

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ÖRTL. BAUVORSCHRIFTEN, HINWEISE, PFLANZEMPFEHLUNGEN

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Buswendeplatz am Hag“, in Kraft seit dem 27.04.2012 und die Festsetzungen des Bebauungsplans „Nord-West“, in Kraft seit dem 15.07.1997 werden mit Rechtskraft des Bebauungsplans „Hagäcker-Weglangenäcker“ innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hagäcker-Weglangenäcker“ aufgehoben und durch die Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Hagäcker-Weglangenäcker“ ersetzt.

Teile der Planfeststellung für den Neubau der L 602 zwischen Rußheim und Huttenheim werden mit Rechtskraft des Bebauungsplans „Hagäcker-Weglangenäcker“ innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Hagäcker-Weglangenäcker“ durch die Festsetzungen des Bebauungsplans „Hagäcker-Weglangenäcker“ 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 Artikel 3 des Gesetzes vom 17.06.2020 (GBl. S. 403).

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV**) vom 18.12.1990 (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 und örtliche Bauvorschriften:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

Im WA 1 gilt die BauNVO mit folgender Einschränkung:

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

Im WA 2 gilt die BauNVO mit folgender Einschränkung:

- Unzulässig sind die der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21 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 Traufhöhe, Firsthöhe und Gebäudehöhe der baulichen Anlage (TH, FH, GH).
- 2.2 Unterer Bezugspunkt der zulässigen Traufhöhe (TH), Firsthöhe (FH) und Gebäudehöhe ist die vorgelagerte Höhe der Straßen- bzw. Gehweghinterkante, gemessen in Gebäudemitte. Oberer Bezugspunkt der zulässigen Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Oberster Bezugspunkt der zulässigen Firsthöhe (FH) und Gebäudehöhe (GH) ist der obere Abschluss des Gebäudes. Die Festsetzung der Traufhöhe (TH) ist nicht anzuwenden für Vorbauten (wie z.B. Zwerchhäuser).

3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO)

- 3.1 Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen, Baulinien) sind durch Planeintrag festgesetzt. Zulässig sind danach in offener Bauweise im:
- | | |
|------|---------------------------------------|
| WA 1 | nur Einzelhäuser (Mehrfamilienhäuser) |
| WA 2 | nur Einzel- und Doppelhäuser |
- 3.2 Eine Überschreitung der Baugrenzen ist zulässig für 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. Terrassen ohne Überdachung dürfen die Baugrenze um maximal 30 m² überschreiten.

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

- 4.1 Tiefgaragen: Im WA 1 sind Tiefgaragen, TG-Zufahrten und Rampen auf den gesamten Grundstücksflächen zulässig. Im WA 2 sind Tiefgaragen unzulässig.
- 4.2 Garagen, Carports, Stellplätze: Garagen, Carports und Stellplätze sind nur in den für sie ausgewiesenen Flächen zulässig.
- 4.3 Pkw-Stellplätze: Stellplätze sind darüber hinaus zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze und deren gedachter Fortführung zulässig.

- 4.4 Nebenanlagen: Als Nebenanlagen sind im Vorgarten nur Abfallbehälterstandplätze, Fahrradstellplätze und Nebenanlagen, die der Niederschlagswasserbeseitigung dienen, zulässig. Ansonsten sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Zu öffentlichen Wegen, Straßen und Grünflächen ist ein Abstand von 1,0 m einzuhalten.

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

In Wohngebäuden ist im WA 1 höchstens eine Wohneinheit je angefangene 120 m² Grundstücksfläche zulässig. Im WA 2 ist in Einzelhäusern höchstens eine Wohneinheit je angefangene 250 m² Grundstücksfläche zulässig. In Doppelhaushälften ist höchstens eine Wohneinheit zulässig.

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

In der Planzeichnung ist eine öffentliche Grünfläche am östlichen Gebietsrand festgesetzt. Sie dient der östlichen Randeingrünung des Plangebiets. Technische Anlagen (z.B. Kabelverteilschränke) und für die Pflege notwendige Anlagen sind zulässig.

