

## **Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Neuhäuserstraße“, Plan-Nr. 3-82**

In Ergänzung der Planzeichnung gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

### **A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN nach § 9 Abs. 1 BauGB**

**(Stand: 09.12.2014)**

#### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 440)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

## 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO und § 4 BauNVO)

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sind ~~Nutzungen nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO~~ (Schank- und Speisewirtschaften (§ 4 (2) Nr. 2 BauNVO)) nicht zulässig.
- 1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 ~~ist die unter § 4 (2) Nr. 3 BauNVO genannte Nutzung~~ (sind Anlagen für sportliche Zwecke (§ 4 (2) Nr. 3 BauNVO)) nicht zulässig.
- 1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sind ~~die Nutzungen nach § 4 (3) Nrn. 4 und 5 BauNVO~~ (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ~~auch ausnahmsweise (§ 4 (3) Nrn. 4 und 5 BauNVO)~~ nicht zulässig.

## 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 sowie § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 16-21 BauNVO)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch die Festsetzungen zur
  - Maximal zulässigen Grundfläche (GR),
  - Zahl der Vollgeschosse
  - maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) oder
  - maximal zulässige Traufhöhe.

### Grundfläche

- 2.2 Die maximal zulässige Grundfläche ergibt sich aus der Planzeichnung bzw. aus der Nutzungsschablone.
- 2.3 Die zulässige Grundfläche darf in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Einrichtungen und Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten werden, ~~(wenn die Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens durch Erdeindeckungen, Begrünung der Dachflächen oder sonstige Maßnahmen weitgehend ausgeglichen werden kann und die Überschreitung bedingt ist durch:~~
  - ~~bauliche Anlagen, die mit wasserdurchlässigen Belägen hergestellt werden oder~~
  - ~~durch notwendige Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden.)~~
- 2.4 Die zulässige Grundfläche darf in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 bis WA 5 durch Garagen, Carports und private Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen ~~und Wegeflächen~~ im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

### Geschossfläche

- 2.5 ~~2.5~~ Sämtliche Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen sind ~~ein-~~ schließliche schließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräumen und Umfassungswänden auf die Geschossflächen (s. Tabelle unter ~~Nr.~~ 2.7 der Begründung) anzurechnen.

### Höhe der baulichen Anlagen

- 2.6 ~~2.6~~ —Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe gilt jeweils für das gesamte Baufenster. Die Gebäudehöhe wird gemessen zwischen der oberen Dachbegrenzungskante und der Hinterkante Fertighöhe Gehweg oder Fahrbahn, Mitte der jeweiligen Hauslänge. Bei Gebäuden, die an zwei Straßen angrenzen ist als Bezugshöhe die jeweils höhere Gehweg- bzw. Straßenhinterkante maßgebend. Bei Gebäuden, die keiner Straße zugeordnet sind, ist als Bezugshöhe die Hinterkante des nächstgelegenen Wegs, der mit einem Gehrecht belegt ist, maßgebend.
- 2.7 ~~2.7~~ —In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 wird eine maximale Traufhöhe (TH) —festgesetzt. Die Traufhöhe wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut und der Außenseite der Außenwand und der Hinterkante Fertighöhe Gehweg oder Fahrbahn, Mitte der jeweiligen Hauslänge. Bei Gebäuden mit Pultdächern gilt der jeweilige Pultfirst nicht als Traufe im Sinne dieser Festsetzung.
- 2.8 ~~2.8~~ —Die in der Planzeichnung festgesetzte zulässige Gebäudehöhe/Traufhöhe darf auf einer ————— Fläche von maximal 20% der Dachfläche durch Dachaufbauten, oder Dachaustritte ~~oder Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen,~~ um bis zu 1,50 m überschritten werden, —wenn diese einen Abstand von mindestens 1,5 m zur Gebäudekante aufweisen. Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, sind auf den Dächern zulässig und dürfen die zulässige Gebäude- oder Traufhöhe um bis zu 1,5 m überschreiten.

### 3 BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Als Bauweise wird die offene Bauweise festgesetzt. Festgesetzt sind Einzelhäuser-, Doppelhäuser und Reihenhäuser (siehe Nutzungsschablone).

### 4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

- 4.1 Die überbaubaren Grundflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt und sind der Planzeichnung zu entnehmen.
- 4.2 Überschreitungen von Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sind bis zu 1,00 m zulässig.
- 4.3 Überschreitungen von Baugrenzen durch Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten sind zulässig, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind und nicht mehr als 1,5 m über die Baugrenze hinausragen.

