



## **GROSSE KREISSTADT WAGHÄUSEL**

### **4. Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften**

# **„Oberes Hühnerlöchle“**

**im Verfahren nach § 13a BauGB**

Fassung zur Abstimmung

## 4. Änderung des Bebauungsplanes mit örtlichen Bauvorschriften „Oberes Hühnerlöchle“

### Projekt-Nr.

22030

### Bearbeiter

Dipl.-Ing. D. Walter

Interne Prüfung: Kürzel, Datum

### Datum

19.05.2022



### Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

### Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

### Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

# BESTANDTEILE UND ANLAGEN

## Bestandteile

- 01 Satzungen
- 02 Zeichnerischer Teil
- 03 Textlicher Teil mit
  - A Planungsrechtlichen Festsetzungen
  - B Örtlichen Bauvorschriften
  - C Hinweisen
- 04 Begründung

## Anlagen

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP)
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanz
- Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls (UVP-VP)

## RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- Baugesetzbuch (BauGB) **Fassung Einleitung des Verfahrens**
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) **Fassung Start Offenlage**
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) **Fassung Start Offenlage (wsl)**
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) **Fassung Satzungsbeschluss (wsl)**
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) Fassung Start Offenlage (wsl)**



**GROSSE KREISSTADT WAGHÄUSEL**

**01**

# **Satzungen**

**zur**

**4. Änderung des Bebauungsplanes  
mit örtlichen Bauvorschriften**

**„Oberes Hühnerlöchle“**

**im Verfahren nach § 13a BauGB**

**Fassung zur Abstimmung**

# SATZUNGEN

## Grosse Kreisstadt Waghäusel



### 4. Änderung des Bebauungsplanes

#### Örtliche Bauvorschriften

#### „Oberes Hühnerlöchle“

### Satzungen

Der Gemeinderat der Grosse Kreisstadt WAGHÄUSEL hat am **tt.mm.20jj**

- a) aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches – BauGB – **Fassung Einleitung des Verfahrens**
- b) aufgrund von § 74 Abs. 1 und 7 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg – LBO – **Fassung Start Offenlage (wsl)**
- c) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg – GemO – **Fassung Satzungsbeschluss (wsl)**
  - den Bebauungsplan „Oberes Hühnerlöchle“ sowie
  - die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Oberes Hühnerlöchle“

als Satzungen beschlossen.

## § 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzungen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften vom **tt.mm.20jj** maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzungen.

## § 2 Bestandteile der Satzungen

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus:

1. dem Zeichnerischen Teil (**02**), Maßstab 1:1.000, in der Fassung vom **tt.mm.20jj**,
2. dem Textteil (**03**) mit
  - A Planungsrechtlichen Festsetzungen (S. **X-X**),
  - B Örtlichen Bauvorschriften (S. **X-X**) und
  - C Hinweisen (S. **X-X**)in der Fassung vom **tt.mm.20jj**.

Beigefügt sind eine gemeinsame Begründung (**04**) mit Umweltbericht (**05**, § 9 Abs. 8 BauGB) in der Fassung vom **tt.mm.20jj** und Anlagen (**evtl. Titel und Nummer benennen**) in der Fassung vom **tt.mm.20jj**.

## § 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. (**Nicht zutreffendes streichen**)

## § 4 Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzungen und ihrer Bestandteile mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. Hiermit wird der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften ausgefertigt.

Grosse Kreisstadt WAGHÄUSEL, den **tt.mm.20jj**

DER **OBERBÜRGERMEISTER**

SIEGEL

.....  
Thomas Deuschle, Oberbürgermeister

**§ 5 Inkrafttreten**

Diese Satzungen treten mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Grosse Kreisstadt WAGHÄUSEL, den tt.mm.20jj

