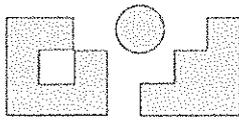


**STADT BAD KROZINGEN  
LANDKREIS BREISGAU-HOCHSCHWARZWALD**

**BEBAUUNGSPLAN „KURGARTEN II“**

**BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN,  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN UND HINWEISE**

**FASSUNG SATZUNGSBESCHLUSS NACH § 10 ABS. 1 BAUGB  
28.09.2015**

<p>ARCHITEKTURBÜRO</p>  <p><b>RUCH &amp; PARTNER</b> FELIX RUCH DIPL.-ING. (FH) FANNY RUCH M.A. OF ARCHITECTURE HEIKO REHMANN DIPL.-ING. (FH)</p>	<p>MITTWEG 6 79189 BAD KROZIGEN TEL. 07633/9111-10 FAX 07633/9111-11 info@architekturbuero-ruch.de</p>
--	--

## I BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### Rechtsgrundlagen

Es gelten folgende Rechtsvorschriften:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) m.W.v. 26. November 2014
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 100 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBl. I S. 3154)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 20. März 2010 (GBl. S. 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO BW) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. April 2013 (GBl. S. 55 m.W.v. 20. April 2013)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes geregelt:

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

#### Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO)

#### 1.1 WA 1

Allgemein zulässig sind

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

## 1.2 WA 2 bis WA 4

Allgemein zulässig sind

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für Verwaltung
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

## 1.3 WA 5 bis WA 12

Allgemein zulässig sind

- Wohngebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- nicht störende Handwerksbetriebe
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Anlagen für Verwaltung

Unzulässig sind

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

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

### **2.1 Grundflächenzahl (GRZ) und zulässige Grundfläche (GR) (§ 19 BauNVO i.V. m. § 17 (2) BauNVO)**

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist dem Planeinschrieb zu entnehmen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 4, WA 6, WA 9 und WA 11 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 nach § 19 (4) BauNVO überschritten werden.

### **2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)**

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist dem Planeinschrieb zu entnehmen.

Die Traufhöhe wird gemessen zwischen Oberkante Straßenmitte der Erschließungsstraße senkrecht zur Mitte des jeweiligen Gebäudes und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Bei Eckgrundstücken ist der maßgebliche untere Bezugspunkt (Erschließungsstraße) im Zeichnerischen Teil festgesetzt.

Die First- und Gebäudehöhe wird gemessen zwischen Oberkante Straßenmitte der Erschließungsstraße senkrecht zur Mitte des jeweiligen Gebäudes und oberster Dachbegrenzungskante bzw. dem obersten Punkt der Dachhaut und der Bezugshöhe. Bei Eckgrundstücken ist der maßgebliche untere Bezugspunkt (Erschließungsstraße) im Zeichnerischen Teil festgesetzt.

Der untere Bezugspunkt „Straßenmitte der Erschließungsstraße senkrecht zur Mitte des jeweiligen Gebäudes“ ist aus der Erschließungsplanung (Lageplan Stationierung und Höhenpläne 1 bis 3) zu ermitteln.

Die Traufen der Dachflächen von Gauben mit einer maximalen Breite von  $\frac{1}{2}$  der Gebäudelänge und einer maximalen Einzelbreite von 4,00 m und Widerkehren mit einer maximalen Breite von  $\frac{1}{3}$  der Gebäudelänge und einer maximalen Einzelbreite von 4,00 m dürfen die im Planeinschrieb genannten Begrenzungen der Traufhöhen um maximal 2,50 m überschreiten.

Bei Pultdächern gilt als Firsthöhe die obere Kante der oberen Hauptdachfläche, als Traufhöhe gilt die untere Kante der Hauptdachfläche.

Für Attikageschosse gilt als Traufhöhe der Schnittpunkt der Linie Außenseite Attika mit der Linie Oberkante Dachhaut.

Die Wandhöhe eines Attikageschosses in den allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 4, WA 6 und WA 9 darf die festgesetzte Traufhöhe um 2,50 m überschreiten, soweit ein Rücksprung zur darunter liegenden Wand auf der Vorderseite/Seite der Erschließungsstraße und auf den beiden Gebäudeseiten von mindestens 1,50 m eingehalten ist. Wenn die festgesetzten Rücksprünge bei den o.g. drei Gebäudeseiten eingehalten werden, dann darf die Wandhöhe des Attikageschosses auf der Rückseite des Gebäudes die festgesetzte Traufhöhe ohne Rücksprung um 2,50 m überschreiten.

Die Wandhöhe eines Attikageschosses in den allgemeinen Wohngebieten WA 5, WA 7, WA 8 und WA 10 bis WA 12 darf die festgesetzte Traufhöhe um 2,50 m überstei-

gen, soweit ein Rücksprung zur darunter liegenden Wand von mindestens 1,10 m eingehalten ist.

Treppenhäuser und Aufzugskerne in einer Ansichtsbreite von zusammen max. 5,00 m sind dabei ohne Rücksprung und ohne Traufhöhenbegrenzung zulässig.

Für den nördlichen Teilbereich, zwischen der Grünfläche F 2 und der Erschließungsstraße „Achse G - Achse C“, wird eine maximale Sockelhöhe von 0,50 m festgesetzt (gemessen von zwischen Oberkante Straßenmitte der Erschließungsstraße senkrecht zur Mitte des jeweiligen Gebäudes und Oberkante Rohfußboden Erdgeschoss). Im Zeichnerischen Teil ist dieser Bereich gekennzeichnet.

### **3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO)**

#### **3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)**

Für die zulässige Bauweise ist der Planeinschrieb maßgebend.

Es sind folgende Bauweisen festgesetzt:

- o : offene Bauweise (§ 22 (1) BauNVO)
- ED : offene Bauweise (§ 22 (1) BauNVO) – nur Einzel- und Doppelhäuser
- D : offene Bauweise (§ 22 (1) BauNVO) – nur Doppelhäuser
- E : offene Bauweise (§ 22 (1) BauNVO) – nur Einzelhäuser
- a1 : abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO) – offene Bauweise mit maximaler Gebäudelänge 55 m
- a2 : abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO) – offene Bauweise mit maximaler Gebäudelänge 30 m
- a3 : abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO) – nur Hausgruppen mit maximaler Gebäudelänge 25 m
- a4 : abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO) – offene Bauweise mit maximaler Gebäudelänge 25 m

Bei Doppelhäusern besteht gemäß Festsetzungen im Zeichnerischen Teil eine gegenseitige Anbaupflicht.

#### **3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen gemäß Planzeichnung festgesetzt.

Die Baugrenzen dürfen durch Terrassen auf einer Länge von 5,00 m und einer Tiefe von 2,00 m überschritten werden.

Die Baugrenzen dürfen durch Balkone und Loggien (Freisitz innerhalb des Gebäudes hinter der Bauflucht) auf einer Länge von 5,00 m und einer Tiefe von 1,00 m überschritten werden.

Die Baugrenzen dürfen durch Tiefgaragen zur Unterbringung notwendiger Stellplätze überschritten werden. Die Oberkante der Tiefgarage einschließlich des erforderlichen Bodenaufbaus zur Begrünung (Oberkante Grasnarbe) darf um bis zu 0,40 m über die unter Punkt 2.2 genannte Bezugshöhe hinausragen.

Nebenanlagen bis 25 m<sup>3</sup> sind innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche zulässig.

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

##### **4.1 Stellplätze**

Stellplätze sind zulässig:

- innerhalb der Baufenster
- auf den besonders gekennzeichneten Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports
- im Bereich zwischen der Erschließungsstraße und der vorderen Baugrenze
- im Bereich der Zufahrten.

##### **4.2 Garagen und Carports**

Oberirdische Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Auf den festgesetzten Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports bei den Straßeneckgrundstücken im allgemeinen Wohngebiet WA 5 sind Garagen und Carports ausgeschlossen (Zulässig sind hier nur Stellplätze).

Zum Abstand der Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche siehe örtliche Bauvorschrift OZ 1.3.

##### **4.3 Tiefgaragen (§ 12 (4) BauNVO)**

Bezüglich der Zulässigkeit von Tiefgaragen zur Unterbringung notwendiger Stellplätze siehe planungsrechtliche Festsetzung OZ 3.2.

Zusätzliche Besucherstellplätze sind oberirdisch und in der Tiefgarage zulässig.

Die Stellplätze sind in einer Tiefgarage anzuordnen:

- wenn die Wohnfläche mehr als 400 m<sup>2</sup> beträgt
- bei mehr als zwei Wohneinheiten (Wohnungen) in dem Gebäude

Die Stellplätze für Besucher können auch oberirdisch angelegt werden.

##### **4.4 Grundstückszufahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

In Teilbereichen sind die Zufahrten auf die privaten Grundstücksflächen im Planteil festgesetzt. Ausnahmen sind hiervon nicht zulässig.