Die öffentliche Grünfläche im Südosten des Plangebiets ist als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Siehe hierzu Ziffer 7.1

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 Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft südlich des Leimengrubenwegs ist eine seggen- und binsenreiche Nasswiese zu entwickeln. Die Beweidung wird eingestellt und die Wiese einmal jährlich ab dem 15. Juni gemäht. Auf der Wiesenfläche wird weder Dünge- noch Pflanzenschutzmittel eingesetzt, keine Entwässerung, kein Mulchen, keine Beweidung und keine Befahrung bei Nässe durchgeführt. Die Entstehung eines ephemeren (kurzzeitigen) Kleinstgewässers ist zuzulassen.
- 7.2 Schutz des Oberbodens: Der Oberboden ist abzuschleppen, fachgerecht zwischenzulagern und wenn möglich auf den angelegten Freiflächen der Wiederverwendung zuzuführen.
- 7.3 Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten: Stellplatzflächen und Grundstückszufahrten, außer TG-Rampen, sind mit wasserdurchlässigen Belägen wie versickerungsfähiges Pflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen, Pflaster mit mind. 2 cm breiten Fugen oder Schotterrasen o.ä. (Rasenfugenanteil mindestens 30 %) auszubilden. Die Tragschicht ist ebenfalls wasserdurchlässig herzustellen.
- 7.4 Vermeidung von Schadstoffeinträgen: Bewitterte Teile der Gebäudehülle und Dachinstallationen (z.B. Regenrinnen) aus unbeschichtetem Blei, Zink, Kupfer und anderen Materialien, aus denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nicht zulässig.

Besondere Maßnahmen zum Artenschutz

- 7.5 Die Baufeldfreimachung und Rodung der Gehölze ist nur außerhalb der Vogelbrutsaison bzw. innerhalb der gesetzlich erlaubten Fristen (1. Oktober bis 28. Februar) zulässig.
- 7.6 Zur Vermeidung von möglichen baubedingten Verletzungen und Tötungen von Fledermäusen in ihren Baumquartieren während der Rodungsarbeiten, ist der alte Birnbaum an der L602 erst nach der Paarungszeit im Herbst zu fällen und zu einem Zeitpunkt, an dem sich die Tiere noch nicht fest im Winterschlaf befinden: in der Region je nach Witterung zwischen Mitte Oktober und Mitte November. Der Baum sollte vorsichtig gefällt werden und dann mindestens 2 Tage an Ort und Stelle liegen, bevor er zersägt und abtransportiert werden kann. Der Baum ist in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnet.
- 7.7 Erdarbeiten bzw. Arbeiten zur Flächenfreistellung südlich der L602 neu dürfen nur außerhalb der Winterruhe der Knoblauchkröte und des Laubfrosches durchgeführt werden (April bis September).
- 7.8 Die Zuwanderung von streng geschützten Amphibien in das Baufeld ist durch eine geeignete Absperrung (spezieller Amphibien- / Kleintierzaun) zu verhindern. Südlich der L602 neu wird im Zuge der Erschließung eine dauerhafte stationäre Amphibienleitwand aus Beton oder Stahl am östlichen Rand des Plangebiets ausgelegt und dauerhaft unterhalten. Die Amphibienleitwand ist in der Planzeichnung festgesetzt.
- 7.9 Für die Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche LED-Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin zu verwenden. Die Leuchten müssen – um auf nachtaktive Tiere minimierend wirken zu können – so konstruiert sein, dass der Leuchtpunkt möglichst weit in den Leuchtkörper integriert ist (sog. „Full-cut-off-Leuchten“) und das ein Eindringen von Insekten in den Leuchtkörper unterbunden wird. Die Abstrahlrichtung muss dabei nach unten gerichtet sein. Eine permanente nächtliche Außenbeleuchtung ist nicht zulässig.
- 7.10 Bei Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken ist eine kleintier- und vogelsichere Abdeckung zu verwenden. Die Öffnungen und Abdeckungen sollten maximal 10 mm groß sein.
- 8.0 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

Für Außenbauteile und Aufenthaltsräume sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, 2016-07) 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.

Sofern für die einzelnen Gebäudefronten im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden, die z. B. zukünftig durch abschirmende Bauten entstehen, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaßnahmen berücksichtigt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Bemessung der Lärmpegelbereiche jeweils an dem höchsten Pegel einer Gebäudefront ausgerichtet wurde und sich für die unteren Geschosse auch niedrigere Lärmpegelbereiche ergeben können.