DER OBERBÜRGERMEISTER

SIEGEL

.....  
Thomas Deuschle, Oberbürgermeister





**GROSSE KREISSTADT WAGHÄUSEL**

**02**

## **Zeichnerischer Teil**

**zur**

**4. Änderung des Bebauungsplanes  
mit örtlichen Bauvorschriften**

**„Oberes Hühnerlöchle“**

**im Verfahren nach § 13a BauGB**

**Fassung zur Abstimmung**



**GROSSE KREISSTADT WAGHÄUSEL**

**03**

## **Textlicher Teil**

**zur**

**4. Änderung des Bebauungsplanes  
mit örtlichen Bauvorschriften**

**„Oberes Hühnerlöchle“**

**im Verfahren nach § 13a BauGB**

**Fassung zur Abstimmung**

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>1</b>
<b>1. Art der baulichen Nutzung .....</b>	<b>1</b>
1.1 Allgemeines Wohngebiet .....	1
1.2 Reines Wohngebiet .....	1
<b>2. Maß der baulichen Nutzung .....</b>	<b>1</b>
2.1 Höhe baulicher Anlagen .....	2
2.2 Grundflächenzahl.....	3
2.3 Vollgeschoss und Geschossflächenzahl .....	3
<b>3. Bauweise .....</b>	<b>3</b>
<b>4. Überbaubare Grundstücksflächen .....</b>	<b>4</b>
<b>5. Stellung der baulichen Anlagen .....</b>	<b>5</b>
<b>6. Flächen für Garagen und Carports.....</b>	<b>5</b>
<b>7. Flächen für den Gemeinbedarf .....</b>	<b>6</b>
<b>8. Verkehrsflächen .....</b>	<b>6</b>
<b>9. Versorgungsflächen .....</b>	<b>6</b>
<b>10. Grünflächen .....</b>	<b>6</b>
<b>11. Flächen für Aufschüttungen .....</b>	<b>7</b>
<b>12. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....</b>	<b>7</b>
12.1 Externe Ausgleichsmaßnahme .....	7
12.2 Außenbeleuchtung.....	7
12.3 Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken .....	7
12.4 Begrenzung der Bodenversiegelung .....	8
<b>13. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....</b>	<b>8</b>
<b>B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN.....</b>	<b>9</b>
<b>1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen .....</b>	<b>9</b>
1.1. Dachgestaltung.....	9
1.2. Fassadengestaltung .....	10

<b>2.</b>	<b>Werbeanlagen und Automaten</b> .....	<b>10</b>
<b>3.</b>	<b>Grundstücksgestaltung</b> .....	<b>10</b>
3.1.	Einfriedungen.....	10
<b>3.2.</b>	<b>Aufschüttungen und Abgrabungen</b> .....	<b>11</b>
<b>4.</b>	<b>Außenantennen</b> .....	<b>11</b>
<b>5.</b>	<b>Versorgungsleitungen</b> .....	<b>11</b>
<b>6.</b>	<b>Stellplatzverpflichtung</b> .....	<b>11</b>
<b>C</b>	<b>HINWEISE</b> .....	<b>12</b>
<b>1.</b>	<b>Artenschutz bei Baumaßnahmen</b> .....	<b>12</b>
<b>2.</b>	<b>Baustellennebenflächen</b> .....	<b>12</b>
<b>3.</b>	<b>Gerätenutzung</b> .....	<b>13</b>
<b>4.</b>	<b>Beseitigung von Gehölzstrukturen</b> .....	<b>13</b>
<b>5.</b>	<b>Bodenfunde</b> .....	<b>13</b>

# A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.

### 1.1 Allgemeines Wohngebiet

§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 6 BauNVO

(1) Allgemein zulässig sind:

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

(2) Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

(3) Unzulässig sind:

- Tankstellen.
- Gartenbaubetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,

### ~~1.2 Reines Wohngebiet~~

## 2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Anzahl zulässiger Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