##### **4.5 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**

Nebenanlagen nach § 14 (1) und (2) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und zwischen rückwärtiger Baugrenze und Grundstücksgrenze zulässig. Zwischen vorderer Baugrenze und Erschließungsstraße bzw. bei Eckgrundstücken an zwei Straßen oder an Straße und Fußweg sind Neben- und Versorgungsanlage zwischen vorderer und seitlicher Baugrenze und Straße/Weg nicht zulässig.

Auf den festgesetzten privaten Grünflächen sind Nebenanlagen eingeschränkt zulässig - siehe OZ 3.2 überbaubare Grundstücksfläche.

## **5 Größe der Baugrundstücke (§ 9 (1) Nr.3 BauGB)**

Die Mindestgröße von Baugrundstücken (ohne Anteil der festgesetzten privaten Grünfläche) beträgt bei:

- |  |                    |
|--|--------------------|
| - Einzelhäusern außerhalb WA 11 und WA 12: | 400 m <sup>2</sup> |
| - Einzelhäusern im WA 11 und WA 12:        | 800 m <sup>2</sup> |
| - Doppelhaushälften:                       | 250 m <sup>2</sup> |

## **6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

In den allgemeinen Wohngebieten WA 5, WA 7, WA 8, WA 10 und WA 12 sind pro Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

## **7 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Für Lage, Abgrenzung und Zweckbestimmung der Verkehrsflächen ist die Planzeichnung maßgebend.

## **8 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers nach § 9 (1) 26 BauGB und zur Herstellung der Straßenbeleuchtung (Hinweis auf § 126 BauGB)**

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind Aufschüttungen und Abgrabungen (Böschungen) auf den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden privaten Grundstücken bis zu einer horizontalen Entfernung von 3,00 m von der Hinterkante der Verkehrsfläche durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

Unterirdische Stützbauwerke (Fundament der Randsteineinfassungen) sind auf den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden privaten Grundstücken bis zu einer horizontalen Entfernung von 0,30 m durch den jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden. Dieser Bereich ist von sonstigen baulichen Anlagen und solchen Anpflanzungen freizuhalten, die geeignet sind, die zulässigen unterirdischen Stützbauwerke zu beeinträchtigen. Hecken sind auf diesen Abstand zurückzuschneiden.

Die vom Versorgungsunternehmen aufzustellenden Kandelaber für die Straßenbeleuchtung, sowie erforderliche Hydranten oder Verteilerkästen sind in einem Abstand bis zu 0,50 m von der Straßenbegrenzungslinie auf den privaten Baugrundstücken zu dulden.

## **9 Flächen mit Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**

Im Zeichnerischen Teil ist ein Leitungsrecht Kanal zu Gunsten der Stadt Bad Krozingen festgesetzt.

Die Fläche mit dem Leitungsrecht ist von Bebauung freizuhalten. Es dürfen keinerlei Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand, den Betrieb, oder auch eine Erweiterung der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden könnte. Die Fläche ist dinglich zusichern.

Siehe auch Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen der Forschungsgesellschaft für das Straßen- und Verkehrswesen Arbeitsausschuss „Kommunaler Straßenbau“ ist zu berücksichtigen.

## **10 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

### **10.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen**

Im nördlichen Bereich auf dem bestehenden Wirtschaftsweg entlang der L 120 ist gemäß der Festsetzung im Planteil eine Schallschutzwand mit den vorgegeben Höhen zu errichten.

### **10.2 Passive Schallschutzmaßnahmen**

In den, im Planteil gekennzeichneten Bereichen sind passive Schallschutzmaßnahmen durchzuführen. Hierbei handelt es sich um Flächen, die dem Lärmpegelbereich III und höher (Außenlärmpegel  $\geq 61$  dB(A)) zugeordnet sind - siehe Anlagen 28 bis 31 des Schallgutachtens. Für zum Schlafen genutzte Räume sind dabei die in den Anlagen 30 und 31 des Schallgutachtens gemäß DIN 4109-4 Entwurf ermittelten Lärmpegelbereiche maßgebend, für die sonstigen Aufenthaltsräume die in den Anlagen 28 und 29 des Schallgutachtens dargestellten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109.

Fenster von schutzbedürftigen Räumen einer Bebauung innerhalb des Baufelds WA 1 dürfen nur in den Fassadenabschnitten offenbar ausgebildet werden, von denen keine Sichtverbindung zu den Gebäuden im Gewerbegebiet "Unterer Stollen" besteht; diese Einschränkung gilt nicht für nach Süden orientierte Fassadenflächen westlich der in Anlage 12 des Schallgutachtens eingetragenen 55 dB(A)-Isophone.

### **10.3 Grundrissgestaltung und Anforderungen an Außenbauteile**

Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen können einerseits bautechnischer Art (Beachtung der DIN 4109 - Schalldämmwerte für Außenbauteile) sein oder durch eine entsprechende Grundrissgestaltung erreicht werden (lärmabgewandte Anordnung schutzbedürftiger Räume). Die endgültige Festlegung der Schutzkonzeption ist im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen. Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Von den Festsetzungen zum passiven Schallschutz können Ausnahmen gewährt werden, soweit dem Schallschutz in anderer, gleichwertiger Weise Rechnung getragen wird.

## 10.4 Grundrissgestaltung

Bei der Grundrissgestaltung sind Wohn-, Schlaf- und Büroräume den lärmabgewandten Bereichen zuzuordnen. Hierdurch müssen nachweislich Innenraumpegel von  $\leq 40$  dB(A) tagsüber und  $\leq 30$  dB(A) nachts eingehalten werden.

Sofern diese Werte durch entsprechende Raumanordnungen nicht eingehalten werden, sind zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse die nachfolgend festgesetzten Anforderungen an Außenbauteile zu erfüllen.

## 10.5 Anforderungen an Außenbauteile

Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen (ausgenommen Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume), die der L 120 und der Biengener Allee zugeordnet sind, sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der DIN 4109 für die jeweiligen Lärmpegelbereiche entsprechen. Für Schlafräume sind Belüftungsmöglichkeiten vorzusehen, die eine Einhaltung des erforderlichen Schalldämmmaßes jederzeit sicherstellen.

Die Zuordnung der Fassaden und Fassadenabschnitte von Gebäuden zu den Lärmpegelbereichen ist den Anlagen 28 bis 31 des Schallgutachtens des Büros für Schallschutz Dr. Wilfried Jans vom 12.06.2015 zu entnehmen. Die Grenzlinien zwischen verschiedenen Lärmpegelbereichen (LPB) sind in der Planzeichnung grafisch dargestellt. Siehe auch OZ 10.2.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien erf. $R'_{w, res}$ in dB	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches erf. $R'_{w, res}$ in dB	Büroräume und ähnliche erf. $R'_{w, res}$ in dB
I	bis 55	35	30	-
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	1	50	45
VII	> 80	1	2	50

## 10.6 Belüftung schutzbedürftiger Räume

Die zum Schlafen genutzte Räume sowie Räume mit sauerstoffverbrauchender Energiequellen, welche sich in den von einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte betroffenen Fassadenabschnitten befinden und nur über diese Fassadenabschnitte natürlich belüftet werden können, müssen mittels einer mechanischen Lüftungsanlage ausreichend belüftet werden. Die von einer Überschreitung des Immissionsgrenzwerts "nachts" betroffenen Flächen sind aus den Anlagen 30 und 31 des Schallgutachtens des Büros für Schallschutz Dr. Wilfried Jans vom 12.06.2015 ersichtlich. Siehe auch OZ 10.2.

## **11 Flächen für die Wasserwirtschaft und für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 (1) 16 BauGB)**

Das Niederschlagswasser von Dach- und sonstigen versiegelten bzw. teilversiegelten (Fugenpflaster u.ä.) Flächen im Planungsgebiet ist auf den Grundstücken des Anfalls zu sammeln und entweder zurückzuhalten und zeitverzögert und gedrosselt abzuleiten oder zu versickern.

Bei gedrosselter Ableitung sind je angefangene 150 m<sup>2</sup> undurchlässige Grundfläche Rückhaltevolumen von mind. 3,8 m<sup>3</sup> in Form von bewirtschafteten Zisternen zur Verfügung zu stellen, sofern nicht der Einzelnachweis nach ATV-DVWK-A 117 (DWA) erbracht wird. Die Bewirtschaftung ist dabei ausschließlich im wasserwirtschaftlichen Sinn zu verstehen, d.h. die Zwangsentleerung des bewirtschafteten Volumens erfolgt gedrosselt. Der Drosselabfluss wird mit 0,3 l/s je angefangene 150 m<sup>2</sup> undurchlässiger Fläche festgesetzt.

Bei Wahl der Versickerung ist die Anlage im Rahmen des Entwässerungsgesuchs nach DWA-A 138 zu dimensionieren.

Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu bemessen. Sämtliche Entwässerungsanlagen sind von der Stadt Bad Krozingen abzunehmen.

Die Anlagen der Grundstücksentwässerung auf den privaten Grundstücksflächen sind in der gleichen Ausführungsqualität (Material und Verlegung) herzustellen sind, wie die Anlagen der öffentliche Entwässerung.