9.0 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

9.1 Auf privaten Grundstücksflächen:

- a. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) ist je angefangene 300 m² private Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum oder ein Obsthochstamm aus der Pflanzliste zu pflanzen, dauernd zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen. Baumpflanzungen auf privaten Stellplatz-/Carportanlagen werden darauf angerechnet.
- b. Im WA 1 ist je sechs Stellplätze/Carports privater Stellplatz-/Carportanlagen mindestens ein Laubbaum aus der Pflanzliste zwischen den Stellplätzen/Carports zu pflanzen.
- c. Die nicht überbauten Tiefgaragendächer sind zu begrünen. Die Erdschicht über der Tiefgarage muss im Mittel mind. 0,50 m betragen. Im Bereich von Baumpflanzungen muss die Erdschicht mind. 1,0 m betragen.
- d. Flachdächer von Hauptgebäude, Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen. Die wirksame Substratschicht muss mindestens 10 cm dick und flächig auf dem Dach aufgebracht werden.

- 9.2 Auf öffentlichen Grünflächen und Verkehrsgrünflächen:
- a. Innerhalb der Verkehrsgrünflächen sind als Straßenbäume mindestens 45 Laubbäume aus der Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang innerhalb eines Jahres entsprechend zu ersetzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind darauf anzurechnen, die Standorte können je nach Ausführungsplanung verschoben werden.
 - b. Die öffentlichen Grünflächen und Verkehrsgrünflächen sind naturnah als Wiesen mit Baum- und Heckenpflanzungen zu gestalten. Die Pflege der Gras- und Gehölzflächen ist ökologisch orientiert durchzuführen. Die Vorgaben gelten nicht für
 - den Kreisverkehrsplatz,
 - die zukünftig in der Unterhaltungslast des Amtes für Straßenwesen liegenden straßen-nahen Verkehrsgrünflächen und
 - die in Ziffer 7.1. festgesetzte Maßnahmenfläche.
 - c. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als Randeingrünung des Plangebiets durchgängige drei bis fünf Meter breite Heckenpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang innerhalb eines Jahres entsprechend zu ersetzen.

- 9.3 Erhaltung von Bäumen:
Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind zu erhalten, artgerecht zu pflegen und während benachbarter Baumaßnahmen fachgerecht zu schützen. Abgehende Bäume sind durch standortgerechte, einheimische Laubbäume zu ersetzen.

- 9.4 Pflanzqualität:
Für alle Baum- und Strauchpflanzungen gelten die im Anhang Artenliste -Pflanzvorgaben genannten Vorgaben.

10.0 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.

11.0 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:

- Ausgleichsmaßnahme A1, Feldhecke auf Flurstück 616: Auf Flurstück 616 wird eine lückige Feldhecke mit Bäumen und Sträuchern der Pflanzliste angelegt und dauerhaft unterhalten. Für Gehölzbrüter werden als Nisthabitate Dornsträucher gepflanzt (Schlehen, Weißdorn, Heckenrose).

- Ausgleichsmaßnahme A2, Extensivgrünland auf Flurstück 2025: Auf Flurstück 2025 etwa 100 m südlich des Plangebiets am Zolldenbach wird auf einer 11.250 m² großen Fläche eine Brache mit Dominanzbestand der Goldrute in Grünland umgewandelt. Dies geschieht durch Ansaat mit gebietsheimischen Wiesendrusch artenreicher wechselfeuchter Wiesen mit Großem Wiesenknopf, 70% Gräsern und 30 % Kräuter. Für die Entwicklung und Pflege gelten folgende Vorgaben:
1 Jahr Fertigstellungspflege (Schröpfmahd in Abhängigkeit des Aufwuchses). 2 Jahre Entwicklungspflege (extensive Pflege des Grünlandes durch 2 malige Mahd pro Jahr und Beseitigung des Schnittgutes (erster Mahdtermin vor Mitte Juni, zweiter Mahdtermin frühestens Ende August). Während der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege mehrfach jährliche Funktionskontrolle und Anweisung zur Mahd (inkl. häufigere Schröpfmahd im Jahr der Fertigstellungspflege). Dauerpflege analog zur Entwicklungspflege: Extensive Pflege des Grünlandes durch 2 malige Mahd pro Jahr und Beseitigung des Schnittgutes (erster Mahdtermin vor Mitte Juni, zweiter Mahdtermin frühestens Ende August).

