

## Bebauungsplan „Bühli“

### Teil B – Planungsrechtliche Festsetzungen

#### Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830) zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.12.2020 (BGBl. I S. 2873)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2021 (GBl. S. 1, 4)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095/1098)

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt:

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

##### **1.1 Allgemeines Wohngebiet [§ 4 BauNVO]**

Das Allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO sind unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

##### **1.2 Mischgebiet [§ 6 BauNVO]**

Das Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Gemäß § 6 (2) BauNVO sind zulässig:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind unzulässig:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind unzulässig:

- Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2

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

### **2.1 Grundflächenzahl [§§ 16 (2), 19 BauNVO]**

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Eintrag in der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

### **2.2 Höhe baulicher Anlagen [§ 9 (3) BauGB, § 18 BauNVO]**

Der Bezugspunkt zur Ermittlung von Wand- und Gebäudehöhe ist die Höhe der fertig ausgebauten Verkehrsfläche an der vorderen Grundstücksgrenze, gemessen senkrecht zur Mitte des Gebäudes. Bei Eckgrundstücken ist die Zufahrtsseite maßgebend.

Die Wandhöhe (WH) wird als Obergrenze auf 7,0 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Die Wandhöhe ergibt sich aus dem Schnittpunkt zwischen der Außenseite der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut an der Traufseite. Bei Gebäuden ohne Dachüberstand oder mit Flachdach bezieht sich die festgesetzte Wandhöhe auf den oberen Abschluss der Außenwand, bzw. der Flachdachattika. Bei Dachaufbauten, Dacheinschnitten, Erkern und sonstigen Vorbauten darf die maximale Wandhöhe dieser Bauteile um bis zu 1,50 m überschritten werden, wenn die Länge bzw. Breite dieses Bauteiles nicht mehr als 5 m beträgt. Die festgelegte Wandhöhe muss über mindestens 60 % der Gebäudelänge eingehalten werden.

Die maximale Gebäudehöhe (GH) darf eine Höhe von 11,0 m nicht überschreiten. Bei Gebäuden mit Flachdach entspricht die maximale Gebäudehöhe der maximalen Wandhöhe von 7,0 m.

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens muss mindestens 0,30 m über dem unteren Bezugspunkt liegen.

Doppelhäuser sind mit einer Wandhöhe von mindestens 6,5 m und maximal 7,0 m zu errichten, die Firsthöhe hat mindestens 10,5 m und maximal 11,0 m zu betragen. Ausnahmen sind innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Wand- und Gebäudehöhen zulässig, wenn dieselbe Wand- und Gebäudehöhe bei der angrenzenden Gebäudeeinheit gesichert ist. (Siehe auch Teil C, Ziffer 1.5)

## **3 Bauweise [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO]**

### **3.1 Allgemeines Wohngebiet**

Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser im Sinne der offenen Bauweise gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.

### **3.2 Mischgebiet / Gemeinbedarfsfläche**

Im Mischgebiet und auf der Fläche für Gemeinbedarf ist die offene Bauweise festgesetzt.



### **3.3 Überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 (1) Nr. 2, § 23 BauNVO]**

Die überbaubare Fläche ist durch Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Bei Gebäuden dürfen zur Herstellung von nicht überdachten Terrassen die festgesetzten Baugrenzen überschritten werden so fern die zulässige Grundflächenzahl eingehalten wird.

Eine Überschreitung der Baugrenze kann, soweit § 5 und § 6 LBO nicht entgegenstehen, gemäß § 31 BauGB ausnahmsweise bei Gebäudeecken an schräg verlaufenden Baugrenzen um bis zu 1 m<sup>2</sup> und bei Terrassenüberdachungen um bis zu 4 m zugelassen werden.

Ansonsten gelten die Regelungen nach § 23 (3) BauNVO.

### **3.4 Stellung der baulichen Anlagen [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB]**

Die Stellung baulicher Anlagen ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Sie ergibt sich durch die parallele Anordnung des Hauptbaukörpers zur festgesetzten Firstrichtung. Untergeordnete Teilbaukörper, Nebenanlagen und Garagen dürfen von der festgesetzten Firstrichtung abweichen.

## **4 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

[§ 9 (1) Nr. 4, BauGB, § 12 (6), § 14 und § 23 (5) BauNVO]

### **4.1 Allgemeines Wohngebiet**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze, einschließlich ihrer Zufahrten auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, jedoch nur bis zur Flucht der hinteren Baugrenze.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind folgende Mindestabstände einzuhalten:

- Garagen: Zufahrtsseite 5,5 m, seitlicher Abstand 1,0 m
- Carports: Zufahrtsseite 1,5 m, seitlicher Abstand 1,0 m

Der Abstand zu öffentlichen Grünflächen muss bei Garagen, überdachten und nicht überdachten Stellplätzen mindestens 0,5 m betragen.

### **4.2 Mischgebiet**

Im Mischgebiet sind Garagen, Carports und Stellplätze, einschließlich ihrer Zufahrten außerhalb der überbaubaren Fläche und der ausgewiesenen Fläche für Nebenanlagen unzulässig. Südwestlich des Wassergrabens sind ausschließlich Stellplätze zulässig.

