

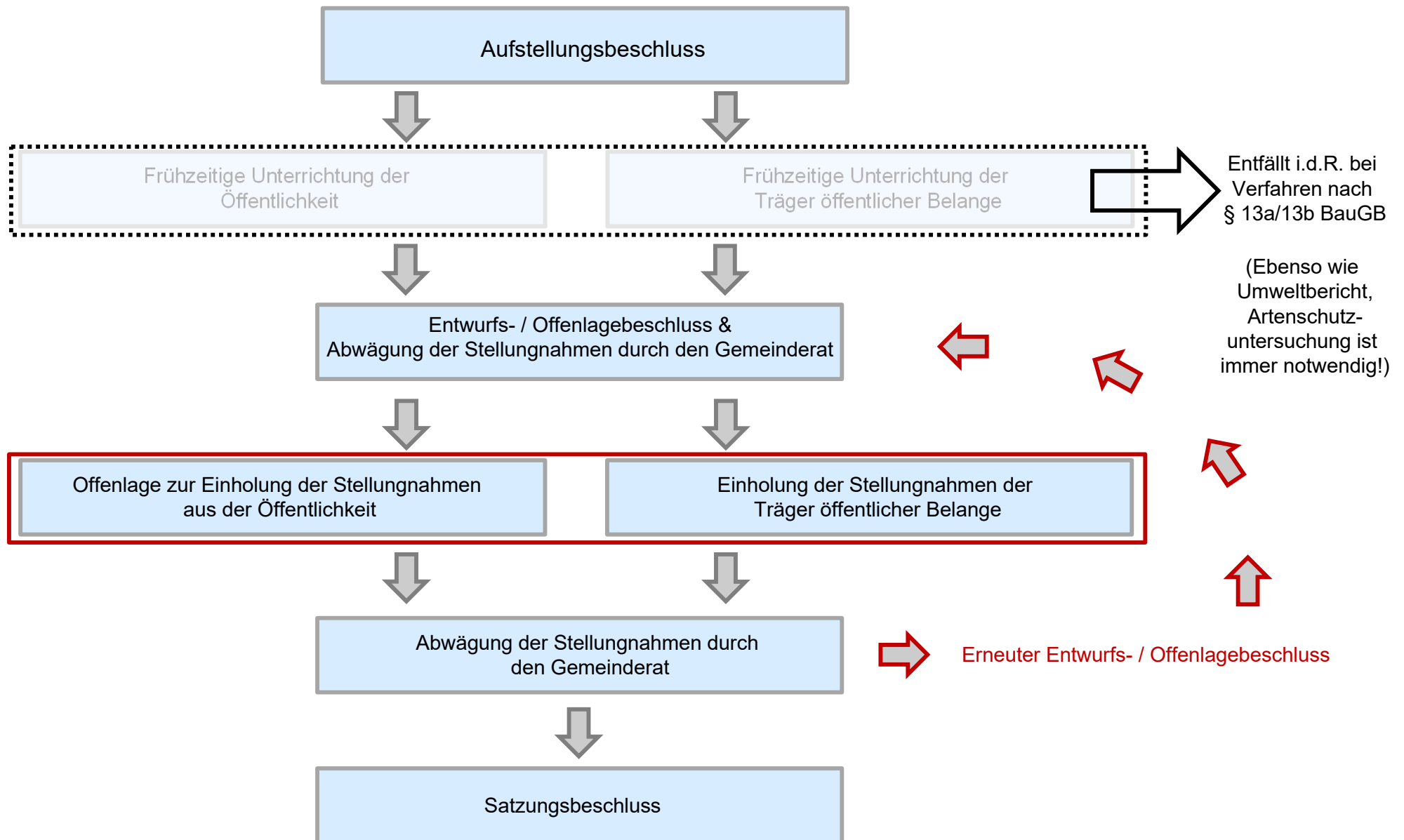
GEMEINDE LAUF

Bebauungsplan
Hauptstraße 82

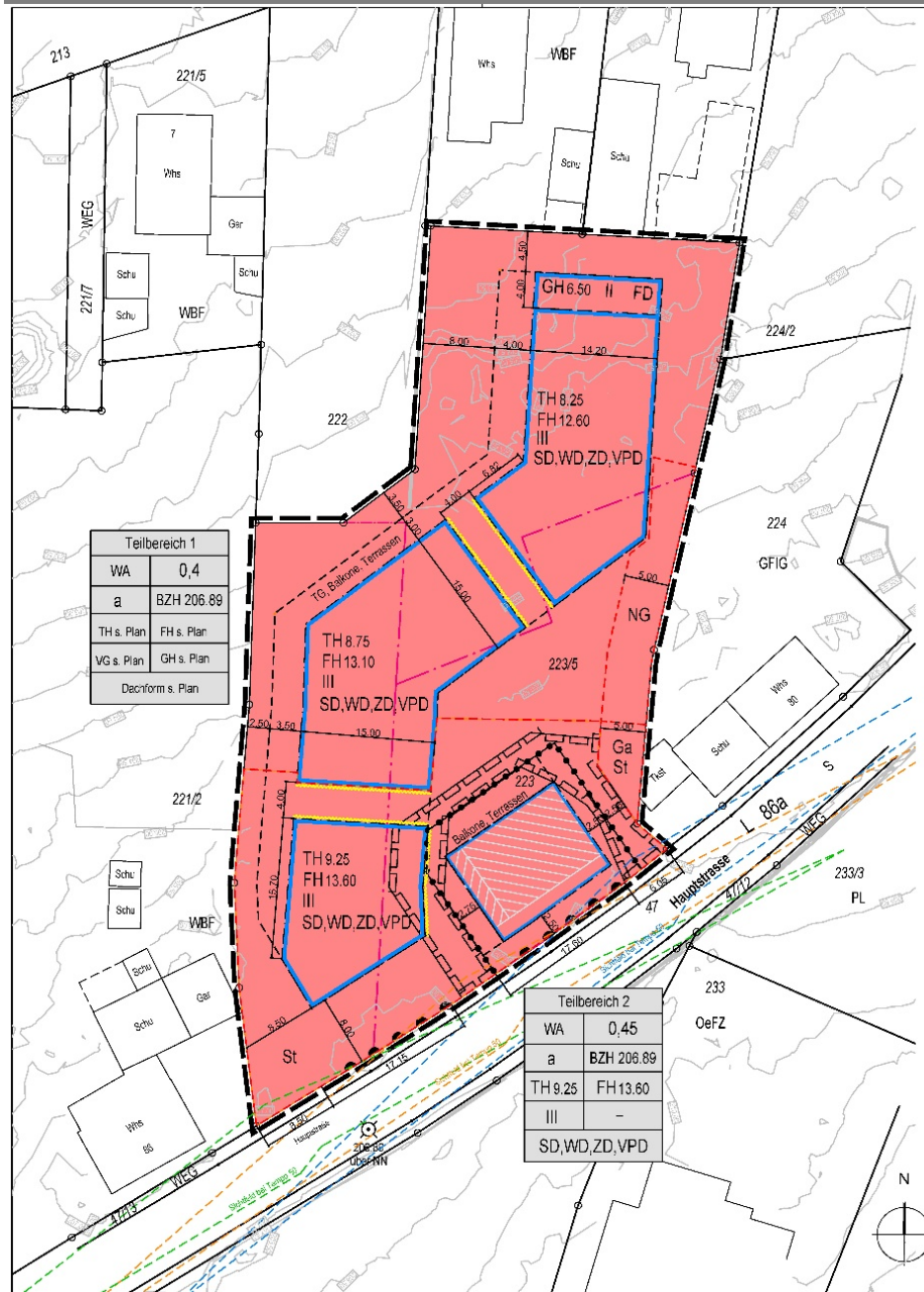
Infoveranstaltung
25.09.2023

Bebauungsplanentwurf

Aktueller Bearbeitungsschritt



Bebauungsplan Entwurf Stand: 19.04.2022 erneute OL



Planzeichenlegende

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB,
§§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete
(§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 0,4 Grundflächenzahl
- III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- TH 8.25 m Traufhöhe, als Höchstmaß
- FH 12.60 m Firsthöhe, als Höchstmaß
- GH 6.50 m Gebäudehöhe, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