Zur Sicherstellung der Maßnahme ist ein Nutzungs- und Pflegekonzepts zu erstellen und ein Monitoring durchzuführen.

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.

Dettenheim, den

Die Bürgermeisterin
Ute Göbelbecker

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 zulässige Dachform der Hauptgebäude und die jeweils zulässige Dachneigung sind durch Planeintrag festgesetzt.

1.2 Als Dachform für Garagen und Carports sind nur Flachdächer bis zu 7° Neigung zulässig.

1.3 Gestaltung der Dachgauben

- Pro Wohngebäude dürfen auf jeder Dachseite Dachgauben, Zwerchhäuser, Zwerchgiebel erstellt werden.
- Die zulässige Zahl der Vollgeschosse darf nicht überschritten werden.
- Von den Giebelwänden ist ein Abstand von mindestens 1,25 m einzuhalten.
- Jede Dachgaube, Zwerchhaus, Zwerchgiebel muss bis mindestens zwei Ziegelreihen unter der Oberkante First abgeschleppt werden. Unterhalb der Dachgauben müssen mindestens zwei Ziegelreihen durchlaufen.
- Die Länge der Dachgauben darf auf jeder Dachseite nicht mehr als die Hälfte der Dachseite betragen.

Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind auf Satteldächern nur in gleicher Neigung zulässig. Auf flach geneigten Dächern und Flachdächern sind Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, bis zu einer Höhe von max. 1,5 m über Oberkante der Dachhaut zulässig.

2.0 Gestaltung der Doppelhäuser (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Bei der Gestaltung von Doppelhäusern gilt folgende Dachform, Dachneigung und Traufhöhe zwingend: Satteldach mit 35° Dachneigung, Traufhöhe min. 6,00, max. 6,50 m. Von den zwingenden Festsetzungen kann abgesehen werden, wenn durch Baulast sichergestellt ist, dass der Zweitbauende die Vorgaben des Erstbauenden in Bezug auf Traufhöhe, Dachform, Dachneigung aufnimmt. Es kann dann nach den ansonsten geltenden Festsetzungen gebaut werden. Die Farbe der Dachdeckung ist einheitlich zu wählen.

Bei Grenzbebauung dürfen die Firste nicht mehr als 2,0 m zueinander versetzt sein (horizontaler oder vertikaler Versatz zur Firstlinie).

3.0 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- a. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- b. Eigenständige Werbeanlagen > 0,5 m² sind ausgeschlossen.
- c. Werbeanlagen mit wechselnden Lichteffekten, beweglicher Schrift- oder Bildwerbung sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig.

4.0 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 unversiegelte Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Das Anlegen von Kies-, Stein- und Schottergärten ggf. in Kombination mit darunterliegenden wasserdichten und nicht durchwurzelbaren Folien ist unzulässig.

5.0 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze sind Einfriedungen unzulässig.

Die Zulässigkeit von Einfriedungen auf den verbleibenden Grundstücksflächen richtet sich nach LBO und Nachbarrecht. Bei der Anlage von Einfriedungen ist eine Bodenfreiheit von mind. 10 cm einzuhalten.

6.0 Sichtschutzblenden (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Sichtschutzblenden / Sichtschutzelemente sind nur an Terrassen oder bei einer Bebauung auf einer gemeinsamen Grenze (Doppelhäuser) auf der gartenbezogenen Wohnseite im Hausanschluss bis zu 3,0 m Länge und 2,0 m Höhe zulässig.

7.0 Abfallbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Abfallbehälter, die nicht in Gebäude untergebracht sind, sind mit einem Sichtschutz zu versehen oder mit Hecken oder sonstigen Bepflanzungen einzugrünen.

8.0 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Abweichend von § 37 Abs. 1 Satz 1 LBO sind für jede Wohnung größer 50 m² 2,0 Stellplätze herzustellen.

Gefangene Stellplätze (Stellplätze, die nur durch Überfahrt über einen anderen Stellplatz erreicht werden können) werden für die gleiche Wohneinheit zugelassen.