## 2.1 Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO

- (1) Die maximal zulässigen Wandhöhen ( $WH_{max}$ ) von Hauptgebäuden ist abhängig von der in den Gebieten jeweils maximalen Anzahl zulässiger Vollgeschosse:
  - max. 1 Vollgeschoss: 4,55 m
  - max. 2 Vollgeschosse: 7,30 m
  - max. 3 Vollgeschosse: 10,05 m
- (2) Sockel sind bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig. ~~Das Erdreich ist so anzuböschchen, dass der sichtbare Sockel 0,70 m nicht überschreitet. Hierbei kann die sichtbare Sockelkante auf OK-Kellerfenster heruntergezogen werden.~~
- (3) Die Höhen werden bemessen zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt.
- (4) Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhenlage der anliegenden Gehweghinterkante der das Grundstück erschließenden Straße auf Höhe der Grundstücksmitte.
- (5) Als oberer Bezugspunkt für die Wandhöhe gilt bei geneigten Dächern der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Pultdächern gilt dabei der jeweils tiefer liegenden Schnittpunkt. Bei vollflächigen Flachdächern ist die Oberkante des Daches einschließlich der Attika maßgebend. Bei Gebäuden mit Staffelgeschoss gilt die Oberkante der Attika des letzten Vollgeschosses als Wandhöhe. Eventuelle Umwehrungen oberhalb der Attika sind anzurechnen. Staffelgeschosse sind Teilgeschosse, die gegenüber den darunterliegenden Geschossen zurückspringen und eine kleinere Grundfläche aufweisen. Die Grundfläche der Staffelgeschosse muss weniger als 75 % der Grundfläche der darunterliegenden Geschosse betragen.
- (6) Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen eine Wandhöhe von 3,5 m, gemessen von der Oberkante des an das Gebäude angrenzenden fertiggebauten Geländes auf Zufahrts-/Zugangseite, nicht überschreiten.
- (7) Die maximalen Gebäudehöhen sowie die maximale Höhe von Garagen, Carports und Nebenanlagen darf durch Anlagen, die der Energiegewinnung dienen (z.B. Sonnenkollektoren, PV-Anlagen, Wärmetauscher) und anderen technischen Anlagen, um maximal 0,8 m überschritten werden, wobei ein Abstand von mindestens 1,0 m zum Dachrand einzuhalten ist.

## 2.2 Grundflächenzahl

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO, § 21a BauNVO

- (1) Die Grundflächenzahl ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.
- (2) Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die im Bauland und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.
- (3) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Tiefgaragen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 vom Hundert überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

## 2.3 Vollgeschosse und Geschossflächenzahl

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO, § 21a BauNVO

- (1) Die zulässige Anzahl an Vollgeschossen sowie die Geschossflächenzahl sind im zeichnerischen Teil in in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.
- (2) Bei der Ermittlung der Zahl der Vollgeschosse sind Garagengeschosse nicht auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen (§ 21a Abs. 1 BauNVO).

## 3. Bauweise

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

- (1) Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.
- (2) o = offene Bauweise:

Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand und gemäß den Längenbeschränkungen des § 22 Abs. 2 BauNVO sowie der Abstandsregelungen der LBO zu errichten.

E = Einzelhäuser:

Die Gebäude sind als Einzelhäuser zu errichten.

D = Doppelhäuser:

Die Gebäude sind als Doppelhäuser zu errichten.

ED = Einzelhäuser, Doppelhäuser:

Im Rahmen der offenen Bauweise dürfen Gebäude als Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden.

(3) a = abweichende Bauweise:

Es gilt die abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise mit den Abstandsregelungen laut LBO, jedoch ohne die Längenbeschränkung der BauNVO

E = Einzelhäuser:

Die Gebäude sind als Einzelhäuser zu errichten.

H = Hausgruppen:

Die Gebäude sind als Hausgruppen zu errichten.

~~(4) Garagen, die auf der Grundstücksgrenze oder im Grenzabstandsbereich errichtet werden und mit einem Pultach / Satteldach einzudecken sind, sind als besondere (abweichende) Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Im zeichnerischen Teil mit b2 gekennzeichnet.~~

~~(5) Gemeinschaftsgaragen, die auf der Grundstücksgrenze oder im Grenzabstandsbereich errichtet werden und mit einem Satteldach einzudecken sind, sind als besondere (abweichende) Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Im zeichnerischen Teil mit b3 gekennzeichnet.~~

## 4. Überbaubare Grundstücksflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO, § 12 BauNVO u. § 14 BauNVO

(1) Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baulinien und Baugrenzen festgesetzt.

(2) Baugrenzen

- Ein Vortreten von Gebäudeteile kann in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden.
- An Hauptgebäude angrenzende Terrassen inkl. Unterbau, die in ihrer Gesamthöhe die Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses des zugehörigen Hauptgebäudes nicht überschreiten, sind außerhalb der Baugrenzen ausnahmsweise zulässig.