## **12 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 u. 25 BauGB)**

### **12.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs. (1) Nr. 20 BauGB**

- Zum Schutz des Grundwassers sind Gebäude wasserdicht auszuführen, sofern die Gründung der Gebäude (UK Kellersohle oder UK Bodenplatte des Kellers) tiefer liegt, als der geschätzte Grundwasserhöchststand von 5,00 m unterhalb der Geländeoberkante. Für Bauvorhaben, die mehr als 5,00 m unterhalb der Geländeoberkante gegründet werden sollen, kann das zuständige Landratsamt von dem Erfordernis einer wasserdichten Ausführung der Gebäude Ausnahmen erteilen, wenn der Nachweis geführt wird, dass in dem Bereich des betreffenden Bauvorhabens der Grundwasserhöchststand niedriger als die Gründung der Gebäude ist.
- Stellplätze und Wege sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, wassergebundene Decke) auszuführen.
- Sofern Fahrzeuge gewaschen oder befüllt werden oder eine Lagerung von bzw. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt, müssen gepflasterte Flächen wasserdicht ausgeführt werden. Solche Flächen sind entweder zu überdachen

oder ihre Entwässerung muss an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden.

- Garagen, die mit Flachdächern (<10° Dachneigung) ausgeführt werden, sind extensiv (vereinfachter Bodenaufbau mit einer Dachbelastung von etwa 1,0 KN/m<sup>2</sup>) mit Sedumsprossen, Gräsern oder Kräutern zu begrünen.

#### **12.2 Maßnahmen innerhalb des Planungsgebiets - Flächen zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB**

- Erhalt des Einzelbaumes (Linde) innerhalb der radwegbegleitenden Grünfläche
- Bei Abgang oder Fällung eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum oder Strauch gemäß der Pflanzenliste (Kap. 10.1) im Anhang nachzupflanzen.
- Bei Abgang der Linde innerhalb der radwegbegleitenden Grünfläche ist wieder eine gleichwertige Linde nachzupflanzen.
- F3: Das Feldgehölz am Röhrleberg inklusive der zwei Teilflächen des nach § 30 BNatSchG geschützten Biotops „Feldgehölz Stollen“ ist zu erhalten.

#### **12.3 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebiets - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB**

F1: Auf den öffentlichen Grünflächen F1 sind parkartige Grünstrukturen zu entwickeln. Zu diesem Zweck sind auf den Flächen F 1 standortgerechte Baumgruppen und Einzelbäume mit parktypischer Beimischung ausländischer Baumarten, Ziersträuchern und Stauden vorgesehen. Insgesamt sollen 47 Bäume gepflanzt werden, davon sind mindestens 24 Bäume aus standortgerechten, heimischen Arten zu pflanzen. Größe und Art der Pflanzung siehe Pflanzenliste Kap. 10.1 und 10.2. Ebenso sind grünanlagentypische Wege- und Aufenthaltsbereiche, Spiel-, Sport- und Freizeitanlagen auf einer Fläche von 1000 m<sup>2</sup> zulässig. Im Bereich der archäologischen Funde werden die Grabungsergebnisse in Form von kleineren baulichen Maßnahmen dargestellt.

F2: Auf der öffentlichen Grünfläche F2 wird die Anlage einer Fettwiese mit 50 heimischen Bäumen und landschaftsgerechten Streuobstbäumen festgesetzt. Geländemodulationen innerhalb der Grünfläche sind möglich. Größe und Art der Pflanzung siehe Pflanzenliste OZ 12.6. Einsaat der Wiesenflächen mit Saatgut aus regionaler Herkunft. Zur Entwicklung von Extensivwiesen ist eine ein- bis zweimal jährliche Mahd der Flächen mit Abfuhr des Mähgutes vorzunehmen. Eine Düngung der Fläche ist nicht zulässig.

#### **12.4 Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Planungsgebiets - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB**

- Im Bereich der öffentlichen Straßen, Stellplätze und Plätze sind 29 Bäume zu pflanzen. Dazu sind standortgerechte hochstämmige Laubgehölze gemäß Pflanzenliste zu verwenden. Größe und Art siehe Pflanzenliste OZ 12.6.

- Innerhalb der privaten Grünflächen sind pro angefangene 300 m<sup>2</sup> mind. 1 Baum und 10 Sträucher zu pflanzen. Die Baum- und Strauchpflanzungen, die im Bereich der privaten Grundstücksflächen liegen, sind auf die unten genannten Festsetzungen für Wohngebiete anrechenbar. Größe und Art siehe Pflanzenliste unter OZ 12.6.
- In den allgemeinen Wohngebieten (WA 1 bis WA 12) sind im Bereich der privaten Grundstücksflächen pro angefangene 300 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücksfläche mind. 1 Baum und 10 Sträucher zu pflanzen. Die Festsetzungen sind auch für die in Anlage 2 des Umweltberichtes ausgewiesenen privaten Grünflächen entlang der nördlichen und westlichen Gebietsgrenze gültig. Größe und Art siehe Pflanzenliste unter OZ 12.6.
- Bei Abgang oder Fällung eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Laubbaum oder Strauch gemäß der Pflanzenliste im Anhang nachzupflanzen.
- Hinweis:  
Bei Gehölzpflanzungen ist das Nachbarschutzrecht Baden-Württemberg zu berücksichtigen.
- Hinweis:  
Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen.

## **12.5 Ökologische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes für Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 (1) BauGB**

Für nicht ausgleichbare Eingriffe im geplanten Baugebiet werden nachfolgend aufgeführte ökologische Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Planungsgebietes auf Flächen der Stadt Bad Krozingen festgesetzt.

Die Maßnahmen werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Bad Krozingen und dem Land Baden-Württemberg (vertreten durch das LRA Breisgau-Hochschwarzwald - als untere Naturschutzbehörde) gesichert. Der Vertrag ist noch vor dem Satzungsbeschluss abzuschließen.

## **12.6 Pflanzenliste für Pflanzgebote**

### **12.6.1 Pflanzenliste für Pflanzgebote mit Ausgleichsfunktionen**

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

- Bäume: 3 xv. Hochstämme, Stammumfang Streuobstbäume 12-14 cm bzw. Park- und Straßenbäume 18-20 cm oder Solitär 3xv. 200-250 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm
- Bei Verwendung von Nadelgehölzen ist maximal ein Nadelgehölz je 10 Laubgehölze zulässig.

- Bei der Beschaffung der Bäume sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze aus regionaler Herkunft zu verwenden. Für die regionale Herkunft ist von den Baumschulen ein entsprechender Nachweis zu erbringen.
- Saatgutvorschlag F1, F2-Fläche: Wildblumenwiese

### **Zusammensetzung:**

#### **Bäume**

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Ulmus minor	Feldulme

#### **Sträucher**

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

#### **Parkbäume (F1-Fläche)**

Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Catalpa bignonioides	Trompetenbaum
Paulownia tomentosa	Paulownie
Prunus-Sorten	Zier-Kirschen
Malus-Sorten	Zier-Äpfel
Sequoiadendron giganteum	Mammutbaum
Cedrus-Arten	Zeder
Thuja plicata	Lebensbaum
Taxodium distichum	Sumpfyzypresse

Metasequoia glyptostroboides	Urwaldmammutbaum
Pinus pinea	Kiefer
Pinus nigra	Schwarz-Kiefer
Quercus robur „Fastigiata“	Säulen-Eiche
Acer sacharinum	Silber-Ahorn
Magnolia-Sorten	Magnolien
Pterocarya fraxinifolia	Flügelnuss
Quercus rubra	Rot-Eiche
Robinia – Sorten	Robinien-Sorten
Sophora japonica	Schnurbaum
Gingko biloba	Ginkgo
Cercis siliquastrum	Judasbaum
Aesculus-Sorten	Kastanien
Cupressus – Sorten	Zypressen
Crataegus – Sorten	Weiß-u. Rotdorn – Sorten

### Obstbaumarten

Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Eisbeere
Juglans regia	Nussbaum
Morus alba	Weißer Maulbeere
Prunus avium- Sorten	gebietsheimische Süßkirsche (Markgräfler Kracher, Schaeueberger, Hedelfinger u.a.)
Pyrus pyraster- Sorten	Kulturbirne (Schweizer Wasserbirne, Geißhirtle u.a.)
Malus sylvestris- Sorten	gebietsheimische Apfelsorten (Bohnapfel, Ziegler Apfel, Boskoop u.a.)
Prunus domestica- Sorten	gebietsheimische Zwetschgen, Aprikosen, Pfirsiche, Mandeln
Mespilus germanica	Mispel

## 12.6.2 Pflanzenliste für Flächen mit allgemeinen Festsetzungen

(Beispiellisten nicht abschließender Aufzählung)

### Bäume für die Parkplatz- und Straßenbepflanzung

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Corylus colurna	Baumhasel
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus laevigata `Paulii`	Rotdorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Prunus cerasifera	Kirsch-Pflaume
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Liriodendron tulipifera	Tulpenbaum
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Pyrus calleryana `Chanticleer`	Stadtbirne
Prunus-Sorten	Kirsche