9.0 Aufschüttungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 3 LBO)

Baugrundstücke sind, sofern sie tiefer als die geplanten Straßen liegen, auf das umliegende Straßenniveau aufzufüllen.

10.0 Anlagen zum Sammeln, Verwenden und Versickern von Niederschlagswasser
(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

- 10.1 Im WA 1 ist das Oberflächenwasser und Niederschlagswasser von Dachflächen der Privatgrundstücke auf den Grundstücken zu Versickern und das Oberflächenwasser von Straßen, Wegen und Plätzen in den Randbereichen zur Versickerung zu bringen.

- 10.2 Im WA 2 ist das anfallende Oberflächenwasser der Privatgrundstücke entweder auf den Grundstücken selbst zu versickern oder über offene Rinnen dem Regenwasserkanal im Leimengrubenweg zuzuführen. Höhenlage und entsprechendes Gefälle der Grundstücke sind so zu wählen, dass die Einleitung des unbelasteten Regenwassers in die Entwässerungsrinnen in den öffentlichen Flächen gewährleistet ist. Das anfallende Oberflächenwasser aus Straßen, Wegen, Plätzen ist in offenen Rinnen zu sammeln und der Versickerungsfläche (verlängerter Leimengrubenweg) bzw. dem vorhandenen Regenwasserkanal zuzuführen.

Dettenheim, den

Die Bürgermeisterin
Ute Göbelbecker

HINWEISE

1.0 Bemessungswasserstand im Plangebiet

Der Bemessungswasserstand im Planungsgebiet liegt bei 98,3 mNN.

Dem Hochwasserschutz (siehe Ziffer 10 der Hinweise) und dem hoch anstehenden Grundwasser ist im Planungsgebiet besonders Rechnung zu tragen. Auf die Notwendigkeit im Rahmen der Hochbauplanung auf den einzelnen Grundstücken entsprechende Vorkehrungen zum Schutz von Leben und Gesundheit und zur Vermeidung von Sachschäden zu treffen wird explizit hingewiesen.

Es wird empfohlen, die Wohnebenen auf Straßenhöhe oder darüber anzulegen. Gleiches gilt für Garagen und Stellplätze. In den tiefer liegenden Geschossen sollten keine Aufenthalts- und Technikräume, sondern lediglich Kellerräume untergebracht werden. Sollte der Grundwasserstand über der Kellersohle liegen, sind Kellergeschosse mit geeigneten Maßnahmen z.B. wasserdichte Wannen zu schützen.

2.0 Empfehlungen für den Artenschutz

Während der Bauarbeiten muss im Plangebiet grundsätzlich mit dem Antreffen von Grund- und Schichtwasser sowie mit Niederschlagswasser gerechnet werden. Grundsätzlich ist nicht auszuschließen, dass im gesamten Baugebiet Amphibien Baugruben zum Laichen nutzen, wenn sich diese während der Laichzeit mit Grundwasser und Regenwasser füllen und die Bauarbeiten einige Zeit ruhen. Um aufwendige Umsiedlungen und einen möglichen Baustopp zu vermeiden, wird empfohlen, ein Einwandern vorsorglich durch einen die Baugrube umgebenden Amphibienschutzzaun zu verhindern. Baugruben können auch zur Falle für Amphibien werden. Steile Baugrubenwände können sogar von Uferschwalben als Brutplatz genutzt werden, was ggf. durch eine rechtzeitige Abdeckung mit Folie verhindert werden kann.

3.0 Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes

3.1 Der Schutz von Mutter- und Oberboden erfolgt gem. den einschlägigen Bestimmungen und Richtlinien (DIN 18300, DIN 18915, RAS-LP 2, ZTVLa-StB 05, § 202 BauGB).

Der Oberboden soll während der Bauphase durch getrenntes Abschieben und Lagern in einer begrünter Miete (siehe auch DIN 18915) bis zum Wiederaufbau in die Grünflächen geschützt werden. Die Miete darf nicht durch Befahren o.ä. belastet werden. Bevor der Oberboden aufgetragen wird, soll der im Zuge der Baumaßnahmen durch Befahren, Materiallagerung etc. verdichtete Unterboden tiefengelockert werden. Sollte nicht nutzbarer Erdaushub anfallen, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörse, Recyclinganlagen) zu prüfen. Bei trockener und windiger Witterung ist während des Baus der freiliegend Oberboden bei Bedarf zu befeuchten, um Staubentwicklung zu vermeiden. Im Falle eines Ölunfalls im Zuge der Erdbauarbeiten ist der Boden auszutauschen und fachgerecht zu entsorgen.