- a Abweichende Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen, Balkone und Terrassen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Stellplätze
- Garagen
- Nebengebäude
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Höhenbezugspunkt für Festsetzungen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Örtliche Bauvorschriften

Zulässige Dachform
SD: Satteldach;
WD: Walmdach;
ZD: Zeltdach;
VPD: Versetztes Pultdach;
FD: Flachdach

Nachrichtlich

- Flurstücke alt
- Flurstücke neu
- Bestandsgebäude
- reduzierte Abstandsfläche

Füllschema der Nutzungsschablone

Teilbereich	
Art der baulichen Nutzung	GRZ
Bauweise	Bezugshöhe
maximale Traufhöhe	maximale Firsthöhe
max. Zahl der Vollgeschosse	maximale Gebäudehöhe
Dachform	

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB am 25.01.2022
Entwurfsbilligung und Beschluss zur öff. Auslegung am 25.01.2022
Örtliche Bekanntmachung der öff. Auslegung am 28.01.2022
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom 07.02.2022
mit Text und Begründung in der Fassung vom 25.01.2022 bis 08.03.2022
Einholen der Stellungn. der Behörden und sonst. Träger vom 31.01.2022
öffentlicher Belange (ToBs) gem. § 4 (2) BauGB bis 08.03.2022
mit Fristverlängerung bis 14.03.2022

Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss
gem. § 10 (1) BauGB in der Fassung vom am

Ausfertigungsvermerk:
Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Lauf, den

Oliver Rastetter
Bürgermeister

Örtliche Bekanntmachung und Inkrafttreten
gem. § 10 (3) BauGB am

GEMEINDE LAUF

Bebauungsplan

"Hauptstraße 82"

M. 1:500 DIN A3

19.04.2022

SCHÖFFLER
STADTPLANER ARCHITEKTEN

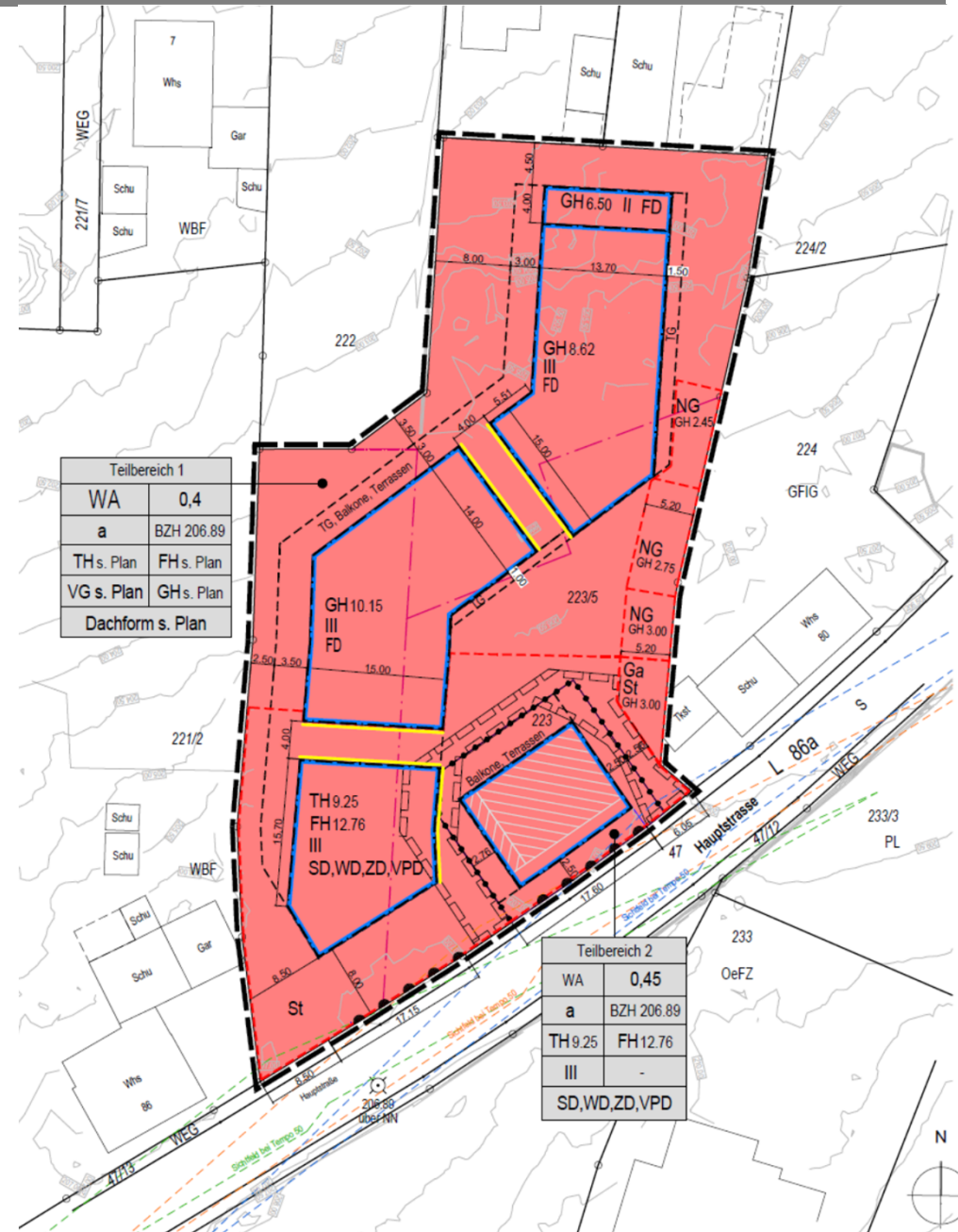
WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE
WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE

Änderungen / Ergänzungen

a) Zeichnerischer Teil

Baufenster in Teilbereich 1 (Haus 2 und 3)

- verschmälert und der nördliche Teil von Haus 3 nach Westen verschoben, östlich liegende Bereich nur für TG
- Ausschließlich Flachdächer als Dachform zugelassen und entsprechend mit einer maximalen Gebäudehöhe festgesetzt



Änderungen / Ergänzungen

Alte Planung Haus 3:

FH 12,60 m → um 3,98 m reduziert →

TH 8,25 m

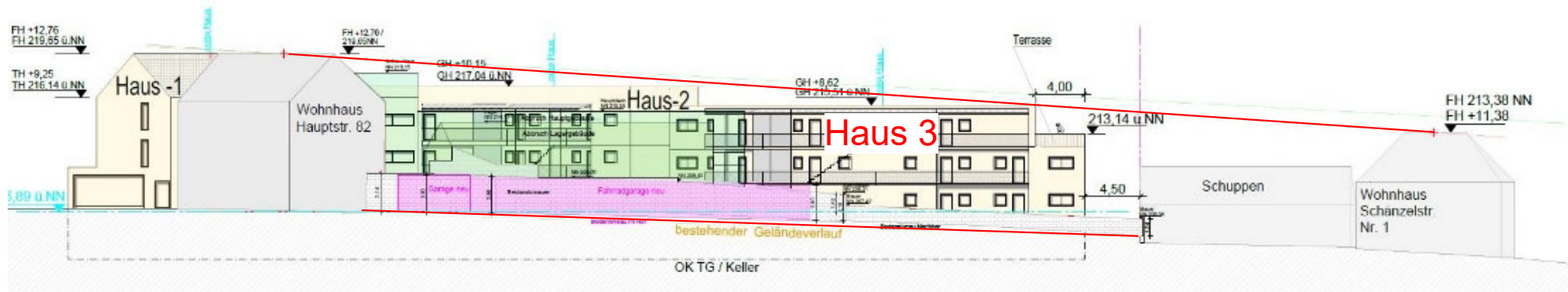
Nörtl. Teil von Haus 3 GH 6,50 m

Neue Planung Haus 3:

GH (für Flachdach) 8,62 m

Nörtl. Teil von Haus 3 GH 6,50 m

Flachdach für Haus 2 und 3



Änderungen / Ergänzungen

b) Planungsrechtliche Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung:

Nachrichtliche Ergänzung der Gebäudehöhen

Abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen:

Das Wort „nachzuweisen“ wird redaktionell durch „zulässig“ ersetzt

Die zulässige Gebäudehöhe für Nebengebäude und Garagen wird im zeichnerischen Teil festgesetzt und ab der BZH gemessen

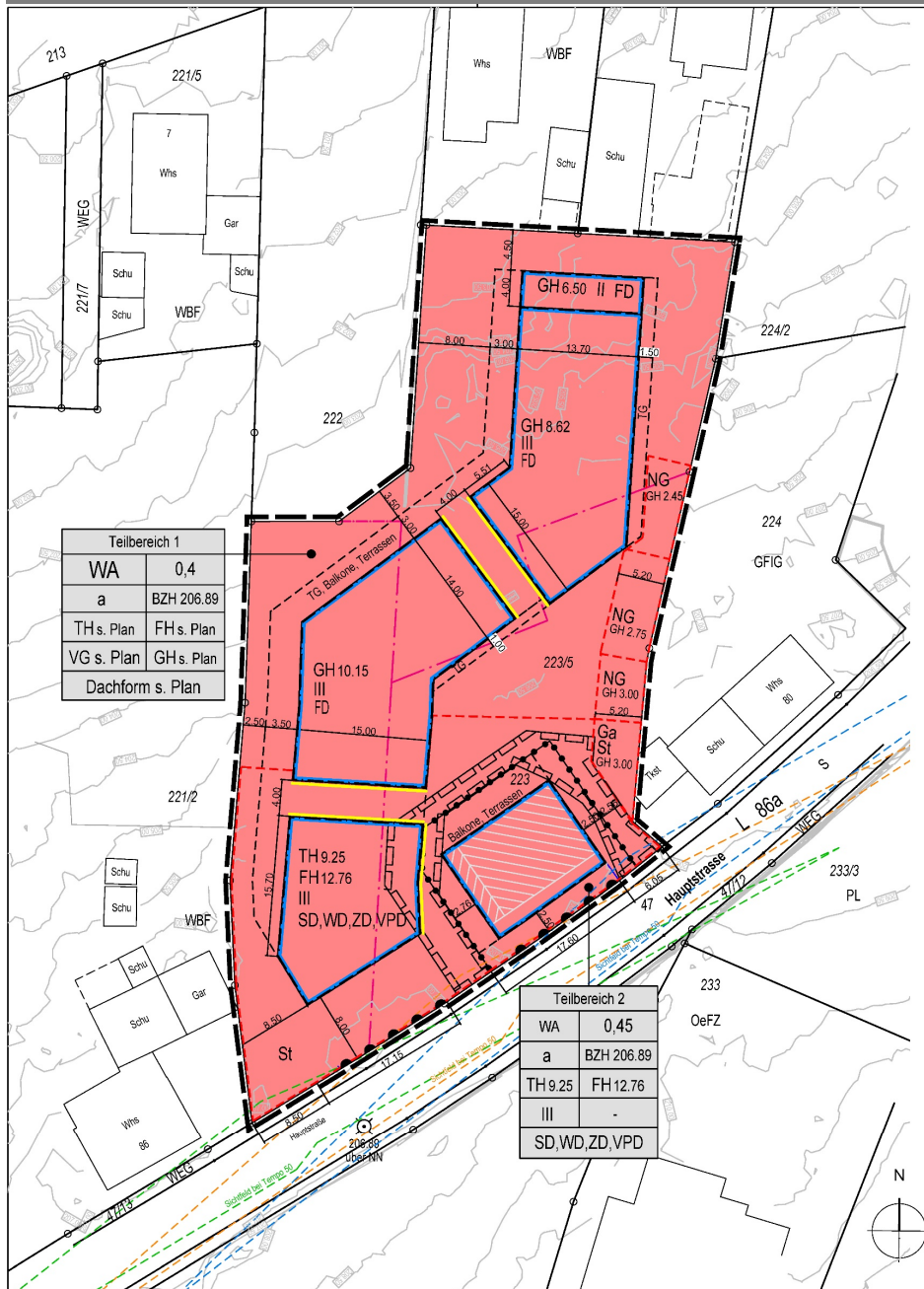
c) Örtliche Bauvorschriften

Keine Änderungen.

d) Hinweise (redaktionelle Ergänzungen)

Hinweis zum Schallschutz in die Begründung verschoben

Bebauungsplan Entwurf Stand: 31.07.2023 aktuelle erneute OL



Planzeichenlegende

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung - BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl

III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

TH 9,25 m Traufhöhe, als Höchstmaß

FH 12,76 m Firsthöhe, als Höchstmaß

GH 6,80 m Gebäudehöhe, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

a Abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen, Balkone und Terrassen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

St Stellplätze

Ga Garagen

NG Nebengebäude

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

Höhenbezugspunkt für Festsetzungen (§ 9 Abs.3 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Örtliche Bauvorschriften

Zulässige Dachform
SD: Satteldach;
WD: Walmdach;
ZD: Zeltdach;
VPD: Versetztes Pultdach;
FD: Flachdach

Nachrichtlich

Flurstücke alt
Bestandsgebäude
reduzierte Abstandsfläche
Sichtfeld bei Tempo 50

Fullschema der Nutzungsschablone

Teilbereich	
Art der baulichen Nutzung	GRZ
Bauweise	Bezugshöhe
maximale Traufhöhe	maximale Firsthöhe
max. Zahl der maximalen Vollgeschosse	maximale Gebäudehöhe
Dachform	