(3) Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nach § 12 BauNVO

- Garagen und Carports sind innerhalb der Baugrundstücke auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zwischen Straßenbegrenzungslinie der das Grundstück erschließenden Straße und der hinteren Baugrenze zulässig, sowie innerhalb der Flächen für Garagen und Carports.
- Garagen haben mit ihrer Einfahrtsseite einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der erschließenden Straße einhalten



- ~~▪ Freistehende Garagen, Doppelgaragen und Garagenzeilen können, wie im zeichnerischen Teil dargestellt, mit einem Satteldach, Pultdach oder mit einem Flachdach (max. 2 % Gefälle) überdeckt werden.~~
- ~~▪ Sichtbare Flachdächer sind zu bekiesen.~~
- ~~▪ Doppelgaragen und Garagenzeilen sollen gestalterisch einheitlich ausgeführt werden.~~
- ~~▪ Vor jeder Garage ist ein Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche von mind. 5 m anzuordnen. Abschrankungen sind nicht zugelassen.~~
- ~~▪ Die Oberfläche der Garagenvorplätze muss so sicher befestigt werden, dass öffentliche Flächen nicht beschmutzt werden.~~

## 5. Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- (1) Die Hauptfirstrichtung von Hauptgebäuden ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- (2) Untergeordnete Nebenfirste sind im rechten Winkel zur Hauptfirstrichtung zulässig.
- (3) Die Firstrichtung bei Garagen, Carports und Nebenanlagen ist freibleibend.

## 6. Flächen für Garagen und Carports

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

- (1) Innerhalb der Flächen für Garagen und Carports sind Garagen und Carports allgemein zulässig.
- ~~(6) Freistehende Garagen, Doppelgaragen und Garagenzeilen können, wie im zeichnerischen Teil dargestellt, mit einem Satteldach, Pultdach oder mit einem Flachdach (max. 2 % Gefälle) überdeckt werden.~~
- ~~(7) Sichtbare Flachdächer sind zu bekiesen.~~
- ~~(8) Doppelgaragen und Garagenzeilen sollen gestalterisch einheitlich ausgeführt werden.~~
- ~~(9) Vor jeder Garage ist ein Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche von mind. 5 m anzuordnen. Abschrankungen sind nicht zugelassen.~~
- ~~(10) Die Oberfläche der Garagenvorplätze muss so sicher befestigt werden, dass öffentliche Flächen nicht beschmutzt werden.~~

## 7. Flächen für den Gemeinbedarf

§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Im Zeichnerischen Teil sind Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Vereinsheim“ als Hauptnutzungen festgesetzt. Zulässig sind hier bauliche Anlagen inklusive Nebenanlagen zur Nutzung „Vereinsheim“.

## 8. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

(1) Die öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Straßenbegrenzungslinien sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.

## 9. Versorgungsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

(1) Die Versorgungsflächen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ sind im zeichnerischen Teil festgesetzt. Sie dienen der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen zur Stromversorgung.

## 10. Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

(1) Öffentliche Grünflächen mit folgenden Zweckbestimmungen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt:

▪ Zweckbestimmung Verkehrsgrün:

Die öffentlichen Grünflächen sind als wegbegleitende Grünflächen anzulegen. Notwendige Wegeführungen sind zulässig.

▪ Zweckbestimmung Parkanlage:

Auf der Fläche sind Wegeführungen, Grünflächen inklusive Pflanzungen sowie Möblierungen durch Sitzbänke, Mülleimer und ähnliche dem Zweck entsprechende Elemente zulässig.

▪ Zweckbestimmung Spielplatz:

Auf der Fläche ist Anlage eines Spielplatzes mit entsprechenden Spielflächen und Spielgeräten zulässig. Zulässig sind darüber hinaus Wegeführungen, Grünflächen inklusive Pflanzungen sowie Möblierungen durch Sitzbänke, Mülleimer und ähnliche dem Zweck entsprechende Elemente.