### 5 ABSTANDSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Im WA 3 dürfen die nach LBO mindestens nachzuweisenden Abstandsflächen unterschritten werden, ~~solange die Anforderungen an den Brandschutz und an die Belichtung erfüllt sind.~~ Jedoch darf ein Mindestabstand von 3 m zur Grundstücksgrenze nicht unterschritten werden.

### 6 ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude ist auf eine maximale Zahl begrenzt (siehe Nutzungsschablone in der Planzeichnung).

## **7 VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die im Plan eingetragenen Sichtfelder sind aus Gründen der Verkehrssicherheit zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe, gemessen ab Oberkante Fahrbahn von ständigen Sichthindernissen freizuhalten. Bäume, Lichtmasten und ähnliches sind innerhalb der Sichtfelder zulässig; sie dürfen jedoch wartepflichtigen Fahrern, die aus dem Stand einbiegen oder kreuzen wollen, die Sicht auf bevorrechtigte Fahrzeuge oder auf nichtmotorisierte Verkehrsteilnehmer nicht verdecken.

## **8 STELLPLÄTZE, CARPORTS UND GARAGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

8.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind oberirdische Garagen und Carports nicht zulässig. ~~Die notwendigen Stellplätze sind innerhalb der gekennzeichneten Tiefgaragenzone (Tg) in Tiefgaragen unterzubringen.~~

8.2 Tiefgaragen sind innerhalb der dafür in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche (Tg) und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

~~8.28.3~~ In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 sind Garagen nur zulässig, wenn sie in das Hauptgebäude integriert sind (im Garagen- / -bzw. Kellergeschoss) oder vollständig von Erdreich überdeckt sind. Garagen und Carports sind nur, innerhalb der Baufenster und in den dafür festgesetzten Zonen zulässig. Carports sind definiert als mindestens zweiseitig offene, überdachte Stellplätze. Fahrradstellplätze sind von diesen Einschränkungen ausgenommen. Wände, Stützen und Wandteile müssen einen Sicherheitsabstand von 0,50 m gemessen von der Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

~~8.38.4~~ Garagen und Carports im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 dürfen eine maximale Höhe von 3,0 m nicht überschreiten. Die Höhe wird gemessen zwischen der oberen Dachbegrenzungskante und der Hinterkante Fertighöhe Gehweg oder Fahrbahn-, Mitte der jeweiligen Gebäudelänge der Erschließungsstraße.

~~8.4~~ In Bereichen, bei denen private Stellplatzflächen direkt an die Fahrbahn der öffentlichen Verkehrsfläche angrenzen, muss die private Fläche in einer Tiefe von min. 0,5 m längs der Fahrbahn von jeglichen festen Einbauten oberhalb des Straßenniveaus dauerhaft freigehalten werden.

## **9 NEBENANLAGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

9.1 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen bis 25 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt und ebenerdige Nebenanlagen (z.B. Terrassen) sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.

*Hinweis: Nebenanlagen sind bei der zulässigen Grundfläche gem. Ziffer 2.3 bzw. 2.4 vollständig anzurechnen.*

- 9.2 Nebenanlagen dürfen eine maximale Höhe von 3,0 m nicht überschreiten. Die Höhe wird gemessen zwischen der oberen Dachbegrenzungskante und der Oberkante des natürlichen Geländes nach Herstellung der Baumaßnahme. Sie dürfen den Mindestabstand von 1,0 m zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht unterschreiten.

## **10 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE**

(§ 9 Abs. 21 BauGB)

Entsprechend der Planzeichnung sind die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten dargestellten Flächen mit einem Gehrecht (Gr) zugunsten der Anlieger der Wohnhöfe im WA 2, einem Leitungsrecht (Lr) zugunsten der Versorgungsträger und einem Fahrrecht (Fr) zugunsten des Anliegergrundstücks (Flst.Nr. 70/6) sowie einem Fahrrecht (Fr) zugunsten der Feuerwehr zu belasten.

## **11 GEMEINSCHAFTSANLAGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen (Treffpunkt) im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Gemeinschaftshöfe zum gemeinsamen Aufenthalt der Bewohner anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Unterirdische Bauwerke (Tiefgaragen) sind innerhalb der dargestellten Zone für Tiefgaragen (Tg) zulässig.