**Gehölze, Stauden und Gräser für sonstige Flächen:**  
**Solitiergehölze u. Ziergehölze**

Amelanchier canadensis	Felsenbirne
Cornus - Arten	Hartriegel
Buddleia davidii	Sommerflieder
Deutzia spec.	Deutzien
Forsythia	Forsythie
Kolkwitzia	Kolkwitzien
Magnolia spec.	Strauchmagnolien
Malus Sorten	Zierapfel
Philadelphus spec.	Pfeifenstrauch
Prunus laurocerasus	Kirschlorbeer
Spiraea spec.	Spiersträucher
Syringa vulgaris	Flieder
Viburnum rhytidophyllum	Immergrüner Schneeball
Juniperus communis	Wacholder
Juniperus chinensis/sabina	Niedrige Wacholderarten
Ribes spec.	Zierjohannisbeere
Rosa spec.	Strauchrosen
Laburnum-Sorten	Goldregen
Prunus cerasifera „Nigra“	Kirschpflaume
Prunus sargentii	Zierkirsche
Prunus serrulata „Kanzan“	Zierkirsche
Robinia pseudo.“Umbraculif.“	Kugelakazie
Robinia pseudo.“Monophylla“	Robinie

**Niedrige Gehölze**

Hypericum calycinum	Johanniskraut
Hypericum patulum	Johanniskraut
Jasminum nudiflorum	Winterjasmin
Lavandula angustifolia	Lavendel
Lonicera pileata	Böschungsmyrte
Mahonia aquifolium	Mahonie
Potentilla fruticosa	Fünffingerstrauch
Rosa rugosa	Apfel- Rose
Rosa "Schneewittchen"	Strauchrose
Rosa "Swany"	Rose "Swany"
Symphoricarpos "Hancock"	Schneebeere
Spiraea albifolia/japonica/bumalda	Spierstrauch- Arten
Vinca minor/major	Immergrün

**Stauden und Gräser**

Avena sempervirens	Blaustrahlhafer
Centranthus ruber	Spornblume
Geranium- Arten	Storchschnabel
Hemerocallis- Arten	Taglilie
Iris- Arten	Schwertlilie
Aruncus dioicus	Geisbart
Penissetum spec.	Feldborstengras
Salvia nemorosa	Salbei
Sedum telephium	Große Fetthenne

Symphytum grandiflorum  
Verbascum densiflorum  
Rudbeckia- Sorten

Beinwell  
Gr. Königskerze  
Sonnenhut

### **13 Private Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB**

Im Baugebiet sind private Grünflächen festgesetzt. Diese sind dauerhaft als Hausgärten anzulegen.

Siehe auch OZ 4.5 Nebenanlagen

## II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### Rechtsgrundlagen

Es gelten folgende Rechtsvorschriften:

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 20.März.2010 (GBl. S. 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO BW) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, S 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16. April 2013 (GBl. S. 55 m.W.v. 20. April 2013)

### 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§§ 11 und 74 LBO)

#### 1.1 Fassadengestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

##### 1.1.1 Farben

Zulässig sind ausschließlich gedeckte Farbtöne (Pastelltöne). Grelle Farben (Signalfarben) sind unzulässig.

Farbwechsel sind nur bauteilbezogen, durch Materialwechsel oder durch den Wechsel von unterschiedlichen Putzstrukturen bedingt zulässig.

##### 1.1.2 Materialien

Zulässig sind alle Materialien, jedoch nicht Kunststoffe, verspiegeltes Glas sowie sonstige glänzende und reflektierende Materialien in größeren, die Fassade bestimmenden Flächen oder Fassadenelementen. Solaranlagen sind flächig auf den Fassaden angebracht zulässig.

Seiten- oder Rückwände von Einzelgaragen oder Nebengebäuden, die an den öffentlichen Raum angrenzen, sind zu beranken oder anderweitig zu begrünen.

Garagen oder Carports, die beidseitig einer gemeinsamen Grenze auf zwei benachbarten Grundstücken erstellt werden, sind in Material, Farbe der Dacheindeckung und Farbgebung insgesamt aufeinander abzustimmen. Dies gilt auch, wenn eine Garage bzw. ein Carport an eine Nebenanlage (z.B. Umspannstationen, Gartenhäuser u. ä.) angrenzt bzw. wenn Nebengebäude aneinander angrenzen.

#### 1.2 Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

##### 1.2.1 Dachneigungen und Dachformen

Die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude, Nebengebäude, Garagen und Carports beträgt 0° bis 45°.

Dächer von aneinanderggebauten Gebäuden, Doppelhäusern und Hausgruppen sind als Satteldächer mit gleicher Firstrichtung und Dachneigung von 38° auszuführen. Der maximale vertikale Versatz der Firstlinien beträgt 2,00 m. Die Bezugspunkte sind jeweils die Achsen der Firste. Ein horizontaler Versatz ist nicht zulässig. Eine davon

abweichende Dachneigung von 0° bis 45° ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Dächer aller aneinanderggebauten Gebäude mit gleicher Firstlinie, Dachform und Dachneigung erstellt werden. Dies ist durch Übernahme einer Baulast gemäß § 71 Absatz 1 LBO sicherzustellen.

### **1.2.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Gauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig, wenn sie insgesamt eine Breite von der Hälfte der zugehörigen Dachseite nicht überschreiten. Die Breite von einzelnen Gauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitten wird auf maximal 4,00 m begrenzt. Die im Planeinschrieb genannten Begrenzungen der Traufhöhen gelten nicht für die Traufen dieser Gauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte.

Mit Gauben, Dachaufbauten und -einschnitten sind von der Außenkante der Dachfläche mindestens 2,00 m Abstand einzuhalten. Zwischen First und dem oberen Schnittpunkt zwischen Gaube und Dachfläche müssen mindestens drei Reihen Ziegel oder Dachsteine liegen.

Bei Reihenhäusern dürfen die Abstände zwischen den Gauben und den Grenzen mit angebauten Gebäuden auf 1,50 m reduziert sein.

Gauben von Reihenendhäusern haben einen Abstand von mindestens 1,50 m zwischen Gaube und Außenkante Dachfläche zu halten.

Widerkehren sind zulässig, wenn sie insgesamt eine Breite von 1/3 der zugehörigen Dachseite nicht überschreiten. Die Breite von einzelnen Widerkehren wird auf maximal 4,00 m begrenzt. Die im Planeinschrieb genannten Begrenzungen der Traufhöhen gelten nicht für die Traufen dieser Widerkehren.

### **1.2.3 Materialien und Farben**

Für die Dacheindeckung sind ausschließlich Ziegel und Dachsteine in den Farbtönen rot bis braun und grau zulässig. Vordächer, Erker und Balkondächer sind auch in Glas zulässig. Glänzende Materialien sind für die Dacheindeckung unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie.

Solaranlagen sind flächig auf den Dachflächen angebracht zulässig.

### **1.3 Garagen und Carports (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind erst ab einem Abstand von 5,00 m von den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig (Stauraum zwischen Zufahrt von der Erschließungsstraße und Garage/Carport).

### **1.4 Tiefgaragen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

Tiefgaragen sind, mit Ausnahme erforderlicher Wegebefestigungen und Terrassen, vollflächig zu begrünen. Die Erdüberdeckung muss mindestens 0,40 m betragen.

In Bereichen, in denen Außenwände und sonstige Bauteile der Tiefgarage (z. B. Licht- und Lüftungsschächte, Sockel, etc.) gegenüber der Gebäudeflucht zu öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen hin sichtbar sind, sind diese als geschlossene Außenflächen mit Sichtmauerwerk (z.B. Naturstein, Bruchstein) zu verblenden. Sichtbeton ist unzulässig.

Die erforderlichen Absturzsicherungen auf den Tiefgaragen sind in ihrer Erscheinung durchsichtig auszuführen.

### **1.5 Werbeanlagen und Automaten (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)**

Automaten sind unzulässig.

Werbeanlagen können im allgemeinen Wohngebiet WA 1 als Ausnahme bei gewerblichen Nutzungen oder bei freiberuflichen und sonstigen Nutzungen im Sinne des § 13 BauNVO an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von maximal 1,00 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche zugelassen werden.

### **1.6 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**

Je Gebäude ist nur eine Außenantennenanlage zulässig.

## **2 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

### **2.1 Begrünung (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

### **2.2 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Einfriedigungen sind erst ab einem Abstand von 0,30 m von den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

Im Übrigen sind Einfriedigungen im Vorgartenbereich (zwischen Verkehrsfläche und vorderer Bauflucht, von der das Gebäude seine Erschließung erhält) wie folgt zulässig:

- lebende Hecke oder Strauchpflanzungen aus standortgerechten Sträuchern
- Einfache Holzzäune
- Mauern aus Naturstein oder Verputz aus Mauerwerk bzw. Beton

Die Gesamthöhe der Einfriedigungen entlang den öffentlichen Erschließungsstraßen und öffentlichen Gehwegen darf das Maß von 0,80 m über anliegendem Straßenniveau - Mitte Fahrbahn bzw. über Mitte Gehweg nicht überschreiten.