3.2 Soweit Verfüllungen, Auffüllungen und Geländemodellierungen vorgenommen werden, sind bei der Verwertung (das Auf- und Einbringen) von aufbereiteten mineralischen Bau- und Abbruchabfällen (Recyclingmaterial) oder Böden in Baden-Württemberg die gültigen technischen Hinweise anzuwenden

- Mitteilung des Umweltministeriums Baden Württemberg „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004,

- Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial, 14.03.2007 Az. 25-8980.08M20 Land/3
- 3.3 Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z. B. gärtnerische Nutzung, Grünflächen) sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte 0 (Z 0) der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten.
- 3.4 In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.
- 3.5 Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Niveaueingleichsmaßnahmen, Verfüllungen oder Auffüllungen durchgeführt werden, darf nur unbelasteter kulturfähiger Bodenaushub zum Einbau kommen. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen, die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden bzw. den Zuordnungswert Z 0 der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) einhalten.
- 4.0 Empfehlungen für Baumaschinen und Baufahrzeuge**
Es sind technisch einwandfreie, lärmgedämmte Baumaschinen und Baufahrzeuge mit hohen Anforderungen an den Schadstoffausstoß (technische neuster Stand) einzusetzen.
- 5.0 Grundwasserhaltung**
Für eine eventuell erforderliche Grundwasserhaltung ist rechtzeitig vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu beantragen
- 6.0 Beseitigung von Niederschlagswasser**
Die schadlose dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist erlaubnisfrei. Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Sollen andere Versickerungsvarianten zur Ausführung kommen, ist vom Bauherrn eine wasserrechtliche Genehmigung bzw. Erlaubnis beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu beantragen. Auf das Merkblatt „Versickerung von Niederschlagswasser über die belebte Bodenzone“ des Landratsamtes Karlsruhe wird hingewiesen.

An die Bauherren werden folgende Informationen weitergegeben:

Die Versickerung muss oberflächennah, flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert werden.

Unterirdische Versickerungen (z.B. Rigolen, Versickerungsschächte u.d.gl.) sind nicht zulässig.

Zur Minimierung der Muldentiefe sollte das Niederschlagswasser der Versickerungsmulde über eine offene Ableitungsrinne (gepflastert oder begrünt) oder ggf. über eine Kastenrinne (evtl. geschlossen) zugeleitet werden. Das erfordert bei Dachentwässerung einen Auslauf aus dem Fallrohr in Bodennähe.

Für die Niederschlagswasserbeseitigung und -behandlung sind das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und die in Baden-Württemberg anzuwendenden „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ zu beachten. Auf das DWA-Merkblatt 153 wird verwiesen.

Im Planungsgebiet sind unterschiedliche Bodenverhältnisse anzutreffen. Aufgrund der unterschiedlichen Bodenverhältnisse wird empfohlen, die Versickerungsfähigkeit auf dem jeweiligen Grundstück zu prüfen und die Planung und Dimensionierung der Versickerungsanlage durch ein anerkanntes Fachbüro vornehmen zu lassen. Die Planung ist so vorzunehmen, dass durch die Versickerung des Niederschlagswassers die benachbarten Grundstücke und Gebäude nicht beeinträchtigt werden.

7.0 Archäologische Funde

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 vereinbart wurde (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG).

8.0 Erneuerbare Energien

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) des Bundes gilt für alle neuen Wohn- und Nichtwohngebäude. Der Wärmebedarf eines Gebäudes ist danach durch eine anteilige Nutzung von erneuerbaren Energien zu decken. Die Nutzung erneuerbarer Energien (z.B. Erdwärme, Biomasse, Kollektoren, Fotovoltaik-Anlagen usw.) wird empfohlen. Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt zu erfragen.

9.0 Geothermie

Zur Geothermie gelten die Regelungen des Leitfadens zur Nutzung von Erdwärme und Erdwärmesonden des Umweltministeriums Baden-Württemberg. Weitergehende Hinweise enthält das Informationssystem für Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg (ISONG).