## **12 ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Alle Darstellungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind nachrichtlich. Von ihnen kann abgewichen werden, soweit unter Würdigung nachbarschaftlicher Interessen mit öffentlichen – städtebaulichen und straßenrechtlichen – Belangen vereinbar ist.

## **13 FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN ODER ABGRABUNGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

- 13.1 Innerhalb der für Aufschüttungen festgesetzten Fläche ist das Gelände aufzufüllen und an die Geländehöhen der umliegenden Grundstücke bzw. Straßenhöhen anzuschließen. Im Bereich der von Vegetation bedeckten Freiflächen ist kulturfähiges Bodenmaterial in einer Mächtigkeit von mindestens 0,53 m aufzubringen, in Bereichen in denen Baumpflanzungen vorgesehen sind, beträgt die Mächtigkeit mindestens 0,8 m. Im Bereichen in denen Tiefgaragen untergebracht sind, wird dem kulturfähigen Boden eine Drainschicht unterlagert.

- 13.2 Innerhalb der für Abgrabungen festgesetzten Fläche sind Abgrabungen und Geländemodellierungen zulässig, die im Rahmen des Straßenausbaus der Neuhäuser Straße notwendig sind.

## **14 PFLANZGEBOTE UND ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a und b BauGB)

- 14.1 Auf den öffentlichen Grünflächen sind gemäß zeichnerischer Festsetzung großkronige einheimische Laubbäume (mit einer Mindestgröße von 18-20 cm Stammumfang) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Lage der anzupflanzenden Bäume ist verschiebbar und kann den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden. Der Unterwuchs

ist als artenreiche Blumenwiese gärtnerisch anzulegen, dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen (Ansaat einer Gras- und Kräutermischung).

- 14.2 Auf den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind jeweils mindestens drei großkronige einheimische Laubbäume (mit einer Mindestgröße von 18-20 cm Stammumfang) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Lage der anzupflanzenden Bäume ist verschiebbar und kann den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden. Die Einfriedungen sind als Hecken aus einheimischen Sträuchern zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
- 14.3 Entlang der gemeinschaftlichen Platzflächen („Treffpunkt“) im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind gemäß zeichnerischer Festsetzung insgesamt 22 (siehe Planeintrag) kleinkronige, einheimische Laubbäume (mit einer Mindestgröße von 18-20 cm Stammumfang) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der genaue Standort kann den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden. Der Abstand der Baumstandorte von der gemeinschaftlichen Platzfläche darf 1,5 m jedoch nicht überschreiten. Der Abstand der Bäume untereinander darf 7,0 m nicht unterschreiten.
- 14.4 Im öffentlichen Straßenraum sind gemäß zeichnerischer Festsetzung großkronige einheimische Laubbäume (mit einer Mindestgröße von 18-20 cm Stammumfang) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte dürfen in Abhängigkeit zu den Grundstückszufahrten in der Längsachse mit einem Spielraum von maximal 1,50 m verschoben werden und im Bereich der Wendepalte frei angeordnet werden.
- 14.5 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 2 sind gemäß zeichnerischer Festsetzung großkronige einheimische Laubbäume (mit einer Mindestgröße von 18-20 cm Stammumfang) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Lage der anzupflanzenden Bäume ist verschiebbar und kann den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.
- 14.6 Bei der Anpflanzung von Bäumen innerhalb befestigter Flächen sind offene, gegen Überfahren zu schützende, begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 8 m<sup>2</sup> oder entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12 m<sup>3</sup> verdichtbarem Baums substrat (z.B. nach FLL-Richtlinien) herzustellen.
- 14.7 Auf der innerhalb der privaten Grünfläche liegenden Fläche für Anpflanzungen ist das Biotop (Nr. 8013-311-0059 „Feldgehölz in den Weihermatten“), in das im Rahmen der Straßenbauarbeiten eingegriffen wird, auf einer Fläche von 90 m<sup>2</sup> durch Pflanzungen von einheimischen, standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern wieder herzustellen und zu erweitern. Insgesamt sind entsprechend der Darstellung in der Planzeichnung 6 großkronige Bäume und 30 einheimische Sträucher (jeweils in Gruppen) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind kleinkronige einheimischgroßkronige einheimische Bäume (mit aufgrund der Böschung in einer Mindestgröße kleineren Pflanzqualität mit einem Stammumfang von 10-12 cm Stammumfang) zu verwenden. Die Sträucher müssen midestensmindestens 2x verpflanzt worden sein. Die Lage der anzupflanzenden Bäume ist verschiebbar und kann den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.
- 14.8 Auf der privaten Grünfläche sind nördlich des geplanten Wirtschaftsweges gemäß Planeintrag 3 großkronige, einheimische, standortgerechte Laubbäume (mit einer Mindestgröße von 18-20 cm Stammumfang) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Lage der anzupflanzenden Bäume ist verschiebbar und kann den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden.
- 14.9 Für alle die Baum- und Heckenpflanzungen auf den privaten Freiflächen gilt, dass die Anpflanzung spätestens 1 Jahr nachdem die Gebäude bezugsfertig sind, erfolgt sein muss. Für die Baumpflanzungen im Bereich der privaten Grünfläche im Norden des Plangebiets gilt, dass die Bäume sobald als möglich nach dem Ausbau der Straße bzw. nach Herstellung der Pflanzstandorte zu pflanzen sind. Die Pflanzungen im öffentlichen