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB am 25.01.2022
Entwurfsbilligung und Beschluss zur öff. Auslegung am 25.01.2022
Örtliche Bekanntmachung der öff. Auslegung am 28.01.2022
Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom 07.02.2022
mit Text und Begründung in der Fassung vom 25.01.2022 bis 08.03.2022
Einholen der Stellungn. der Behörden und sonst. Träger vom 31.01.2022
öffentlicher Belange (ToBs) gem. § 4 (2) BauGB bis 08.03.2022
mit Fristverlängerung bis 14.03.2022
Erneute Entwurfsbilligung und Beschluss zur öff. Auslegung am 03.05.2022
Erneute örtliche Bekanntmachung der öff. Auslegung am 06.05.2022
Erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB vom 16.05.2022
mit Text und Begründung in der Fassung vom 19.04.2022 bis 21.06.2022
Erneute Einholen der Stellungn. der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB vom 16.05.2022 bis 21.06.2022
mit Fristverlängerung bis 30.06.2022
Abwägungsbeschluss und Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB in der Fassung vom am

Ausfertigungsvermerk:

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Lauf, den

Bettina Kist
Bürgermeisterin

Örtliche Bekanntmachung und Inkrafttreten gem. § 10 (3) BauGB

am

GEMEINDE LAUF

Bebauungsplan

"Hauptstraße 82"

M. 1:500 DIN A3

31.07.2023

SCHÖFFLER
STADTPLANER ARCHITEKTEN

WEINBRENNERSTR. 13 76135 KARLSRUHE
WWW.PLANER-KA.DE MAIL@PLANER-KA.DE

Vielen Dank !

Abwägung Offenlage

Wesentliche Stellungnahmen

TÖB / Behörden (12 Stellungnahmen)

Stellungnahmen zur Kenntnisnahme: (6 Stellungnahmen)

- Gemeinde Ottersweier
- Syna GmbH, Regionale Planung
- RP Offenburg
- Stadt Bühl
- Regierungspräsidium Freiburg, Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau
- Telekom

Wesentliche Stellungnahmen

Stellungnahme Regionalverband Südlicher Oberrhein

Anregung: erforderliche **Stellplätze** an die Wohnungsgrößen anzupassen

→ *Wird nicht entsprochen:*

- *Staffelung nach Wohnungsgrößen ist nicht rechtssicher genug*
- *Wohnflächenanteil pro Kopf kann nicht sicher bestimmt werden, um daran die Anzahl der Stellplätze festzusetzen*
- *Stellplatznachweis wird über den nach Landesbauordnung (LBO) zu führenden Nachweis von 1 Stellplatz je Wohneinheit auf 1,5 Stellplätze erhöht*

Anregung: **FNP** ist nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen

→ *Wird entsprochen*

- *Hinweis wurde bereits in BP aufgenommen*

Stellungnahme IHK Südlicher Oberrhein

Anregung: erforderliche **Stellplätze** an die Wohnungsgrößen anzupassen

→ *Wird nicht entsprochen*

- *s.o.*

Wesentliche Stellungnahmen

Stellungnahme Landratsamt Ortenaukreis Baurechtsamt

Anregung: Begründung zur Nutzung „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“ anpassen
(Nach § 13 BauNVO sind Räume für freie Berufe in einem WA allgemein und unmittelbar zulässig)

→ *Wird entsprochen: Begründung wird angepasst*

Anregung: Hinweis zu § 50 Satz 1 BImSchG in die Begründung verschieben

→ *Wird entsprochen*

Anregung: Redaktionelle Änderungen/Ergänzungen zur besseren Lesbarkeit und Darstellung in der Planzeichnung

→ *Wird entsprochen*

Öffentlichkeit (7 Stellungnahmen)

Stellungnahme Bürger 1

Einschätzung: BP unterstützt ausschließlich die Bedürfnisse und Ziele des Vorhabenträgers, städtebauliche Belange und **nachbarschaftliche Rücksichtnahme** werden nicht ausreichend berücksichtigt

→ *Wird nicht geteilt: Das planerische Gebot der Rücksichtnahme wurde im Rahmen des gesamten Planungsprozess beachtet*

Einschätzung: Festsetzungen im BP ermöglichen ein Bauvorhaben, das vom angeführten Konzept, deutlich abweichen darf

→ *Wird nicht geteilt:*

→ *Festsetzung lässt bis auf ein wenig Toleranz für die Bauausführung keine größeren Gebäude zu*

Einschätzung: **städtebaulicher Vertrag** erforderlich, **Holzbauweise** wird nicht gesichert

→ *Wird nicht geteilt:*

- *Erzwingen der Holzbauweise über den BP wird abgelehnt*
- *entsprechende Rechtsgrundlage zur Regelung der Holzbauweise ist im BauGB nicht vorhanden*
- *entsprechende Örtliche Bauvorschrift müsste baugestalterisch begründet werden können, was sich aus dem Ortsbild nicht herleiten lässt*

Wesentliche Stellungnahmen

Einschätzung: Im BP gibt es keine Festsetzung, die das **Walmdach** explizit zusichert

→ *Wird teilweise geteilt:*

- *Im Angebotsbebauungsplan wäre die Detailschärfe bei den örtlichen Bauvorschriften, in einem Ende des Baufensters eine andere Dachform zuzulassen als am anderen Ende, schwer zu begründen*
- *Da die nachbarschützenden Belange durch die Einhaltung der Abstandsflächen bei jeder Dachform gesichert sind, wurde das Ausdifferenzieren nicht als Erforderlich erachtet*

Anregung: zulässigen **Höhen weiter reduzieren**, Bezug zu den angegeben Gebäudehöhen der Nachbargebäuden fehlt

→ *Wird entsprochen:*

- *Gebäudehöhen wurden nach der 2. OL nochmal weiter reduziert und das Baufenster verschmälert*
- *Zur besseren Nachvollziehbarkeit sind die Ansichten im Begründungsteil des BP dargestellt*

Einschätzung: **Größe der Baukörper** nimmt in Richtung Schänzelstraße zu, obwohl dort deutlich kleinere Wohnhäuser stehen

→ *Wird nicht geteilt:*

- *Gebäudehöhen wurden reduziert und abgestuft*
- *es wird eine städtebaulich vertretbare Innenentwicklung zugelassen*

Wesentliche Stellungnahmen

Alte Planung Haus 3:

FH 12,60 m → um 3,98 m reduziert →

TH 8,25 m

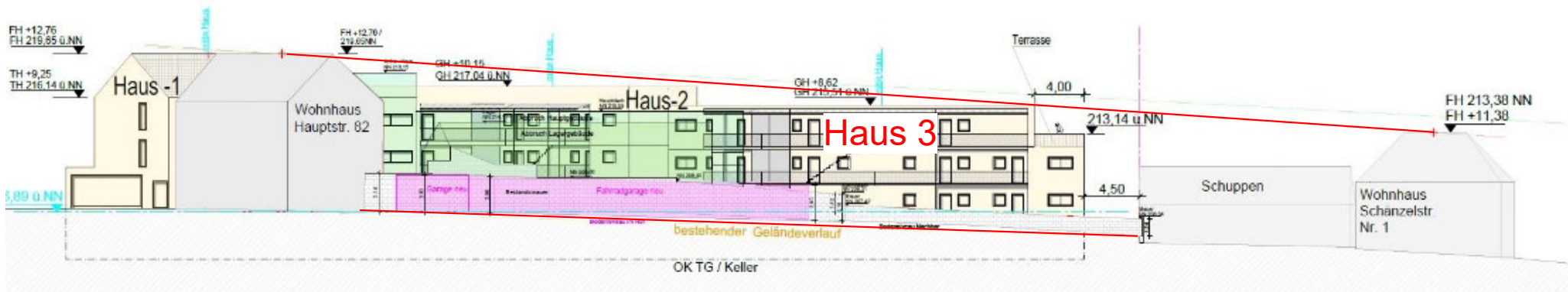
Nördl. Teil von Haus 3 GH 6,50 m

Neue Planung Haus 3:

GH (für Flachdach) 8,62 m

Nördl. Teil von Haus 3 GH 6,50 m

Flachdach für Haus 2 und 3



Wesentliche Stellungnahmen

Anregung: **Beschattungsgutachten** zur objektiven Klärung der energetischen Auswirkungen

→ *Wird teilweise entsprochen:*

- *Besonnung wurde mit den festgesetzten Gebäudehöhen der 2. Offenlage geprüft und zeigt, dass die Belichtung mit Tageslicht ausreichend sichergestellt wird*
- *Gebäudehöhen zusätzlich noch weiter reduziert*
- *unabhängig von den Bäumen, die auf der Grundstücksgrenze standen, wird die Beleuchtung mit Tageslicht über die Abstandsflächen gesichert*

Einschätzung: für das abschüssige Gelände besteht ein Risiko für **Wasser- bzw. Überflutungsschäden**, Risiko muss frühzeitig begutachtet werden, erstellte Gutachten ist nicht ausreichend

→ *Wird nicht geteilt:*

- *Entwässerungsgutachten erstellt und die Anmerkungen als verbindliche Maßnahmen in planungsrechtliche Festsetzungen + Hinweise aufgenommen*
- *Form der Rückhaltung für den Überflutungsfall (z.B. Rigolen, Zisternen, o.ä.) ist im Rahmen des Bauantrages bzw. der Entwässerungsgenehmigung abzustimmen*

Einschätzung: **objektive Abwägung** der in der 1. OL eingebrachten Bedenken ist zweifelbar

→ *Wird nicht geteilt:*

- *Öffentliche und private Belange (gem. § 1 (7) BauGB) werden gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen*

Wesentliche Stellungnahmen

Stellungnahme Bürger 2

Einschätzung: Warum darf der Investor das am Anfang so vielgepriesene modifizierte **Trennsystem** jetzt in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Hauptstraße leiten?

→ *Wird teilweise entsprochen:*

- *Gem. Entwässerungsgutachten ist das Grundstück im Trennsystem zu entwässern, sodass ein Anschluss an das modifizierte Trennsystem möglich ist*
- *Solange die Leitungen in der Hauptstraße noch nicht vorhanden sind, soll das Schmutzwasser und Regenwasser in das bestehende Mischsystem eingeleitet werden*

Anregung: Zu- und Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für **Feuerwehr** im BP festlegen, Flächen müssen im Entwässerungsgutachten berücksichtigt sein

→ *Wird nicht entsprochen:*

- *Brandschutznachweise sind im Genehmigungsverfahren einzureichen*
- *werden nicht im B-planverfahren geregelt*
- *Zu- und Durchfahrten für Feuerwehr müssen befestigt und tragfähig ausgeführt werden → schließt eine Wasserdurchlässigkeit z.B. in Form von Rasengittersteinen nicht aus*
- *Eine Durchfahrt bis 3,5 m Breite wird im BP gewährleistet*

Wesentliche Stellungnahmen

Anregung: ein **Gerüst** zum Aufzeigen der Gebäudestruktur

→ *Wird nicht entsprochen:*

- *Schematische Ansichten wurden erstellt und in der Begründung des BP abgebildet, diese stellen die Bestandsgebäude mit dar und zeigen somit die Höhenbezüge*

Anregung: Angaben von First- und Traufhöhe sind nicht aussagekräftig, **Geländeschnitt** erforderlich, Höhen mit einer absoluten Höhe versehen

→ *Wird nicht entsprochen:*

- *Ansichten zeigen den Höhenverlauf des Geländes und der Gebäude, die Höhen sind in Relation zur Geländehöhe gemessen in Metern über NN eingetragen*
- *In der Planzeichnung sind die Straßenhöhen, die festgesetzte Bezugshöhe und die zulässigen First- und Traufhöhen zu entnehmen*
- *ein Defizit kann nicht erkannt und nachvollzogen werden*

Einschätzung: durch die **Verbreiterung der Gebäude** vergrößert sich die Wohnfläche, sind die Laubengänge in den Breiten enthalten?

→ *Wird teilweise geteilt:*

- *Baufenster setzt überbaubare Fläche fest, wurde nach der 1. Offenlage bereits deutlich verschmälert und nach der 2. Offenlage noch weiter verschmälert*
- *Laubengangerschließung muss sich innerhalb des Baufensters befinden*

Wesentliche Stellungnahmen

Anregung: geplanten **Ladenflächen** sollen im BP festgesetzt werden

→ *Wird nicht entsprochen:*

- *Im Angebotsbebauungsplan, der ein WA festsetzt, kann nur geregelt werden, dass die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden zulässig sind*
- *Eine Realisierung kann der Angebotsbebauungsplan nicht erzwingen*

Einschätzung: **Verschlechterung** der Wohn-, Lebensqualität, Interessen und Bestandsschutz nicht berücksichtigt, **Wertminderung** der Häuser und Grundstücke

→ *Wird nicht geteilt:*

- *Das planerische Gebot der Rücksichtnahme wurde im Rahmen des gesamten Planungsprozess beachtet*
- *Nachbarschützende Abstände bleiben gewahrt*

Anregung: **Gutachten** für den Brandschutz, Schallschutz, Lärmimmission, Abgase und Klima sollen erstellt werden

→ *Wird nicht entsprochen:*

- *Alle erforderlichen Gutachten wurden mit dem LRA abgestimmt und entsprechend erstellt, diese lagen mit dem Bebauungsplan öffentlich aus*

Wesentliche Stellungnahmen

Anregung: Erstellen eines **vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

→ *Wird nicht entsprochen:*

- *VbB entspricht nicht den Planungswillen der Gemeinde*
- *Angebotsbebauungsplan gibt die Zulässigkeit von Gebäuden allgemeingültig und unabhängig von einem konkreten Vorhaben(träger) vor*

Anregung: Planunterlagen (Lagepläne, Grundrisse, Schnitte)

→ *Wird nicht entsprochen:*

- *Im Angebotsbebauungsplan werden keine Vorhaben und Erschließungspläne gefordert*

Anregung: Baukörper in 3 Einzelbereiche mit folgenden abgestuften Höhen

Haus 1: 219,15 m+NN (wie best. Wohnhaus Hörth)

Haus 2: 216,00 m+NN

Haus 3: 214,00 m+NN (212,63 m+NN - best. Haus Schänzelstr. 3)

→ *Wird teilweise entsprochen:*

- *Nach der 1. OL in 3 Baufenster unterteilt und die Höhen abgestuft*
- *Weitere Reduzierung der Höhen nach der 2. OL*

Gebäude 1: FH 12,76m (219,65 m+NN) und TH 9,25 m

Gebäude 2: GH 10,15m (217,04 m+NN)

Gebäude 3: GH 8,62m (215,51 m+NN)

Nördlicher Teil von Gebäude 3: GH 6,50m (213,39 m+NN)