## 11. Flächen für Aufschüttungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

- (1) Innerhalb der Fläche für Aufschüttungen ist die Errichtung eines Lärmschutzwalls zulässig.

## 12. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

### 12.1 Externe Ausgleichsmaßnahme

#### Bezeichnung

- (1) Im Ergebnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsbewertung besteht bei Umsetzung der Planung ein Kompensationsdefizit von insgesamt 14.053 Ökopunkten (7.573 für Schutzgut Boden und 6.480 für Schutzgut Biotope).
- (2) Der Ausgleich erfolgt über das Ökokonto Stadt Waghäusel (Maßnahmenkomplex 3352 Wiesental 1781/1, 1785, 1792, 1795, 1797, 1800, 1801 "Brückeläcker". Details sind der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz zu entnehmen.

### 12.2 Außenbeleuchtung

- (1) Für alle Einrichtungen zur Außenbeleuchtung (Straßen-, Hof-, Fassadenbeleuchtungen usw.) und für Werbeanlagen sind ausschließlich insektenschonende Leuchtmittel zulässig: gelbes Licht (Natriumdampflampen) oder warmweiße LED-Leuchten. Es sind insektendichte Lampengehäuse zu verwenden.
- (2) Die Außenbeleuchtung ist technisch auf eine der Nutzung angepasste Zeitdauer zu beschränken (z.B. durch Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder).
- (3) Die Leuchtkegel der Lampen sind nach unten abstrahlend gezielt auf die Nutzflächen auszurichten (z.B. Leuchten mit Richtcharakteristik, abschirmende Gehäuse).

### 12.3 Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken

- (1) Lichtschächte, Regenfallrohre und ähnliche Bauwerke sind kleintier- und vogelsicher auszuführen.

## 12.4 Begrenzung der Bodenversiegelung

- (1) Stell- und Parkplätze, Fahrrad- und Mülltonnenstellplätze sowie Hofflächen und Wege sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszubilden (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrassen, Rasengittersteine, Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Drainasphalt etc.)

## 13. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- (1) Im öffentlichen Straßenraum sind gemäß Eintragung in der Planzeichnung mittelkronige/großkronige einheimische und standortgerechte Laubbäume (mit einer Mindestgröße von 18-20 cm Stammumfang) entsprechend der GALK-Straßenbaumliste (<https://www.galk.de/>) zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Pflanzquartiere sind als offene, gegen Überfahren zu schützende, begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 8 m<sup>2</sup> oder entsprechenden unterirdischen Baumquartieren mit mindestens 12 m<sup>3</sup> verdichtbarem Baumsubstrat nach dem jeweiligen Stand der Technik auszuführen. Die eingetragenen Pflanzstandorte können um bis zu 5,0 m verschoben werden.
- (2) Auf privaten Grundstücken ist pro angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer und standortgerechter hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Bestehende Bäume können angerechnet werden. Die eingetragenen Pflanzstandorte sind verbindlich, eine geringfügige Veränderung ist möglich, wenn dies Leitungsstraßen oder Feuerwehrezufahrten erfordern.
- (3) Die Bereiche der Sichtdreiecke dürfen Bäume und Sträucher eine Höhe von 0,7 m nicht überschreiten, gemessen ab OK der fertigen Straßen.
- (4) Der Lärmchutzwall entlang der L 556 ist im öffentlichen Bereich mit flächendeckenden Pflanzen zu begrünen und mit einheimischen und standortgerechten hochstämmigen Laubbäumen zu bepflanzen.
- ~~(5) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind vorhandene Bäume, soweit als möglich, zu erhalten. Abgehende Bäume sind durch neue, hochstämmige, standortgerechte Bäume zu ersetzen.~~