Bereich sind sobald als möglich nach dem Ausbau der Straße bzw. nach Herstellung der Pflanzstandorte im öffentlichen Bereich durchzuführen.

- 14.10 Für alle Baumpflanzungen gilt, dass sie dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sind und bei Abgang oder bei Fällung eines Baumes als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum nachzupflanzen ist.

## **15 FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 15.1 Zum vorbeugenden Schutz von baumhöhlenbewohnenden Vögeln und Fledermäusen sind Baumfällungen gem. § 39 ~~Abs. 5~~ BNatSchG nur in der Zeit von 01. November bis 28. Februar bei frostfreier Witterung zulässig.

- 15.2 Kupfer-, zink- oder bleigedckte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, um einen Schadstoffeintrag in das gesammelte Regenwasser und – über Versickerung – in den Boden und das Grundwasser zu verhindern.

- 15.3 Wege-, Spielplatz-, Terrassen- und Stellplatzflächen (öffentliche und private Stellplatzflächen für PKW) sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Schotterterrassen, Rasenfugen-Pflaster, wassergebundene Decke) auszuführen.

- 15.4 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED-Leuchten). Die Leuchten sind staubdicht auszuführen.

15.5 Zum Schutz des Grundwassers sowie zum Schutz gegen Grundwasser sind die in den Boden einbindende Gebäudeteile wie Kellergeschosse und Tiefgaragen wasserdicht als „weiße Wanne“ in WU Beton und auftriebssicher auszuführen. Eine Unterbauung ist nur eingeschossig zulässig. Drainagen zur dauerhaften Ableitung von Grundwasser sind unzulässig.

## **16 IMMISSIONSSCHUTZ**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 16.1 Im Planungsgebiet sind teilweise passive Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen. ~~Diese sind im Bauantrag nachzuweisen.~~ Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen können einerseits bautechnischer Art (~~z.B. Beachtung der DIN 4109 – Schalldämmwerte~~ Schalldämmung für Außenbauteile, ~~Schallschutzfenster~~ (Fenster, Wände)) sein oder durch eine entsprechende Grundrissgestaltung erreicht werden, bei der die schutzwürdigen Nutzungen ~~in den der Immission abgewandten Gebäudeteilen liegen~~ (Aufenthaltsräume) in den lärmabgewandten Gebäudeteilen liegen. Als lärmabgewandt sind Fassaden bis Lärmpegelbereich II zu betrachten. Lärmzugewandt sind entsprechend Fassaden ab Lärmpegelbereich III. Als Grundlage für die Bemessung der erforderlichen Schalldämmung kann die DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau herangezogen werden.

16.2 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Für alle Fassaden ab Lärmpegelbereich III (nach DIN 4109) sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bei Errichtung oder Änderung der Gebäude die Umfassungsbauteile in schallschützender Bauweise entsprechend DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – herzustellen. Das not-

wendige Schalldämm-Maß ist in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

16.2 ~~die entsprechenden Lärmpegelbereiche in den folgenden 3 Teilplänen jeweils für Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss angeben. Zum Schutz von Aufenthaltsräumen müssen die für die jeweiligen Lärmpegelbereiche angegebenen resultierenden Schalldämmmasse für Außenbauteile  $R'_{w, res}$  (DIN 4109) eingehalten werden.~~