10.0 Luft/Wasser-Wärmepumpen

Der Betrieb von Luft/Wasser-Wärmepumpen und auch Klimageräten kann in einem eng umbauten Gebiet zu Lärmschutzproblemen (Nachbarschaftsbeschwerden) führen. Für Luft/Wasser-Wärmepumpen und Klimageräte gelten die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm). Diese Anlagen emittieren tieffrequenten Schall, der insbesondere im Nachtzeitraum besonders störend wirken kann. Vom Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer ist daher ein auch hinsichtlich der Nachbarschaft geeigneter Standort auszuwählen, ein Gerät nach dem Stand der Technik zu installieren und die Aufstellfläche sowie ein Schalldämmgehäuse in die Konzeption aufzunehmen.

11.0 Überschwemmungsgefährdeter Bereich bei Katastrophenhochwasser

In der Raumnutzungskarte sind diejenigen Gebiete als Überschwemmungsgebiete bei Katastrophenhochwasser dargestellt, für die das Risiko einer Überflutung bei einem Hochwasser besteht, das höher ist als das Bemessungshochwasser für die Schutzanlagen. Als Bemessungshochwasser gilt in der Regel ein Hochwasserereignis, das einmal in 100 Jahren auftritt (HQ 100). Die Schutzanlagen an einigen Gewässern der Region erreichen diesen Wert aller-

dings nicht. Gemäß den Zielsetzungen des IRP gilt für die Schutzanlagen in der freien Stromstrecke des Rheins ein 200-jähriges Bemessungshochwasser (HQ 200).

Bei einem Versagen der Deiche während eines Hochwassers des Rheins ist mit Überflutungen zu rechnen.

Laut Regionalplan sollen künftige Nutzungen an das Risiko angepasst werden. Hierzu sollen Einzelbestimmungen zur Schadensminimierung in den gemeindlichen Planungen festgelegt werden. z.B. Vorsorge bei der Lagerung von wassergefährdenden Stoffen. Bauvorsorge, Risikovorsorge Schadensrisiko aufgrund Überflutungen. Auf diese Risiken und Vorgaben wird hingewiesen.

Gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz – WHG gilt für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten Folgendes:

„bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 Absatz 1 und 2 oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 des Baugesetzbuches zu berücksichtigen; dies gilt für Satzungen nach § 34 Absatz 4 und § 35 Absatz 6 des Baugesetzbuches entsprechend;“

Nach § 78 c Wasserhaushaltsgesetz ist in Hochwasser-Risikogebieten die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen verboten, wenn die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

Die notwendige Abwägung ist in der Begründung Ziffer 9.3 erfolgt.

12.0 Geotechnik / Gründung von Bauvorhaben

Bei der Gründung von Bauvorhaben wird empfohlen, im Einzelfall einen geotechnischen Sachverständigen hinzuzuziehen.

13.0 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.

14.0 Abwassersatzung

Die Bestimmungen der Satzung der Gemeinde Dettenheim über die öffentliche Abwasserbeseitigung (Abwassersatzung) sind einzuhalten.

15.0 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.

Nach § 78 c Wasserhaushaltsgesetz ist in Hochwasser-Risikogebieten die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen verboten, wenn die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

16.0 Empfehlungen zur Vermeidung von Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag sind verspiegelte Glasfassaden bzw. hochglänzende und/ oder spiegelnde Materialien an den Außenfassaden, sowie Bereiche mit Durchsichten und Übereckverglasungen unzulässig. Zur Reduktion der Spiegelung dürfen nur Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % eingesetzt werden. Zur Reduktion der Durchsichten erhalten Glasflächen größer 5 m² an exponierten Stellen wie z. B. außenliegende Fenster zur freien Landschaft zusätzlich auf mindestens 15 % der Fensterfläche nicht transparente Markierungen, die gleichmäßig über die Gesamtfläche zu verteilen sind. Alternativ kann eine Rasterfolie Verwendung finden. Dabei ist ein Muster zu wählen, welches den Empfehlungen der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ – Schweizerische Vogelwarte Sempach, 2012, entspricht und im Flugkanal mit der Benotung „hoch wirksam“ (sog. Vogelschutzglas) abgeschnitten hat (Anfluggefahr von unter 10 %). Sowohl die Raster als auch die Farbbeklebung sind von der Außenseite anzubringen. Alternative Produkte oder Maßnahmen, die das Vogelschlagrisiko nachweislich gleichwertig wirksam mindern, sind zulässig. UV-Produkte oder Greifvogelsilhouetten sind wirkungslos und nicht zulässig.