## B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

#### 1.1. Dachgestaltung

- (1) Die zulässigen Dachformen der Hauptgebäude sind im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.
- (2) Bei versetzten Pultdächern darf der Höhenversatz max. 1,5 m betragen. Der Abstand des Firstes zur Traufe muss mindestens ein Drittel der Gebäudetiefe betragen.
- (3) Die zulässige Dachneigung der Hauptgebäude beträgt 0°-45° in Bereichen, in denen Flachdächer zulässig sind, ansonsten 15°- 45°
- (4) Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist Dachform einheitlich auf Satteldächern festgesetzt. Eine Ausnahme davon ist innerhalb der laut Nutzungsschablone festgesetzten zulässigen Dachformen über Baulasten zu sichern.
- (5) Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist die Dachneigung einheitlich auf 35° festgesetzt. Eine Ausnahme davon ist innerhalb der Grenzwerte von 0° bis 45° über Baulasten zu sichern.
- ~~(6) Geneigte Dächer sind mit Dachziegeln, Zementdachsteinen, Faserzementschiefer oder Wellplatten zu bedecken.~~
- (7) Die Gesamttänge der Dachaufbauten darf zusammen maximal 50% der Gebäudelänge betragen. Der höchste Punkt der Einmündung ins Hauptdach muss mindestens 0,50 m Unterkante First des Hauptdaches betragen.
- (8) Garagen und Carports sind – sofern diese nicht in das Hauptgebäude integriert sind – mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern bis max. 15° auszuführen.
- (9) Flachdächer und flachgeneigte Dächer von Hauptgebäuden und Garagen bis einschließlich 15° Dachneigung sind dauerhaft mit einer durchwurzelbaren Substrathöhe von mind. 8 cm und einer artenreichen Mischung aus bodendeckenden, trockenheitsresistenten und pflegeextensiven heimischen Gräsern, Kräutern und Sedum-Arten zu begrünen (extensive Dachbegrünung). Solaranlagen sind bei begrünten Dächern/ Dachbegrünung als aufgeständerte PV-Anlagen auszuführen.

(10) Glasierte, reflektierende oder blendende Materialien sind als Dachdeckung unzulässig. Ausgenommen hiervon sind der Sonnenenergienutzung dienende Materialien.

## 1.2. Fassadengestaltung

~~(1) Es sind keine reinweißen Fassadenflächen zulässig.~~

## 2. Werbeanlagen und Automaten

§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO

(1) Anlagen der Außenwerbung, Automaten und Schaukästen sind nur auf den überbaubaren Grundstücksteilen zulässig

(2) Werbeanlagen sind nur an der Stätte eigener Leistung zulässig. Fremdwerbungen sind nicht zulässig.

(3) Unzulässig sind Werbeanlagen mit nach oben abstrahlendem, wechselndem und bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel).

(4) Indirekte Beleuchtung von Werbeanlagen ist zulässig, sofern davon keine Blendwirkung ausgeht.

## 3. Grundstücksgestaltung

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

### 3.1. Einfriedungen

(1) Die Höhe der straßenseitigen Einfriedungen darf 1,5 m nicht überschreiten. Straßenseitige Einfriedungen oberhalb einer Höhe von 0,7 m sind aus luft- und lichtdurchlässigen Strukturen, wie z.B. als Maschendraht- oder Stabgitterzaun herzustellen.

(2) Im Bereich der Sichtdreiecke dürfen Einfriedungen eine Höhe von 0,7 m nicht überschreiten, gemessen ab OK der fertigen Straßen.

~~(3) Einfriedigungen nach § 89 Abs. 1 Ziff. 31a LBO sind genehmigungspflichtig, sofern sie mehr als 0,20 m über die Geländeoberfläche hinausragen.~~

~~(4) Die Begrenzung der privaten Grundstücksflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt im Zuge der Erschließungsmaßnahmen mit Rasenkantsteinen.~~

~~(5) Im Vorgartenbereich sind Hecken bis zu einer Höhe von max. 0,70 m zulässig.~~

~~(6) Außerhalb des Vorgartenbereichs sind Einfriedigungen bis zu 1,50 m Höhe zulässig. Als Materialien sind zu verwenden:~~

- ~~a) grauer Maschendraht oder Maschendraht mit grünem Kunststoffüberzug,~~
  - ~~b) Heckenbepflanzung (keine fremdländischen Gehölzpflanzen),~~
  - ~~c) Holzzäune als Jägerzaun oder ähnliches.~~
- ~~(7) (Einfriedigungen gegenüber den landwirtschaftlich genutzten Flächen sind mit einer Heckenbepflanzung einzugrünen.~~

### 3.2. Aufschüttungen und Abgrabungen

- (1) Veränderungen des natürlichen Geländeniveaus sind nur an den Bauten, z.B. für Rampen oder Terrassen, zulässig.
- ~~(2) Die Geländebeziehungen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Abtragungen und Aufschüttungen für andere Zwecke sind außerhalb der Baubereiche nicht zulässig.~~

## 4. Außenantennen

§ 74 Abs.1 Nr. 4 LBO

- (1) Es ist eine Außenantennenanlage je Gebäude zulässig.
- (1) Die Antennen sind je Gebäude als Gemeinschaftsanlagen zu errichten.