Erdgeschoss





1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

Die Karten sind ein Auszug aus der Schalltechnischen Untersuchung Bebauungsplan „Neuhäuserstraße“ in Freiburg, Kappel vom Büro Fichtner Water & Transportation vom Juni 2014

16.3 Das erforderliche Schalldämmmaß ergibt sich aus dem festgesetzten Lärmpegelbereich in Verbindung mit der folgenden Tabelle gemäß Tabelle 8 der DIN 4109. ~~Das notwendige Schalldämmmaß ist in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und der Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.~~

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärm in db(A)	Resultierendes Schalldämmmaß in dB(A)	
		Aufenthaltsraum in Wohngebäuden	Büroräume und Ähnliches
I	bis 55	30	-
II	56- 60	30	30
III	61-065	35	30

Die Tabelle ist ein Auszug der Tabelle 8 der DIN 4109

16.4 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans können die entsprechenden Lärmpegelbereiche in den folgenden 3 Teilplänen jeweils für Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss entnommen werden.



Erdgeschoss

	I	≤ 55
55 <	II	≤ 60
60 <	III	≤ 65
65 <	IV	



1. Obergeschoss



## 2. Obergeschoss

Die Karten sind ein Auszug aus der Schalltechnischen Untersuchung Bebauungsplan „Neuhäuserstraße“ in Freiburg, Kappel vom Büro Fichtner Water & Transportation vom Juni 2014

16.416.5 Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall (z.B. durch abschirmende Gebäudeteile) geringere LPB an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

## **17 UNZULÄSSIGKEIT BAULICHER NUTZUNGEN UND ANLAGEN BIS ZUM EINTRITT BESTIMMTER UMSTÄNDE**

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

17.1 In den im zeichnerischen Teil definierten Bereichen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 ist eine Wohnbebauung nur zulässig, wenn im Bauantrag nachgewiesen werden kann, dass die Grenzwerte der Geruchsimmissions-Richtlinie (in

der Fassung vom 29. Februar 2008 und einer Ergänzung vom 10. September 2008) eingehalten werden.

*Hinweis: das Gutachten zu den Geruchsemissionen und –immissionen, verursacht durch eine benachbarte Wäscherei, iMA Richter & Röckle, September 2014 liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.*

- 17.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 ist eine Bebauung nur zulässig, wenn im Bauantrag nachgewiesen werden kann, dass vor Baubeginn die Sanierung der bestehenden Altlast entsprechend dem Sanierungsplan durchgeführt wurde.

## 18 **HÖHENLAGE**

(§ 9 (3) BauGB)

Die Höhe der Verkehrsfläche wird entsprechend den eingetragenen Höhenpunkten in der Planzeichnung festgesetzt. Sie darf um max. 0,3 m nach oben oder unten abweichen.

Klarstellende Anmerkung:

Die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung befinden sich in der Satzung unter § 2.

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach § 74 LBO**

**Stand: 09.12.2014**

Rechtsgrundlagen:

- ~~Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Dezember 2013 (GBl. S. 389, 440)~~

- ~~§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)~~

## **1 DACHGESTALTUNG**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 1.1 ~~Die Dächer in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind mit einer Dachneigung von maximal 10° herzustellen.~~
- 1.2 ~~Die Dächer im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 sind als Satteldach mit einer Dachneigung von 35–45° herzustellen.~~
- 1.3 ~~Die Dächer von aneinander grenzenden Doppelhäusern müssen in Dachform, Trauf- und Firsthöhe sowie Dachüberstand gleich ausgeführt werden.~~
- 1.4 ~~Die Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports sind als Flach- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 10° herzustellen.~~

## **2 DACHEINDECKUNG**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- 2.1 ~~Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solartherme), sind auf allen Dächern zulässig.~~
- 2.2 ~~Alle Dächer der Hauptgebäude in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind mit einer extensiven Begrünung zu versehen. Die Substratschicht ist in einer Stärke von mindestens 10 cm (zuzüglich Drainschicht) auszuführen. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Attikaterassenflächen sind von vorgenannten Festsetzungen ausgenommen.~~
- 2.3 ~~Tiefgaragendächer, die nicht als Wege, Terrassen oder Platzflächen verwendet werden, sind mit einer vegetationsfähigen Substratschicht von mindestens 50 cm (zuzüglich Drainschicht) zu überdecken und intensiv zu begrünen. In Bereichen, in denen die Anpflanzung von Bäumen vorgesehen ist, ist die Dicke des Schichtaufbaus auf mindestens 80 cm zu erhöhen. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.~~
- 2.4 ~~Die Überdachung der Tiefgaragenzufahrt ist mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm (zuzüglich Drainschicht) zu überdecken und zu begrünen. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.~~
- 2.5 ~~Die Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen. Dabei muss die Substrathöhe mindestens 5 cm (zuzüglich Drainschicht) betragen. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.~~