Wesentliche Stellungnahmen

Stellungnahme Bürger 3

Anregung: Nebengebäude: fehlende städtebauliche Rechtfertigung, weshalb eine massive Grenzbebauung erforderlich ist, durch die Umnutzung des Gewerbebetriebs in Wohnbebauung verändert sich auch die nachbarschaftliche Situation, so dass die bestehende Grenzmauer in dieser Dimension nicht mehr erforderlich ist. Festsetzung ist zu streichen

→ *Wird nicht entsprochen:*

- *Zur Realisierung einer angemessenen städtebaulichen Dichte und zur Umsetzung von genügend Wohnraum → für notwendig werdende Nebenanlagen sollen Synergien aus dem Bestand genutzt werden*
- *für die Nachbarn ändert sich im Vergleich zur Bestandssituation nichts*
- *Die Garagen / Nebenanlagen werden bei Überschreiten der Maße zunächst abstandsflächenrelevant. Gemäß § 9 (1) Nr. 2a BauGB kann allerdings das Maß der Tiefe der Abstandsfläche, die anfällt, festgesetzt werden*
- *Dient dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden und besseren Nutzbarkeit des innerörtlichen Konversionsgrundstück*
- *Maß der Tiefe der Abstandsfläche auf 0 x H festgesetzt → Nebengebäude und Garagen deren Wandflächen größer als 25 m² können ohne eigene Abstandsflächen errichtet werden*

Wesentliche Stellungnahmen

Einschätzung: **Belüftung** durch 80-85 m langen Gebäuderiegel nicht mehr sichergestellt

→ *Wird nicht geteilt:*

- *Aktuell ist die Nord-Süd Achse komplett geschlossen*
- *Im BP werden drei Baufenster festgesetzt → Verbesserung der Belüftungssituation*

Stellungnahme Bürger 5

Anregung: **Geschossflächenzahl** festsetzen

→ *Wird nicht entsprochen:*

- *Maß der baulichen Nutzung wird durch GRZ, BZH, TH/FH, GH*
- *Zusätzlich wird die maximale Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt*
- *Damit ist das Maß der baulichen Nutzung eindeutig bestimmt*

Anregung: Bereitstellung von **Ladeinfrastruktur gemäß § 6 GEIG** festsetzen

→ *Wird teilweise entsprochen:*

- *Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz – GEIG gilt unabhängig vom Bebauungsplan, § 6 GEIG wurde zusätzlich als Hinweis in den BP aufgenommen*

Wesentliche Stellungnahmen

Stellungnahme Bürger 6

Einschätzung: Tiefgaragenzufahrt wird für zu hohe **Lärmimmissionen** sorgen

→ *Wird nicht geteilt:*

- *Lärmbelästigungen können ausgeschlossen werden → im WA bekommen nur Nutzungen die das Wohnen nicht wesentlich stören eine Baugenehmigung*
- *Nachbarschützende Werte der TA-Lärm müssen unabhängig vom BP eingehalten werden*

Stellungnahme Bürger 7

Einschätzung: Geplante **Bebauung** fügt sich nicht ein

→ *Wird nicht geteilt:*

- *Einfügen gem. § 34 BauGB sind bei der Aufstellung eines BP nach § 30 BauGB nicht zwingend vorgegeben*
- *BP sichert die Planungsziele der Gemeinde*
- *Im Abwägungsprozess hat die plangebende Gemeinde jedoch sehr sorgfältig auf die Höhenentwicklung geschaut und diesen Belang mit anderen ebenfalls wichtigen Belangen in die Abwägung eingestellt*

Vielen Dank !

Teil A

Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans (siehe separate Planzeichnung)

Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der Fassung der letzten Änderung zum Zeitpunkt des Offenlagebschlusses.

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Gemäß der Eintragung im zeichnerischen Teil wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen:

Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO

Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

- Anlagen für Verwaltungen,

Unzulässige Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Bezugshöhe (BZH) sowie durch maximale Trauf- und Firsthöhen (TH/FH), der maximalen Gebäudehöhe (GH) und der Zahl der Vollgeschosse gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil bestimmt.

Die Grundfläche (GRZ) ist gemäß Planeintrag als Höchstmaß festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf mit Anlagen gem. § 19 (4) Nr. 1-3 BauNVO in Teilbereich 1 bis zu einer GRZ von 0,8 und in Teilbereich 2 bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

Die Bezugshöhe BZH zur Ermittlung der Trauf-, First- und Gebäudehöhe ist die Deckelhöhe mit 206,89 m ü. NN gemessen an dem Schacht „Nr. / D / S 3LA8288044 206,89 204,53“

Die Traufhöhe gilt nur für Gebäude mit geneigten Dächern und ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die maximal zulässige Traufhöhe **TH** ist im zeichnerischen Teil festgesetzt. Mit Dachaufbauten und Quergiebeln darf die TH um 2 m überschritten werden.

Die Firsthöhe gilt nur für Gebäude mit geneigten Dächern und ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut. Die maximal zulässige Firsthöhe **FH** ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die Gebäudehöhe gilt nur für Gebäude mit Flachdächern und ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem oberen Wandabschluss bzw. der Oberkante Flachdachattika. Bei Flachdachterrassen ist die Oberkante Brüstung maßgebend. Die maximal zulässige Gebäudehöhe **GH** ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Flächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.

Es gilt die **abweichende Bauweise** gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil.

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. An der gekennzeichneten Stelle in der Planzeichnung zwischen Teilbereich 1 und 2 darf mit einer reduzierten Abstandsfläche (gemäß Ziffer 8 in den Festsetzungen) an die Grundstücksgrenze herangebaut werden.

Terrassen und Balkone sind innerhalb der überbaubaren Fläche und in der entsprechend festgesetzten Fläche für Balkone und Terrassen zulässig.

4 Garagen/Carports, Tiefgaragen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)

Garagen / Carports sind innerhalb der überbaubaren Flächen und der festgesetzten Fläche für Garagen zulässig.

Tiefgaragen (i.S.d. § 19(4) BauNVO) und unterirdische Bauwerke sind innerhalb der überbaubaren Flächen und der festgesetzten Fläche für Tiefgaragen zulässig.

KFZ-Stellplätze sind innerhalb überbaubarer Flächen und der festgesetzten Fläche für Stellplätze zulässig.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahme zugelassen.

Nebenanlagen sind innerhalb überbaubarer Flächen und der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen zulässig. Außerhalb dieser Flächen kann zusätzlich ein Gebäude als **Nebenanlage** i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO (Nebengebäude) und ein Gewächshaus je Baugrundstück zugelassen werden (§ 23 (5) BauNVO). In der Vorgartenzone zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und vorderer Gebäudefassade und ihrer gedachten Verlängerung sind keine Nebenanlagen zulässig.

Äußere Gestaltung der Nebengebäude / Gewächshaus

- Die zulässige Größe wird auf max. 25 cbm umbauten Raum begrenzt.
- Die zulässige Wandhöhe wird auf max. 2,50 m begrenzt.

Ausgenommen von den Einschränkungen der Nebenanlagen sind Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten.

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

5.1 Leuchtmittel

Für die Außenbeleuchtung sind „insektenschonende“ Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil zu verwenden. Hierzu sind Leuchten mit Abschirmung nach oben sowie zur Seite zur Verhinderung von Streulicht auszuwählen, deren Lichtstrahlung gezielt auf den Weg- bzw. auf den Fahrbahnbereich gerichtet ist. Für die Bestückung der Außenbeleuchtung sind hierzu LED-Leuchten mit Farbtemperatur kleiner 3000°K zu verwenden. Die Leuchtgehäuse müssen insektendicht schließen und eine gesicherte Oberflächentemperatur von max. 60 °C haben.