17.0 Einsichtnahme in DIN-Normen

Alle DIN-Normen, die dem Bebauungsplan zugrunde liegen, können im Rathaus der Gemeinde Dettenheim, Bächlestraße 33 in 76706 Dettenheim im Zimmer 204 während der Öffnungszeiten des Rathauses eingesehen werden.

ARTENLISTE - PFLANZVORGABEN

Für Baum- und Strauchpflanzungen sind ausschließlich heimische Arten zu wählen. Es werden die Baum- und Straucharten der nachstehenden Artenliste empfohlen. Nadelgehölze / Koniferen jeglicher Art (Fichte, Scheinzypresse, Lebensbaum u.ä.) sind nicht zulässig. Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm, 3xv. 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.

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. Die Bepflanzung muss spätestens 1 Jahr nach Abschluss der Baufertigstellung erfolgen. Hinsichtlich der Verwendung von Gehölzen sind die geltenden Bestimmungen zu beachten:

- Freihaltung von Anfahrtssichtweiten an Einmündungen, Kreuzungen u.ä.
- Grenzabstände nach dem Nachbarschaftsrecht in Baden-Württemberg
- Erforderlichen Abstände von hochstämmigen Bäumen gem. Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW GW 125 (M). Falls bei geplanten Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen unterschritten wird, sind mechanische Schutzmaßnahmen erforderlich. Für Ansaaten ist gebietsheimisches Saatgut aus dem Produktionsraum 6, Herkunftsgebiet 9 (Oberreingraben) zu verwenden.

Nach Möglichkeit sind standortgerechte und naturraumtypische Gehölze aus regionaler Herkunft gemäß § 40 BNatSchG zu verwenden (gebietseigene Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 4.24). Anzuwenden ist nachstehende Auswahl aus dem Sortiment der im Plangebiet (Naturraum 222) gebietsheimischen Gehölzarten nach LfU 2002. Nadelgehölze / Koniferen jeglicher Art (Fichte, Scheinzypresse, Lebensbaum u.ä.) sind nicht zulässig.

Straßenbäume sind unterschiedlichen schädlichen Einwirkungen ausgesetzt, die sich nachteilig auf Vitalität und Gesundheit der Bäume auswirken. An diesen Sonderstandorten sind Aspekte wie Bodenverdichtung, Trockenheit (Hitzestress), Lichtraumprofil, Verträglichkeit gegenüber Emissionen und Salzfrachten etc. vorrangig zu beachten. Hier können häufig nur wenige robuste Arten und besondere Straßenbäume erfolgreich anwachsen. Eine Verwendung heimischer Arten ist daher nicht immer sinnvoll bzw. möglich. Aufgrund der besonderen Standortbedingungen können hier in begründeten Fällen daher auch nicht heimische Laubbäume gepflanzt werden. Die o.g. Vorgaben zur Begrünung gelten auch nicht für den Kreisverkehrsplatz.

Bäume:

Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Schwarzerle	(<i>Alnus glutinosa</i>)
Hänge-Birke	(<i>Betula pendula</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i>)
Zitterpappel, Espe	(<i>Populus tremula</i>)
Vogelkirsche	(<i>Prunus avium</i>)
Stieleiche	(<i>Quercus robur</i>)
Feld-Ulme	(<i>Ulmus minor</i>)
Stiel-Eiche	(<i>Quercus robur</i>)
Winter-Linde	(<i>Tilia cordata</i>)

Sträucher:

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Gewöhnlich. Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gewöhnl. Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

Obstbaumarten in regionaltypischen Sorten

Kletterpflanzen⁵:

Gewöhnliche Waldrebe	(<i>Clematis vitalba</i>)
Efeu	(<i>Hedera helix</i>)
Echtes Geißblatt	(<i>Lonicera caprifolium</i>)

Dachbegrünung

Für Dachbegrünung beträgt die Substrathöhe im Durchschnitt mindestens 10 cm. Es sind Sedum-Arten und andere Sukkulente sowie Gras und Kräuter auszubringen.