## **3 GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

~~Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, die nicht als Wege oder Stellplatzflächen oder deren Zufahrten genutzt sind, sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.~~

## **4 EINFRIEDUNGEN**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

~~Als Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu den privaten Erschließungswegen sind nur Hecken, Mauern oder Zäune in Hecken zulässig, die eine Höhe von 1 m über dem jeweiligen Straßenniveau nicht überschreiten.~~

## **5 STANDORTE FÜR MÜLLBEHÄLTER**

~~{§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO}~~

~~Standorte für Müllbehälter sind entweder so anzulegen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen und den privaten Erschließungswegen nicht direkt einsehbar sind, oder mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz zu versehen. Darüber hinaus sind sie gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Der bauliche Sichtschutz darf eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten und ist mit Kletterpflanzen oder Spalierbäumen zu begrünen.~~

## **6 ANTENNEN UND SATELLITENANLAGEN**

~~{§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO}~~

~~Mobil- und Richtfunkanlagen sind unzulässig. Pro Gebäude sind nur eine sichtbare Antenne und eine Satellitenantenne zugelassen. Werden Satellitenantennen an einer Gebäudefläche angebracht, müssen diese den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen.~~

## **7 NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN**

~~{§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO}~~

~~Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.~~

## **8 STELLPLATZVERPFLICHTUNG**

~~{§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO}~~

~~Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Bruchteile einer Stellplatzzahl sind auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden.~~

## **9 NIEDERSCHLAGSWASSER**

~~{§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO}~~

~~Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen ist zu sammeln und über ein Regenklärbecken in die Vorflut zu leiten.~~



# **G HINWEISE**

**Stand: 09.12.2014**

## **1 FREIFLÄCHENGESTALTUNGSPLAN**

Mit jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan abzugeben. Die erforderlichen Inhalte ergeben sich aus dem Bebauungsplan sowie dem städtischen Anforderungsprofil für qualifizierte Freiflächengestaltungspläne.

## **2 DENKMALSCHUTZ**

Nach § 20 Landesdenkmalschutzgesetz (zufällige Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26 – Denkmalpflege, 79083 Freiburg i. Br. unverzüglich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Diese Behörde ist auch hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

## **3 HAUSANSCHLÜSSE**

Die Hausanschlüsse für Erdgas, Wasser und Strom werden nach den technischen Anschlussbedingungen für die badenova ausgeführt. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum für Erdgas benötigt. In diesem ist ausreichend Platz für Zähler der badenova vorzusehen. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Hauses einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein.

## **4 FERNMELDETECHNISCHE INFRASTRUKTUR**

Für den 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 der Deutschen Telekom AG, Offenburg, so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

## **5 DIN-VORSCHRIFTEN**

Die in den vorstehenden Bestimmungen genannten DIN-Vorschriften sind beim Beratungszentrum Bauen, Fehrenbachallee 12, 79106 Freiburg während der allgemeinen Öffnungszeiten einzusehen. Die DIN-Vorschriften sind auch bei der Beuth Verlag GmbH, Bruggrafenstraße 6, 10787 Berlin erhältlich und beim Deutschen Patent- und Markenamt, 80331 München, archivmäßig gesichert hinterlegt.

## **6 ALTLASTEN / BODENVERUNREINIGUNGEN**

a. Im Bereich des Plangebiets befand sich ehemals die Firma Stolberger Zink AG, die in der Vergangenheit sowohl im Plangebiet selbst, als auch auf den umgebenden Flächen eine Erzaufbereitung betrieben hat. Der Betrieb wurde 1954 stillgelegt. Als

Folge dieser Nutzung warist der Boden im Plangebiet verunreinigt und bedurftbedarf einer umfangreichen Bodensanierung. Die Sanierung des Flurstücks Nr. 72 erfolgteerfolgt durch großräumigen Bodenaustausch der belasteten Auffüllungen, die größtenteils aus Schlammablagerungen in ehemaligen Nachklärteichen der früheren Erzaufbereitungsanlage bestandenbestehen. Durch die Sanierung wurdewird eine weitest mögliche Gefahrenabwehr für das Flurstück Nr. 72 erreicht. Weitere Informationen zur Sanierung und zu den Ergebnissen der Gutachten im Rahmen der Sanierung sind dem Sanierungsplan vom 04.07.2014 zu entnehmen. Nach der Sanierung sind die hierauf neu parzellierten Grundstücke folgendermaßen einzustufen:

1. Flächen, die durch Bodenaustausch altlastenfrei werden und als A-Fälle aus dem Altlastenkataster gestrichen werden können.
2. Flächen, bei denen man im natürlich anstehenden tieferen Untergrund noch erhöhte Werte vorliegen oder Flächen mit qualifiziert gesichert wieder eingebauten Schüttkörpern über dem Grundwasserschwankungsbereich, die als sog. Grüne B-Fälle (B nach Sanierung / Entsorgungsrelevanz) aus dem Altlastenkataster gestrichen werden können.
3. Abgegrenzte Randflächen, bei denen aus Verhältnismäßigkeitsgründen an der Grenze des Sanierungsgebietes noch (ungesicherte) Restbelastungen verbleiben müssen und als sog. Rote B-Fälle (B nach Sanierung / GefahrenalgeGefahrenlage hinnehmbar) einzustufen sind.

Eine Bebauung ist zukünftig in allen Kategorien möglich, wenn die Voraussetzungen für gesunde Wohnverhältnisse geschaffen worden sind. Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten wird eine ausführliche Dokumentation in Form eines Gutachtens erstellt (siehe Sanierungsplan, Kap. 8.1 Dokumentation) aus der dann die abschließenden Gebietskategorien ersichtlich sein werden.

Für alle Baugebietedas gesamte Plangebiet gilt ~~deshalb~~: Sollten bei Erdarbeiten wider Erwarten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen wahrgenommen werden, sind die Erd- bzw. Aushubarbeiten umgehend einzustellen und es ist das Umweltschutzamt der Stadt Freiburg zu verständigen.

~~b.~~—Darüber hinaus erstreckt sich die Objekt-Fläche Nr. 2983 „Sägewerk Bergwerk“ auf das Flurstück Nr. 72 und ist aufgrund der Vornutzung als Sägewerk von 1930 bis 1960 sowie als Holzverarbeitender Betrieb bis 1991 im Altlastenkataster in „B“ mit Entsorgungsrelevanz bewertet (keine Altlast). Aus bodenschutzrechtlicher Sicht besteht kein Handlungsbedarf. Aufgrund der umfangreichen Sanierungsmaßnahmen für das Flurstück Nr. 72 (siehe oben) ist ~~davon auszugehen, dass~~ die Bodenverunreinigungen der Objekt-Fläche 2983 „Sägewerk Bergwerk“ ebenfalls beseitigt ~~wurden und die Ausführungen unter Abschnitt a. dieser Ziffer entsprechend gelten.~~

~~e.b.~~ Im Plangebiet darf kein belastetes Bodenmaterial eingebaut werden.

## **7 SCHUTZ DES MUTTERBODENS**

Unbelasteter Oberboden oder Unterboden oder ggf. gering belasteter Boden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, sind in nutzbarem Zustand getrennt zu lagern und wieder zu verwerten.

## **8 SCHUTZ DES GRUNDWASSERS**

Aufgrund der hohen Durchlässigkeit des Untergrunds ist eine hohe Empfindlichkeit gegenüber dem Eintrag von Schadstoffen ins Grundwasser gegeben. Dies ist vor allem bei Erdarbeiten entsprechend zu berücksichtigen, sollte aber auch im privaten Bereich be-

achtet werden. Beim Umgang mit flüssigen schadstoffhaltigen Materialien (z. B. Schmieröl, Benzin, Lösemittel, Pflanzenschutzmittel) ist zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen besondere Vorsicht geboten.

Wird bei Bauarbeiten Grundwasser oder dauerhaft fließendes Hangwasser freigelegt, ist das Umweltschutzamt zu informieren. Gegebenenfalls abzuleitendes, mit Schadstoffen belastetes Grundwasser ist in einer Wasserbehandlungsanlage zu reinigen. Der Schutz der Bauvorhaben vor Grundwasser bleibt in der Verantwortung der jeweiligen Bauherren.