## 5. Versorgungsleitungen

§ 74 Abs.1 Nr. 5 LBO

Versorgungsleitungen sind als Erdkabel zu verlegen.

## 6. Stellplatzverpflichtung

§ 74 Abs. 2 LBO

- (1) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist auf mindestens 2 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt.
- (2) Weitergehende Regelungen des § 37 LBO bleiben hiervon unberührt.

## C HINWEISE

### 1. Artenschutz bei Baumaßnahmen

Es wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen. Insbesondere zu beachten sind die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG. Bei Baumaßnahmen sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt für Jedermann, also auch für Privatpersonen.

Hier wird insbesondere auf das Kapitel 3 „Empfohlener resultierender Untersuchungsumfang“ der artenschutzrechtlichen Vorprüfung verwiesen:

Um im Rahmen von Bauanträgen Sicherheit in Bezug auf den besonderen Artenschutz nach § 44 BNatSchG zu erlangen, wird folgender, mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmender, Untersuchungsumfang empfohlen, welcher im Rahmen des jeweiligen Bauantrags anzupassen ist :

Art / -gruppe	Untersuchungsumfang	Zeitraum	Spätester Beginn
Fledermäuse <u>Im Rahmen des jeweiligen Bauantrages</u>	2 x Ausflugkontrollen 1 x Gebäudekontrolle	Mai – Juli	Juni
Brutvögel <u>Im Rahmen des jeweiligen Bauantrages</u>	Sichtbeobachtungen, Verhören - 5 Begehungen mit Sonnenaufgang	März – Juli	März
Eidechsen <u>Im Rahmen des jeweiligen Bauantrages</u>	5 Begehungen - Erfassung geeigneter Habitatstrukturen - Kontrolle dieser Strukturen	März – September	April
Tagfalter <u>Im Rahmen des jeweiligen Bauantrages</u>	- 1 Begehung zur Erfassung von Raupenfutterpflanzen - Opt. 2 Arterfassungen, wenn Futterpflanzen vorhanden	Mai- Juni Juni – August	Juni Mitte Juni

### 2. Baustellennebenflächen

Die Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung durch Bau, Anlage und Betrieb ist auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

Baustellennebenflächen sind nur innerhalb des Geltungsbereichs aber außerhalb von naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen erlaubt.



Die Anlage von Baustellennebenflächen hat auf bereits versiegelten Bereichen (Wege, Parkflächen) bzw. auf Flächen, die später überbaut werden zu erfolgen. Wenn dies nicht möglich ist, ist eine Tiefenlockerung der verdichteten Böden nach Abschluss der Bauarbeiten erforderlich.

### **3. Gerätenutzung**

Der Einsatz von technisch einwandfreien, lärmgedämmten Baumaschinen und Baufahrzeugen mit hohen Anforderungen an den Schadstoffausstoß (technisch neuester Stand) ist erforderlich.

### **4. Beseitigung von Gehölzstrukturen**

Die für die Fortpflanzung von Vögeln wichtigen Gehölzstrukturen dürfen nur außerhalb der Fortpflanzungszeit, also von Ende September bis Anfang März, entfernt werden.

### **5. Bodenfunde**

Das Regierungspräsidium Karlsruhe, Archäologische Denkmalpflege, Karlsruhe, ist unverzüglich zu benachrichtigen, wenn Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten, oder wenn Bildstöcke, Wegekreuze, alte Grenzsteine o.ä. von Baumaßnahmen betroffen sind. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn keiner Fristkürzung zugestimmt wird. (§ 20 DSchG). Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.