5.2 Dachbegrünung

Das Tiefgaragendach und Flachdächer, die nicht anderweitig genutzt werden (z.B. für Terrassen, etc.), sind mindestens intensiv zu begrünen. Die Begrünung ist mit einer mindestens 12 cm mächtigen Substratschicht auszuführen, die eine gewisse Wirkung als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe besitzt. Für die Substratschicht ist nährstoffarmes, skelettreiches Material zu verwenden. Für die Anpflanzung ist naturraumtypisches Saat- und Pflanzgut zu verwenden.

5.3 Begrenzung der Zeiträume für Gebäudeabriss und Baumfällungen

Um das Töten von Individuen (Vögel) im Zusammenhang mit der Zerstörung potentieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu vermeiden, ist sowohl der Abriss der Gebäude als auch die Rodung der Gehölze im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. durchzuführen.

6 Pflanzgebote / Pflanzbindungen (§9 (1) Nr. 25a) und b) BauGB)**Allgemeines Pflanzgebot**

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten. Es sind gebietsheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Je angefangene 400 qm Grundstücksfläche ist auf den privaten Grundstücken mindestens ein Baum oder Strauch gemäß Pflanzliste (Hochstamm, Stammumfang mind. 10-12 cm, 3x verpflanzte Ware) zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und bei Verlust nachzupflanzen. Mindestabstände zu Leitungstrassen und Grundstücksgrenzen sind einzuhalten. Es sind vorzugsweise Pflanzen aus der Artenverwendungsliste zu verwenden (siehe Hinweise Punkt 6).

7 Flächen mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht (§9(1) Nr. 21 BauGB)

Gemäß der Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist der Bereich um das Bestandgebäude mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt. In diesem Bereich bestehen Grunddienstbarkeiten zwischen den Grundstücksbesitzern in Form von einem gegenseitigen Wegerecht und Leitungsrecht. Innerhalb der Fläche für Geh- Fahr- und Leitungsrecht muss die Zufahrt zu den Grundstücken gewährleistet sein. Eine Überbauung dieser Fläche ist nur mit schriftlicher Zustimmung beider Grundstückseigentümer möglich.

8 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 (1) Nr. 2a. BauGB i.V.m. § 74 (1) Nr.7 S. 2 LBO BW 4.1)Zwischen Teilbereich 1 und 2

Zwischen der westlichen Ecke von Teilbereich 2 (Bestandsgebäude) und dem gegenüberliegenden Teilbereich 1 (Neubau) gelten vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen. In diesem Bereich ist eine Tiefe der Abstandsfläche von 0,25 x Höhe nach § 5 (7) Abs. 1 LBO nachzuweisen zulässig.

Innerhalb von Teilbereich 1

Zwischen den Baufenstern in Teilbereich 1 gelten vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen. In diesem Bereich ist eine Tiefe der Abstandsfläche von 0,2 x Höhe nach § 5 (7) Abs. 1 LBO zulässig.

Fläche für Nebengebäude und Garagen

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche für Nebengebäude und Garagen gelten für die Errichtung von Nebenanlagen/Garagen, mit einer größeren Wandfläche als 25 m² gem. § 6 (1) Abs. 2 LBO, abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen. In der gekennzeichneten Fläche sind Nebenanlagen/Garagen ohne eigene Abstandsfläche zulässig. Die zulässige Wandhöhe wird auf max. 3,00 m begrenzt. Gebäudehöhe ist im zeichnerischen Teil festgesetzt und wird ab der Bezugshöhe BZH mit 206,89 m ü. NN gemessen.

9 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken ist bis zu einer Grundstückstiefe von 1,0 m zulässig: Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons und die Anlage der zur Herstellung öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen.

10 Flächen die von der Bebauung und Bepflanzung freizuhalten sind (Sichtfelder) (§ 9 (6) i.V.m. §9 (1) Nr. 10 BauGB)

Die Sichtfelder der Zufahrt/-en zur Landesstraße 86 A sind von Sichthindernissen jeder Art (Sträucher, Einfriedung o. ä.) in einer Höhe ab 0,80 m über der Fahrhahnoberkante freizuhalten.

Teil C - Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlage gilt in der Fassung der letzten Änderung.

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

1 Dächer

1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind folgende Dachformen:

Hauptgebäude: Satteldächer, Walmdächer, Zeltdächer sowie gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 25° - 45°
Flachdach mit einer Dachneigung von 0-3°

Garagen/Carports, Flachdach mit einer Dachneigung von 0-3°
Nebenanlagen,
untergeordnete Bauteile:

1.2 Dacheindeckung

Für die Hauptgebäude ist nur eine Ziegeldeckung oder Eindeckung mit Betondachsteinen in ziegelrot bis rotbraun sowie grau-anthrazitfarbenem Farbton zulässig. Bei Nebengebäuden sind ebenso Holzschindeln in einem gedeckten Branton zulässig. Andere als die zulässigen Farben oder glasierte Abdeckungen sind unzulässig.

1.3 Dachaufbauten

Die Länge einzelner Dachaufbauten darf max. ein Drittel der zugehörigen Dachlänge betragen. Die Länge aller Dachaufbauten zusammen darf max. die Hälfte der zugehörigen Dachlänge betragen.

2 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Je Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Bruchzahlen sind aufzurunden.

3 Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Nicht überbaute Grundstücksflächen, ausgenommen Fußwege und Erschließungsflächen, sind gärtnerisch überwiegend mit lebenden Materialien zu gestalten und dauerhaft als solche zu unterhalten oder bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Steinschüttungen zur Freiflächenabdeckung sind untersagt.

Alle privaten Fußwege, Erschließungsflächen und Flächen von Stellplätzen sind mit wasser-durchlässigen Belägen und Materialien herzustellen, soweit keine Gefahr des Eintrags von wasser-gefährdenden Stoffen besteht und soweit technisch und/oder rechtlich nichts anders geboten ist.

4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der straßen-seitigen Gebäudefassade sowie an der Grundstücks-Einfriedung und am Ort der Leistung zulässig. Die Anbringung von Werbeanlagen oberhalb der Traufkanten des Gebäudes auf dem Dach oder dem Dachgesims ist unzulässig. Wenn die Werbeanlage vollständig im Giebfeld eines Gebäudes angebracht wird, darf die Traufhöhe überschritten werden. Werbeanlagen dürfen nicht in den öffentlichen Verkehrsraum ragen. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches.

Automaten sind nur am Gebäude zulässig. Anlagen, die zum Anschlagen von Plakaten bestimmt sind oder andere werbewirksame Einrichtungen sind nicht zulässig.

5 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen im Bereich der Erschließungsstraßen eine Höhe von 0,80 m über Oberkante der an die Grundstücksgrenze angrenzenden Verkehrsflächen nicht überschreiten. Dies gilt ebenso für Einfriedungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen in einem Grundstücksabschnitt von 3,0 m Tiefe ab vorderer Grundstücksgrenze. Davon ausgenommen ist die bestehende Einfriedung entlang der Hauptstraße und die westlich verlaufende Grenzmauer.