Für die seitlichen und rückwärtigen Grundstückseinfriedigungen sind nur Maschendraht-, Stabgitter- und Holzzäune bis 1,50 m Höhe über Gelände und erst ab einem Abstand von 1,50 m zur öffentlichen Erschließungsstraße zugelassen. Diese können durch Heckenpflanzungen verdeckt werden.

Auf der westlich festgesetzten privaten Grünfläche, angrenzend an die allgemeinen Wohngebiete WA 11 und WA 12, sind auf der Westseite, entlang des Weges, keine Stützmauern zulässig. Der Höhenversatz zwischen privater Grünfläche und Weg muss über eine Böschung mit einem Böschungsverhältnis von 1/1,5 erfolgen.

## **2.3 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**

### **2.3.1 Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 4 bis WA 12**

Gemäß § 74 (2) Nr. 2 LBO wird folgendes bestimmt:

Die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen für Wohnungen gemäß § 37 (1) LBO wird wie folgt festgesetzt:

Wohnungen bis 60 m <sup>2</sup>	1,0 Stellplätze
Wohnungen von 60–100 m <sup>2</sup>	1,5 Stellplätze
Wohnungen über 100 m <sup>2</sup>	2,0 Stellplätze

Bei Gebäuden mit mehr als 5 Wohnungen sind zusätzlich je Wohnung 0,2 Stellplätze herzustellen. Für Wohnungen, für die bereits ein Stellplatznachweis von 2,0 Stellplätzen nachzuweisen ist, gilt diese Regelung nicht.

Ergeben sich bei der Berechnung der erforderlichen Anzahl von Stellplätzen Bruchteile, ist auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden.

Hinweis:

Es wird empfohlen, die zusätzlichen Stellplätze als oberirdische Stellplätze auszuführen und als Besucherstellplätzen auszuweisen.

### **2.3.2 Allgemeine Wohngebiete WA 2 und WA 3**

Gemäß § 74 (2) Nr. 2 LBO wird folgendes bestimmt:

Die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen für Wohnungen gemäß § 37 (1) LBO wird wie folgt festgesetzt:

Wohnungen bis 60 m <sup>2</sup>	1,0 Stellplätze
Wohnungen von 60–100 m <sup>2</sup>	1,25 Stellplätze
Wohnungen über 100 m <sup>2</sup>	1,5 Stellplätze

Bei Gebäuden mit mehr als 5 Wohnungen sind zusätzlich je Wohnung 0,15 Stellplätze herzustellen.

Ergeben sich bei der Berechnung der erforderlichen Anzahl von Stellplätzen Bruchteile, ist auf die nächste volle Stellplatzzahl aufzurunden.

Hinweis:

Es wird empfohlen, die zusätzlichen Stellplätze als oberirdische Stellplätze auszuführen und als Besucherstellplätzen auszuweisen.

## **2.4 Mülltonnenabstellplätze (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Mülltonnenabstellplätze auf den privaten Grundstücken sind gegen Einblick abzuschirmen. Sie sind entweder in Bauteile einzubeziehen oder durch Hecken zu umpflanzen.

## **2.5 zweiter Rettungsweg (§ 15 (5) LBO)**

Es ist dauerhaft sicherzustellen, dass sich (gem. 4.4. VwV Feuerwehrflächen) zwischen anzuleitenden Außenwänden und den Aufstellflächen keine für den Einsatz

von Rettungsgeräten der Feuerwehr erschwerenden Hindernisse wie bauliche Anlagen, Wasserflächen, Bäume etc. befinden.

Die Erreichbarkeit der Flächen für die Feuerwehr auf der Rückseite des Gebäudes muss auf Dauer sichergestellt sein. Sie darf nicht durch Bewuchs (Hecken etc.) und bauliche Anlagen (Zäune, verschlossene Tore etc.) ein-geschränkt werden.

Sperrvorrichtungen (z.B. in Zauntoren etc.) im Verlauf von Feuerwehruzugängen, Aufstell- und Bewegungsflächen sind (gem. 3.5. VwV Feuerwehrflächen) zulässig, wenn sie mit dem Überflurhydrantenschlüssel nach DIN 3223 (Dreikant), der Feuerweherverschlusseinrichtung nach DIN 14924 oder einem Bolzen-schneider zu öffnen sind. Hierzu dürfen Vorhängeschlösser oder Ketten verwendet werden, wenn deren Durchmesser 5mm nicht übersteigt.

### III HINWEISE, KENNZEICHNUNGEN UND EMPFEHLUNGEN

#### 1 Bodenschutz

Der Oberboden (Mutterboden) ist vor Baubeginn abzuschleppen, zu sichern (§ 202 BauGB) und nach der Baumaßnahme wieder einzubringen. Nicht zu überbauende Vegetationsflächen sind vom Baubetrieb freizuhalten.

Das gesamte Aushubmaterial ist getrennt nach Bodenarten zu gewinnen und zu lagern. Durchmischungen unterschiedlicher Bodenarten und Verunreinigungen mit Abfällen und Reststoffen sind gemäß § 5 (2) KrW-/AbfG nicht zulässig. Eine Überschüttung von Oberboden mit Bodenaushub oder Fremdstoffen ist ebenso unzulässig wie die Abdeckung andersartiger Stoffe mit Boden.

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgehoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig. Bodenarbeiten sollen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß (Zuführung zu einer Recyclinganlage) zu entsorgen, er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) verwendet werden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserung) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischen zu lagern. Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2,00 m hoch aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis zum Anschluss an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Die Auftragshöhe soll 0,20 m bei Grünanlagen und 0,30 m bei Grabeland nicht überschreiten.

## 2 Bodenaushub

Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Mutterboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben.

Die Höhenlage der Grundstücke ist unter Beachtung nachbarschaftlicher Belange (z.B. Abführung von anfallendem Oberflächenwasser), der Höhenlage der anschließenden Erschließungsflächen und einer landschaftsgerechten Einbindung der Grundstücksgrößen untereinander so zu wählen, dass nach Möglichkeit ein Massenausgleich auf dem Grundstück erzielt wird.

Kann ein Massenausgleich auf dem eigenen Grundstück nicht erzielt werden, ist über den anfallenden Bodenaushub und seine Verwendung ein entsprechender Nachweis im Baugesuch zu führen.

Für eine Verwertung außerhalb des Baugebietes gilt: Voraussetzung für eine Verwertung ist, dass das Aushubmaterial nicht mit Schadstoffen belastet ist. In Zweifelsfällen sind Bodenuntersuchungen erforderlich. Bei belastetem Material ist die Reinigung oder Beseitigung in einer geeigneten Anlage sicherzustellen.

## 3 Eigenkompostierung

Nach § 5 (2) KrW-/AbfG sind Wertstoffe auf dem kürzesten Wege dem Stoffkreislauf wieder zuzuführen. Deshalb wird das Anlegen eines Platzes zur Eigenkompostierung von organischen Abfällen auf dem eigenen Grundstück empfohlen.

## 4 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet Hausen (Wasserschutzzone III B) und im Heilquellenschutzgebiet der Thermalquellen von Bad Krozingen. Die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnungen, insbesondere zum Versickern von Regenwasser (z.B. punktuelles Versickern), sind einzuhalten.

Falls innerhalb des Plangebietes Regenwassernutzungsanlagen betrieben werden sollten, sind die Betreiber dieser Anlagen nach § 13 Trinkwasserverordnung verpflichtet, sie dem Gesundheitsamt schriftlich anzuzeigen. Das Formular dazu kann im Internet unter der Adresse <http://www.breisgau-hochschwarzd.de/servlet/PB/menu/1126068/index.html> heruntergeladen werden.

## 5 Archäologie

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes, entlang der Böschungskante zum Röhrleberg, befindet sich eine archäologische Verdachtsfläche, deren Lage in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt ist. Aus diesem Sachverhalt resultierende Maßnahmen oder Festsetzungen sind im weiteren Planverfahren abzustimmen und festzulegen. Auch im weiteren Umfeld innerhalb des Plangebietes ist mit weiteren archäologischen Funden zu rechnen. Das Regierungspräsidium Stuttgart, Abteilung 8 (Landesamt für Denkmalpflege), Berliner Straße 12, 73728 Esslingen a.N. ist mindestens 4 Wochen vor Beginn jeglicher Erdarbeiten zu unterrichten, um Kontrollbegleitungen durchführen zu können. Sollten dabei Funde zutage treten, behält sich das

Landesdenkmalamt eine Untersuchung des fraglichen Areals vor. In diesem Fall muss die notwendige Zeit für eine ordnungsgemäße Dokumentation und Bergung eingeräumt werden. Weitere Funde im Zuge von Erdarbeiten sind gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Das Landesdenkmalamt ist an den einzelnen Bauvorhaben im Genehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren zu beteiligen.

