen Versickerungsbecken ist mit einer Wassersättigung im anstehenden Boden zu rechnen. Dem Versickerungsbecken benachbarte Gebäude können dann in den Untergeschossen von Grundwasser/Staunässe berührt werden, obwohl der Grundwasserstand tiefer liegt. Die Untergeschosse von Gebäuden in Umfeld der Versickerungsanlage sind deshalb druckwasserdicht auszubilden.

4.6.5 Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem Arbeitsblatt W405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (FwG § 3, LBOAVO § 2 (5)), hier 48 m³/h, über die Dauer von zwei Stunden aus dem öffentlichen Netz zu gewährleisten. Die Abstände der Hydranten sind nach den Angaben der Arbeitsblätter W331 und W400 des DVGW festzulegen.

Zufahrten und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach VwV-Feuerwehrlflächen (LBOAVO § 2 (1-4)) zu berücksichtigen.

Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über die Rettungsgeräte der Feuerwehr führt, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten zu schaffen (LBOAVO § 2 (1-5)).

4.7 Landwirtschaft

Durch die an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit landwirtschaftlichen Emissionen in Form von Lärm, Staub und Gerüchen zu rechnen.

4.8 Bahnanlagen

Im Nahbereich von Bahnanlagen kann es zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb kommen. Hierzu gehören Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder.

Gemeinde Eimeldingen, den

fsp.stadtplanung

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

Oliver Friebolin
Bürgermeister

Die Planverfasserin

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes sowie der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Eimeldingen 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 _____.

Eimeldingen, den

Eimeldingen, den

Oliver Friebolin
Bürgermeister

Oliver Friebolin
Bürgermeister

ANHANG I – PFLANZENLISTE

Pflanzenliste Straßenbäume

- Feldahorn (*Acer campestre*) „Elsrijk“
- Säulenförmiger Spitzahorn (*Acer platanoides*) „Columnare“
- Pyramiden-Hainbuche (*Carpinus betulus*) „Fastigiata“
- Manna-Esche (*Fraxinus ornus*)
- Traubenkirsche (*Prunus padus*) „Schloss Tiefurt“
- Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia*) „Brouwers“

Pflanzenliste Heckengehölze

Bäume

- Feld-Ahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Traubenkirsche (*Prunus padus*)

Sträucher

- Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Hunds-Rose (*Rosa canina*)
- Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)