Teil D – Hinweise

1 Entwässerung / Versickerung

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. Wasserhaushaltsgesetz (§ 55 (2) WHG) Niederschlagswasser versickern oder ortsnahe in ein oberirdisches Gewässer abgeleitet werden soll.

Die Weiterverwendung von Regenwasser oder dessen Rückführung in den natürlichen Wasserkreislauf ist anzustreben. Möglichkeiten zur Reduzierung der Abflussmengen auf den Grundstücken sind die Rückhaltung und Verdunstung vor Ort. Eine Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich.

Vor diesem Hintergrund wird in den Festsetzungen eine intensive Dachbegrünung für die Tiefgarage festgesetzt. Außerdem wird durch die Überplanung des Gebiets eine weitreichende Entsiegelung des Areals erreicht.

Eine Kontrollierte Entwässerung des Grundstückes über Einläufe, Rinnen oder Drainagen ist sicherzustellen. Das Plangebiet wird im modifizierten Trennsystem entwässert. Das Schmutzwasser und Regenwasser soll in das bestehende Mischsystem eingeleitet werden.

In welcher Form eine Rückhaltung für den Überflutungsfall erfolgt (z.B. Rigolen, Zisternen, o.ä.) ist im Rahmen des Bauantrages bzw. der Entwässerungsgenehmigung abzustimmen.

Grundwasser

In keiner der Bohrungen wurde am 11.08.2021 Grundwasser sowie Schicht- bzw. Hangwasser angetroffen; die gemischt- und grobkörnigen Böden der Homogenbereiche D/1, D/2 und E waren bis zu den jeweiligen Endtiefen der Bohrungen trocken. Durch die Lage des Baufensters in der Vorbergzone ist in der Umgebung kein flächendeckendes amtliches Messnetz aus Grundwassermessstellen vorhanden. Aufgrund der unklaren Grundwasserverhältnisse ist die Angabe eines definierten Bemessungsgrundwasserstandes (HGW) daher nicht möglich. Erfahrungsgemäß ist mit einem zusammenhängenden Grundwasserkörper jedoch erst in größeren als für das Bauvorhaben relevanten Tiefen zu rechnen. Aufgrund der Hanglage des Grundstückes kann temporär auftretendes Schicht bzw. Hangwasser in ggf. vorhandenen Sandlinsen oder stark sandigen Tiefenabschnitten der bindigen Böden der Schicht 3 – insbesondere im Bereich der Bohrungen B4 und B5, in denen teilweise eine weiche Konsistenz bzw. ein hoher Wassergehalt der Schluffe festgestellt wurde – und ein Aufstauen von Wasser jedoch nicht ausgeschlossen werden. Die Baugrube kann in diesem Fall erfahrungsgemäß über eine offene Wasserhaltung trocken gehalten werden.

Das Baugrundstück liegt nicht in einem ausgewiesenen Wasserschutzgebiet.

2 Bodenschutz/Erdaushub und altlastenrelevante Belange

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmung des Bodenschutzgesetzes sowie den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB) wird hingewiesen. Der Flächenverbrauch durch Überbauung und Versiegelung ist auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Grundstücksbereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um den Boden vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Der Anfall von Erdaushub ist, soweit möglich, zu minimieren bzw. anfallender Aushub zu verwerten. Falls im Baugebiet Bodenbelastungen bekannt sind, vermutet oder wider Erwarten angetroffen werden, so ist dies unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Unbelasteter Oberboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und nach Möglichkeit auf den Grünflächen zur Bodenverbesserung und als Pflanzsubstrat zu verwenden.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt Baden-Württemberg "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme" zu beachten. Auf die §§ 4 und 7 des Bodenschutzgesetzes (BodSchG) wird hingewiesen.

Auf die Bestimmungen der §§ 1a Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB), §§ 10 Nr. 3 und 74 Abs. 3 Nr. 1 der Landesbauordnung (LBO) zur Vermeidung überschüssigen Bodenaushubs sowie

insbesondere § 3 Abs. 3 des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes LKreiWiG vom 17. Dezember 2020 wird hingewiesen: Bei der Ausweisung von Baugebieten sind neben den Abfallrechtsbehörden auch die öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gehalten, darauf hinzuwirken, dass ein Erdmassenausgleich durchgeführt wird. Dies soll insbesondere durch die Festlegung von erhöhten Straßen- und Gebäudeniveaus und Verwertung der durch die Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort erfolgen. In besonderem Maße gilt dies in Gebieten mit erhöhten Belastungen nach § 12 Absatz 10 der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung. Für nicht verwendbare Aushubmassen sollen entsprechende Entsorgungsmöglichkeiten eingeplant werden. Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche im Planungsgebiet ist deshalb auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung zu verwenden bzw. auf den einzelnen Baugrundstücken zu verwerten.

3 Belange des Denkmalschutzes

Belange der Bau- und Kunstdenkmalspflege sind, soweit dies bekannt ist, nicht direkt betroffen. Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die Archäologische Denkmalpflege des Landesamtes für Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 – Operative Archäologie (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

4 Geotechnik/Bergbau

Allgemeine Hinweise:

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB entnommen werden. Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> abgerufen werden kann, verwiesen.

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bildet im Plangebiet Lösslehm mit unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungsfähige Gesteine sind aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Vorbergzone nicht auszuschließen.

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.

5 Schutzmaßnahmen bei Pflanzungen

Die vorgesehenen Baum-Pflanzmaßnahmen müssen so ausgeführt werden, dass eine Beschädigung der Versorgungskabel, vor allem im Wurzelbereich, ausgeschlossen ist. Hierzu wird auf das Merkblatt über „Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgemeinschaft für Straßen und Verkehrswesen hingewiesen. Grundsätzlich bedarf es der Abstimmung mit dem Versorgungsunternehmen. Die Kosten der Schutzmaßnahmen sind vom Verursacher zu tragen.

6 Artenverwendungsliste

Bäume

Ahorn platanoides	Spitzahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sträucher

Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Cotoneaster integerrimus	Zwergmispel
Cytisus scoparius	Besenginster
Hippocrepis emerus	Strauchkronwicke
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa spec.	Wildrosen
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

7 Leitungen zur Telekommunikation

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Der Ausbau durch die Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint. Dies bedeutet aber auch, dass die Telekom da, wo bereits eine Infrastruktur eines alternativen Anbieters besteht oder geplant ist, nicht automatisch eine zusätzliche, eigene Infrastruktur errichtet.

Wir weisen in diesem Zusammenhang auf § 146, Abs. 2, dass im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten durch die Kommune stets sicherzustellen ist, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, bedarfsgerecht mitverlegt werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

8 Schallschutz (§ 50 Satz 1 BImSchG)

Nach Abstimmung mit dem Landratsamt (Gewerbeaufsichtsamt) wurde ein Schallgutachten im Bauleitplanverfahren für nicht notwendig erachtet. Im Rahmen des Bauantrags kann ein Schallgutachten erarbeitet werden.

9 Abfallwirtschaft

Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke

Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,75 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.

Abfallwirtschaftssatzung

Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

10 Ladeinfrastruktur

Gesetz zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität* (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz-GEIG)

§ 6 Zu errichtende Wohngebäude mit mehr als fünf Stellplätzen

Wer ein Wohngebäude errichtet, das über mehr als fünf Stellplätze innerhalb des Gebäudes oder über mehr als fünf an das Gebäude angrenzende Stellplätze verfügt, hat dafür zu sorgen, dass jeder Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität ausgestattet wird.