## **6 Altlasten**

Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald, Wasser-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

## **7 Kampfmittelbeseitigung**

Das Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst, hat zum südlich angrenzenden Bebauungsplan „Kurgarten“ darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Flächen mit Verdacht auf Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg vorhanden sind und weitergehende Maßnahmen empfohlen. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Kurgarten II“ erfolgte die Untersuchung im Januar 2015.

## **8 Versorgungsleitungen**

### Ausbau des Versorgungsnetzes

Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der badenova AG & CO.KG Tullastraße 61, 79108 Freiburg so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.

### Fernmeldetechnische Versorgung

Innerhalb des Planbereichs ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Für den rechtzeitigen Ausbau des Fernmeldenetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich dem Fernmeldeamt Freiburg so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich durch den Bauherrn angezeigt werden.

### Vorhandene Leitungen

Vor Bau- und Bepflanzungsarbeiten ist die exakte Lage der Leitungen bei den jeweiligen Fachbehörden nachzufragen. Die entsprechenden Vorschriften der Versorgungsunternehmen sind zu beachten.

## **9 Landwirtschaft**

Westlich grenzen noch landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Es ist vorgesehen, diese bis zum Zeitpunkt der Errichtung der Wohngebäude in extensive Grünflächen umzuwandeln.

## **10 Höhenlage der anbaufähigen Verkehrsfläche**

Die Ausbildung und Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen, sowie die Höhe und Anschlussmöglichkeit an den öffentlichen Schmutzwasserkanal, müssen vor Einreichung der Bauunterlagen beim Gemeindebauamt erfragt werden.

## **11 Regenwassernutzungsanlagen**

Die im Bebauungsplan zulässige Regenwasser- Brauchwassernutzung ist nach § 13 Trinkwasserverordnung dem Gesundheitsamt schriftlich anzuzeigen. Das Formular dazu kann im Internet unter der Adresse <http://www.breisgau-hochschwarzwald.de/servlet/PB/menu/1126068/index.html> heruntergeladen werden. Die Anlagen sind gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten und zu betreiben. Verweis auf die Norm DIN 1986-3 „Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke – Teil 3: Regeln für Betrieb und Wartung“ und das DVGB-Arbeitsblatt W 555.

Falls Regenwassernutzungsanlagen zur Ausführung kommen sollen, sind die Betreiber dieser Anlagen nach § 13 Trinkwasserverordnung verpflichtet, sie dem Gesundheitsamt schriftlich anzuzeigen.

## **12 Doppelhäuser und Reihenhäuser (Hausgruppen)**

Werden Gebäude, die den Teil eines Doppelhauses oder einer Hausgruppe bilden sollen, nicht im Zusammenhang geplant, bzw. beantragt, so ist die öffentlich-rechtliche Anbausicherung durch Eintragung einer Baulast in das Baulastenverzeichnis erforderlich. Eine Baulast kann nur mit Einwilligung des Nachbarn eingetragen werden.

Bei nicht gleichzeitiger Bebauung und Nichtunterkellerung ist der zuerst Bauende verpflichtet, die Gründung der Grenzwall mind. 2,50 m unter der Oberkante Gehweg beginnen zu lassen. Die Grenzwall ist nach zwei Jahren zu verputzen und zu streichen.

## **13 Bauschutzbereich**

Das Bebauungsgebiet "Kurgarten" befindet sich ca. 6,5 km nordöstlich des Bezugspunktes des Sonderlandeplatzes Bremgarten in dessen Bauschutzbereich sowie etwa 1.700 m nördlich des Hubschrauberlandeplatzes am Herzzentrum Bad Krozingen. Bei Einhaltung der in der Planung vorgegebenen Firsthöhen/Traufhöhen werden Belange der zivilen Luftfahrt voraussichtlich nicht berührt. Sollten Luftfahrthindernisse (Masten, Baukräne) mit einer Höhe von 30 m oder mehr errichtet werden, ist die Zustimmung der Luftfahrtbehörde erforderlich. Eine weitere Beteiligung der Luftfahrtbehörde am Verfahren ist ansonsten nicht erforderlich.

Die vorstehenden Hinweise sind erforderlichenfalls im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen. Den textlichen Festsetzungen ist als Anlage 5 das Merkblatt des Regierungspräsidiums für die Errichtung einer Baustelle innerhalb eines Bauschutzbereichs beigelegt, welches zu beachten ist.

## **14 Freiflächen- und Begrünungsplan**

Den Bauvorlagen ist ein Freiflächen- und Begrünungsplan im Maßstab 1:200 oder 1:250 mit folgenden Angaben beizufügen:

- alle baulichen Anlagen einschließlich Wege, Stellplätze, Zufahrten, Terrassen, etc. mit vorgesehener Art der Oberflächenbefestigung.
- Lage und Art der bestehenden und neu zu pflanzenden Vegetation. Insbesondere die Bäume und Sträucher entsprechend den Pflanzgeboten sind darzustellen.
- Lage und Gestaltung der Versickerungsanlagen
- Lage, Art, Höhe und Breite der Stützmauerwerke und Einfriedungen
- Aufschüttungen und Abgrabungen
- Fahrradabstellplätze
- Mülltonnenabstellplätze

## **15 Niedrigenergiehäuser**

Die Neubauten sollten als Niedrigenergiehäuser errichtet werden. Dabei sollte mindestens ein Wert von KfW70 erreicht werden, d.h., dass das Gebäude 30 % weniger Primärenergie verbraucht, als ein vergleichbarer Neubau.

## **16 Geotechnik**

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.

Bei Anlage von Kiessteilwänden (z.B. in Ausgleichsflächen) ist zu beachten, dass von diesen keine Unfallgefahr ausgehen darf. Ggf. ist ein Sicherheitsabstand zu definieren, der nach Bodenmechanischen Kriterien auszuweisen ist. Dieser Bereich ist dann von einer etwaigen Freizeit-/Folgenutzung gesichert auszuklammern. Bei diesbezüglichen Fragen ist ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro in Anspruch zu nehmen.

## **17 Immissionen seitens der Bahn**

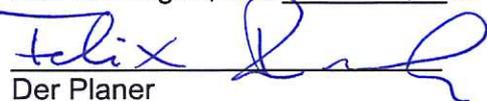
Der Anspruch gegenüber der DB AG für die Errichtung von Schallschutzmaßnahmen in Bezug auf Lärmimmissionen wird jeweils im Einzelfall auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen geklärt.

## 18 Rettungswege

Zufahrten und Aufstellflächen für Rettungsfahrzeuge der Feuerwehr sind nach VwV - Feuerwehrflächen zu berücksichtigen.

Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten zu schaffen.

Bad Krozingen, den 2.05.2015



Der Planer  
Architekturbüro Ruch & Partner  
Mittweg 6, 79189 Bad Krozingen



Bad Krozingen, den 28. SEP. 2015

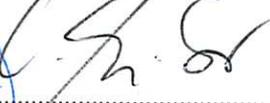


Bürgermeister Volker Kieber

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Planes sowie die textlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Bad Krozingen übereinstimmen.

Ausgefertigt, den 05.10.2015

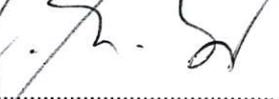


  
Bürgermeister  
Volker Kieber

Rechtskräftig nach § 10 BauGB, § 74 LBO durch ortsübliche Bekanntmachung vom 07.10.2015.