## **9 GRUNDWASSERMESSTELLEN, QUELLAUSTRITTE**

Die sich im Plangebiet befindenden Grundwassermessstellen B3 und B5a/b sind zu erhalten oder gleichwertig zu ersetzen. Die sich im Plangebiet befindenden Quellen Q2 und Q9 werden im Zuge der Sanierung an den Hang zurückverlegt.

## **910 WALDABSTAND / TRAUFBEWIRTSCHAFTUNG**

Im Süden grenzen an das Plangebiet die Waldflächen des Maierbergs an. Die Bebauung des Allgemeinen Wohngebiets WA 3 liegt innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes. Im Rahmen der Sanierungsplan wird in diesem Waldbereich eingegriffen, da hier ein Entwässerungsgraben angelegt wird, der das anfallende Niederschlagswasser der höhergelegenen Bereiche sammelt und ableitet. Mit der Forstbehörde wurde abgestimmt, dass der südlich an das Baugebiet anschließende Wald bis zu Privatwald in einer Entfernung/Tiefe von 30 m zukünftig als Niedrigwald bewirtschaftet (Traufbewirtschaftung) wird, so dass dann auf den vom Waldabstand betroffenen Grundstücken keine Gefährdung der zukünftigen Bebauung zu befürchten ist. Eine entsprechende Verpflichtung des Grundstückseigentümers wird durch einen Vertrag geregelt. Die begünstigte Projektentwicklungsgesellschaft verpflichtet sich im Gegenzug in einer Haftungsverzichtserklärung auf Haftungsansprüche zu verzichten.

Die entsprechenden Verpflichtungen werden vertraglich zwischen Waldeigentümer und Projektentwicklungsgesellschaft geregelt. Damit diese Regelungen bei Eigentumswechsel weitergegeben werden können ist die jeweilige grundbuchrechtliche Sicherung erforderlich.

## **4011 AUSBAU DER NEUHÄUSERSTRASSE**

Zur Erschließung des Baugebiets ist der bereichsweise Ausbau der Neuhäuser Straße-Neuhäuserstraße erforderlich. Im Rahmen des Straßenausbaus muss teilweise in bestehende Böschungsflächen eingegriffen werden. Abgrabungen und Neumodellierungen der Böschungsflächen werden notwendig. Hierzu muss in das bestehende Biotop (Nr. 8013-311-0059 „Feldgehölz in den Weihermatten“) sowie das Landschaftsschutzgebiet „Schauinsland“ eingegriffen werden. Hierzu wird ein Antrag auf Erlaubnis von Erlaubnisvorbehalten LSG „Schauinsland“ mit integriertem Antrag auf Ausnahme für Biotop „Feldgehölz in den Weihermatten“ bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt- unteren Naturschutzbehörde gestellt. Die naturschutzrechtliche Zustimmung des zuständigen Umweltschutzamtes liegt mit Datum 07.10.2014 vor (AZ 364-221-39). Neben den Auflagen zur Kompensation (Ersatzpflanzungen) sind Auflagen zum Bodenschutz (v.a. Oberboden), Gehölzschutz und Schutz für heimische Vogel- und Fledermausarten (zeitliche Beschränkungen für die Gehölzfällungen) festgesetzt. Eine zusätzliche, im Umweltbericht nicht enthaltene Auflage umfasst: „Vor Fällung sind die Bäume von einer Fledermaus-Fachkraft auf Bruthöhlen bzw. Bruthöhlenbesatz von Fledermäusen zu kontrollieren.

Ggf. sind Nistkästen als Ersatz dann bereitzustellen und an geeigneten Stellen anzubringen.“

Darüber hinaus muss das nach § 2 Denkmalschutzgesetz geschützte Wegekreuz auf dem Flurstück Nr. 320 gleichwertig versetzt werden.

#### **1112 SCHUTZ VON BÄUMEN**

Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten sind die im Umfeld vorhandenen Bäume außerhalb des Geltungsbereichs einschließlich ihres Wurzelraumes nach dem Stand der Technik zu sichern (DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“). In Bereichen, in denen die Bauarbeiten bis unmittelbar an den Wurzel- und / oder Kronenbereich der Bäume heranreichen, sind vor Beginn der Bauarbeiten einzelfallbezogene Baumschutzmaßnahmen in Abstimmung mit einer Fachperson festzulegen.

Freiburg i. Br, ~~den~~(Datum des Satzungsbeschlusses)  
Dezernat V

Prof. Dr. Haag  
Baubürgermeister