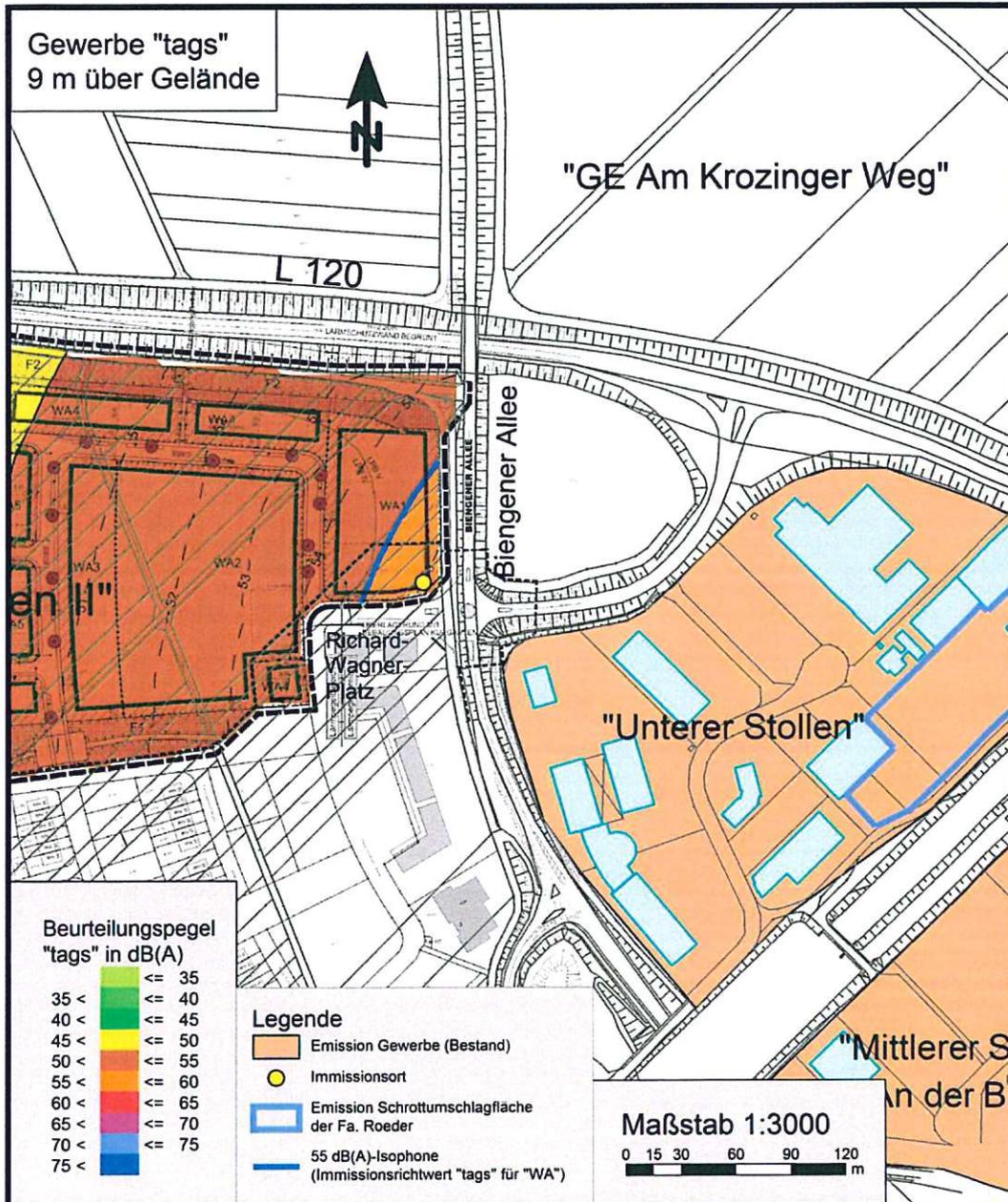
Bad Krozingen, den 07.10.2015

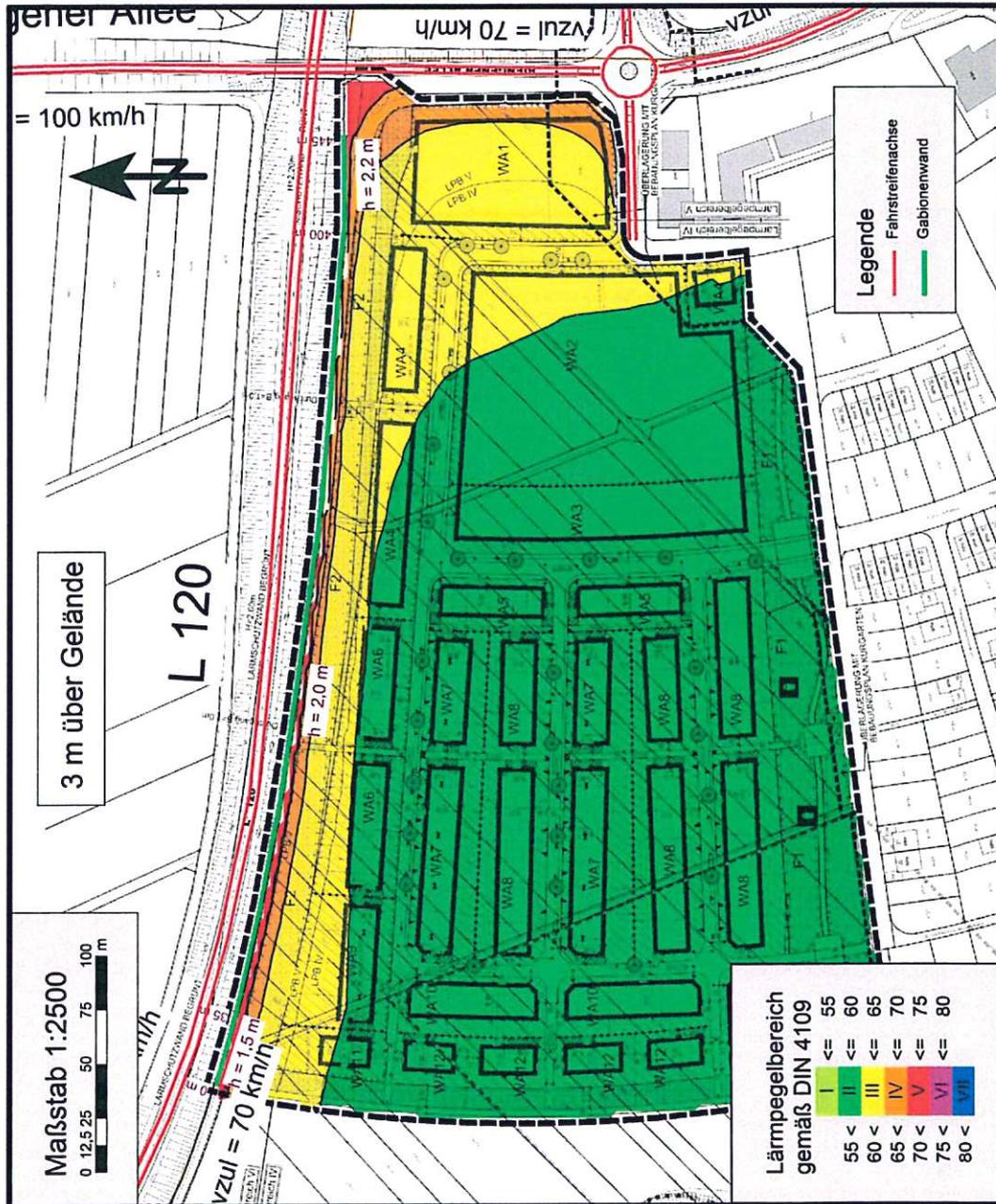


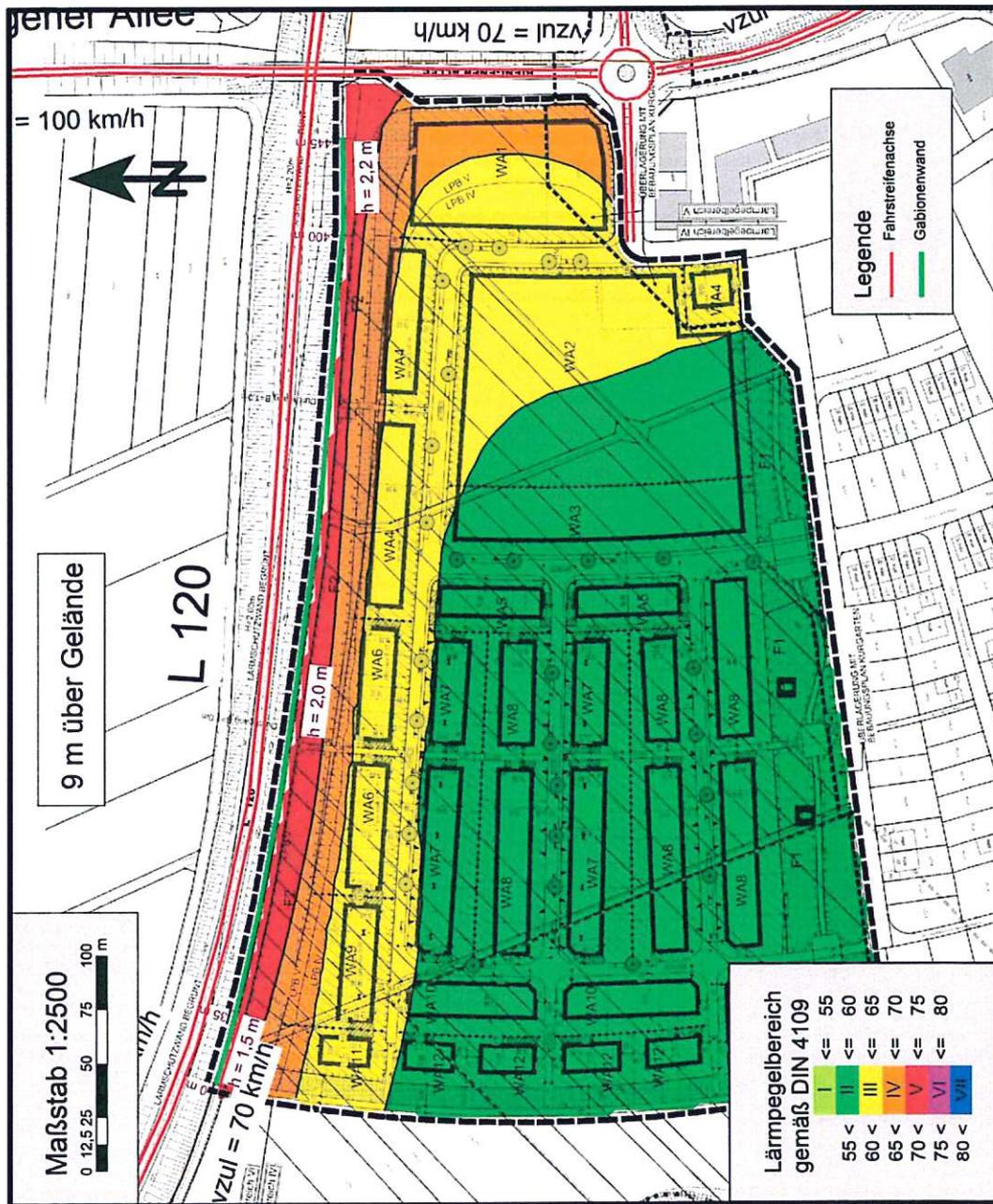
  
Bürgermeister  
Volker Kieber

Gutachten Nr. 3868.4/1213

Anlage 12

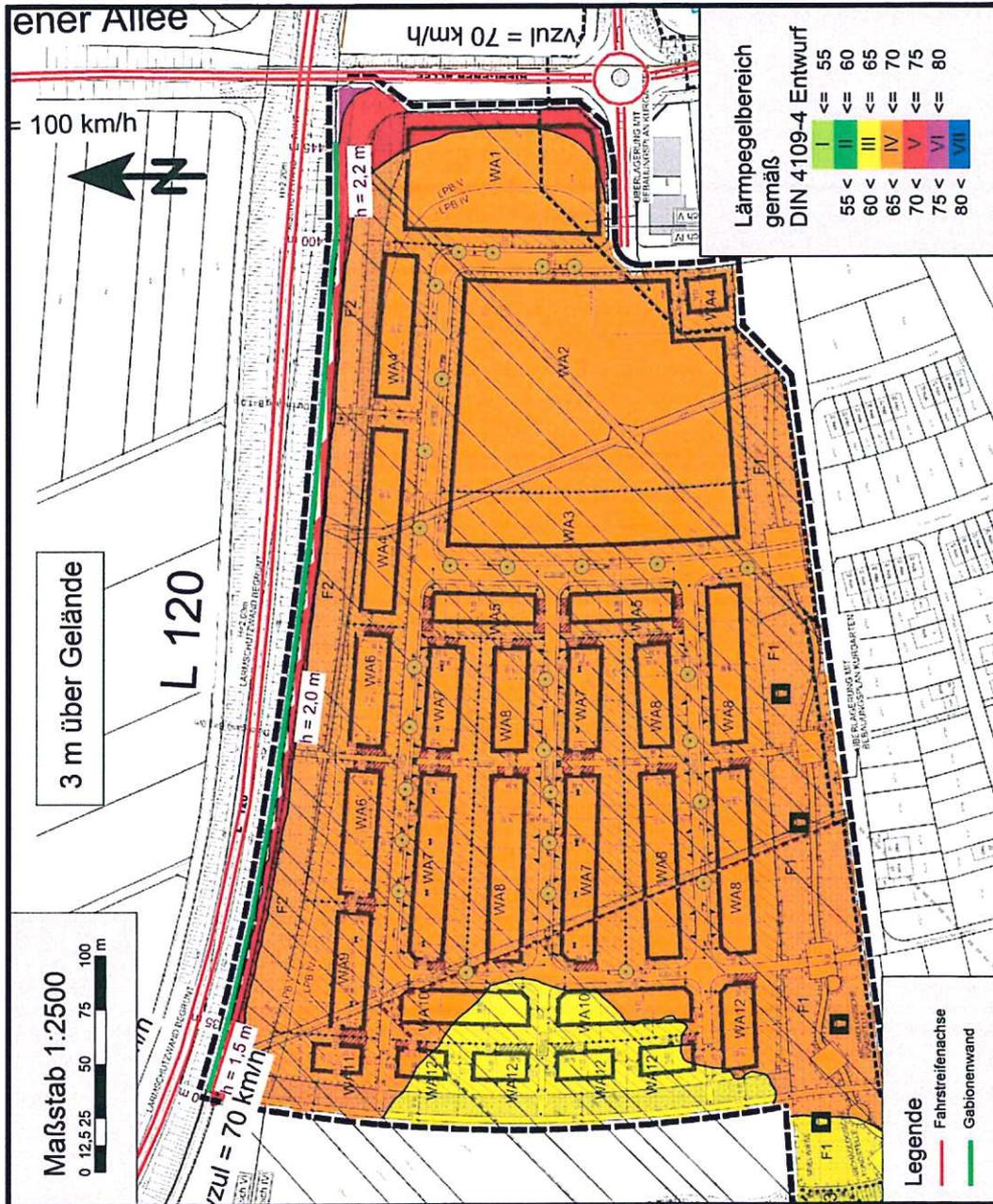






Gutachten Nr. 3868.4/1213

Anlage 30





Das  
Regierungspräsidium Freiburg,  
Referat 62, Polizeirecht und Verkehr,  
Sachgebiet Luftfahrt

überreicht folgendes

## **M E R K B L A T T**

### **für die Errichtung einer Baustelle innerhalb eines Bauschutzbereichs**

Die luftfahrtrechtliche Zustimmung zu Bauvorhaben innerhalb eines Bauschutzbereichs gem. §§ 12, und 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) vom 14.01.1961 (BGBl. I S. 61) bzw. nach § 14 Abs. 2 LuftVG im Umkreis von 10 km um einen Flugplatz sowie die baurechtliche Genehmigung durch die Baurechtsbehörde schließen nicht die Genehmigung zur Errichtung von Baustelleneinrichtungen, insbesondere die Aufstellung von Baukränen, Baumaschinen usw., die die genehmigungspflichtige Höhe im jeweiligen Bereich eines Bauschutzbereichs überschreiten. ein.

In diesem Fall ist allein das Regierungspräsidium Freiburg - Referat 62 -, Polizeirecht und Verkehr, zivile Luftfahrtbehörde gem. § 15 des Luftverkehrsgesetzes Genehmigungsbehörde.

Der Umfang des Bauschutzbereichs und die je nach Standort der Baustelleneinrichtung genehmigungspflichtige Höhe nach dem LuftVG können beim Regierungspräsidium Freiburg nach Vorlegen eines Lageplans erfragt werden.

Die Genehmigung ist durch die ausführende Baufirma beim

**Regierungspräsidium Freiburg  
Ref. 62, Polizeirecht und Verkehr  
Bissierstraße 7  
79114 Freiburg i. Br.,**

unter Beifügung nachstehender Unterlagen und Angaben zu beantragen:

- a) Genaue Bezeichnung der Baustelle (Ort, Straße, Haus- bzw. Flurstück-Nummer) lt. Baugenehmigungsbescheid, Aktenzeichen, Datum;
- b) Benennung des Bauträgers / Bauherrn;
- c) zwei Kartenblätter jüngsten Datums - M 1:25.000 oder 1:10.000 (Kopie genügt) - mit eingetragendem Standort der Kräne, Baumaschinen usw. (roter Punkt auf dem Kartenblatt genügt) und Angabe der Geländehöhe in m über NN; in der unmittelbaren Umgebung von Flugplätzen sollte der Maßstab M 1:10.000 oder M 1:5.000 betragen, wobei sich die Lagebeziehung zum Landeplatz aus der Karte ergeben muss;
- d) Höhe der einzelnen Kräne (Kransäule) sowie die höchste Höhe und weiteste Länge bei ausgefahrenem Schwenkarm;

- e) Beginn und Ende der Kranerrichtung;
- f) sind im Umkreis von 100 m, gemessen vom Kranstandort, Bauwerke, sonstige Anlagen oder Bäume vorhanden, die die Höhe der Baustelleneinrichtung überschreiten oder dieser gleichkommen? Wenn ja, in welcher Richtung - vom Aufstellort aus gesehen - liegt das Objekt und ist dieses bereits mit roten Hindernisleuchten versehen?

Die benötigten Unterlagen und Angaben, wie unter a) und f) aufgeführt, sind vollständig dem Antrag beizufügen, damit Zeit raubende und unnötige Rückfragen vermieden werden; unvollständige Anträge können nicht bearbeitet werden.

Es empfiehlt sich, den **Genehmigungsantrag rechtzeitig, d. h. mindestens 8 Wochen vor der beabsichtigten Aufstellung** der Baustelleneinrichtung, zu stellen.

Der Genehmigungsbescheid ist auf der Baustelle für Kontrollzwecke aufzubewahren.

**Eine Aufstellung o.g. Baustelleneinrichtungen vor Ergehen der Genehmigung kann gem. § 58 Abs. 1 Nr. 4 LuftVG mit Bußgeld bis 5.112,92 € geahndet werden.**