### **4.3 Nebenanlagen [§ 9 (1) Nr. 4, BauGB § 14 BauNVO]**

Außerhalb der überbaubaren Fläche sind zulässig:

- Gartenhäuser bis 40 m<sup>3</sup> umbautem Raum
- Schwimmbecken
- Sichtschutzwände bis 1,80 m Höhe
- Anlagen für Müllbehälter und Fahrräder

Die Summe aller baulichen Anlagen und sonstigen Flächenversiegelungen außerhalb der überbaubaren Flächen darf die Gesamtfläche von 40 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Andere Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind gemäß § 23 (5) BauNVO außerhalb der überbaubaren Fläche unzulässig.

Der Abstand der Nebenanlagen muss – ausgenommen Anlagen für Müllbehälter und Fahrräder sowie Einfriedungen – mindestens 2,5 m zu öffentlichen Verkehrsflächen und 0,50 m zu öffentlichen Grünflächen betragen. Darüber hinaus sind Nebenanlagen in den nach § 9 (1) Nr. 10 BauGB festgesetzten Freihalteflächen (siehe Ziffer 7) unzulässig.

- 5 Flächen für den Gemeinbedarf [§ 9 (1) Nr. 5 BauGB]**  
Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist eine Fläche für die Erweiterung des Kindergartens *St. Roman* festgesetzt.
- 6 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen [§ 9 (1) Nr. 6 BauGB]**  
Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohnungen zulässig.
- 7 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind [§ 9 (1) Nr. 10 BauGB]**  
Im Einmündungsbereich in die L 88 (Renchtalstraße) und in die Brunnenstraße sind Flächen gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans von jeglichen sichtbehindernden baulichen Anlagen über 0,8 m freizuhalten. Darüber hinaus ist eine Pflanzbindung im Sinne von § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzt. Demnach ist die maximale Wuchshöhe von Pflanzen auf 0,8 m beschränkt. Ausnahmsweise können einzelne hochstämmige Bäume zugelassen werden.
- 8 Verkehrsflächen [§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]**  
**Nutzung**  
Die Nutzung erfolgt entsprechend den Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans. Die Darstellungen und Maße innerhalb der als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzten Flächen sind nicht Gegenstand der Festsetzungen.  
Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Dort sind folgende Nutzungen zulässig:
- Parkplätze: Stellplätze, Pflanzflächen, Bäume
  - Platzfläche: Fußgängerbereiche, Pflanzflächen, Bäume, Möblierung
- Anschluss an die Verkehrsflächen**  
Die Zufahrtsbreite darf pro Grundstück 6,0 m nicht überschreiten
- 9 Versorgungsflächen [§ 9 (1) Nr. 12 BauGB]**  
Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist die Fläche für eine Umspannstation festgesetzt.
- 10 Rückhaltung von Niederschlagswasser [§ 9 (1) Nr. 14 BauGB]**  
Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist eine Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser festgesetzt (Rigolenfläche).
- 11 Grünflächen [§ 9 (1) Nr. 15 BauGB]**  
Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind private und öffentliche Grünflächen festgesetzt. Auf den festgesetzten Grünflächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig. Ausnahmen können für Nebenanlagen im Sinne von § 14 (2) BauNVO zugelassen werden. Die Grünflächen sind gemäß Kapitel 4 des Umweltberichts (*Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen | Grünflächen*) anzulegen.
- 12 Flächen für die Landwirtschaft [§ 9 (1) Nr. 18 a BauGB]**  
Im zeichnerischen Teil ist eine 20 m tiefe Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Sie korrespondiert mit der festgesetzten Spritzmittelschutzfläche (Ziffer 14 *Beschränkungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen*)



### **13 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 (1) Nr. 20 BauGB]**

#### **13.1 Retentionsfläche**

Die Retentionsfläche ist als Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Die Ränder des Wassergrabens sind abzuflachen; für die Retentionsfläche, den Gewässerrandstreifen und die nordöstlich davon befindliche Grünfläche ist eine Einsaat mit autochthonem Saatgut, zweimalige Mahd im Jahr mit Abräumen des Mähguts vorzusehen. Sie ist außerhalb der Retentionsfläche durch eine Feldhecke aus standortheimischen Sträuchern (Weißdorn, Kornelkirsche, Wildrose, Schlehe) und Einzelbäumen zu ergänzen.

#### **13.2 Schutz des Grundwassers**

Metalleindeckungen von Dächern dürfen nur aus umweltneutralen Materialien (ohne Anteile an Schwermetallen, wie z. B. Kupfer, Blei, Zink und vergleichbare Stoffe) bestehen oder müssen eine entsprechende Beschichtung aufweisen. Flachdächer ab sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrasse genutzt werden.

Gering frequentierte öffentliche PKW-Parkplätze und private, nicht gewerblich genutzte PKW-Stellplätze sowie Abstell- und Lagerflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen. Zulässig sind z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Pflasterflächen mit (Rasen-)Fugen oder porenoffene Pflastersteine. Wasserundurchlässige Beläge können für gewerblich genutzte Flächen zugelassen oder auch verlangt werden.

#### **13.3 Niederschlagswasserbewirtschaftung**

Anfallendes Niederschlagswasser, das nicht auf den Grundstücken, auf denen es anfällt, versickert oder als Brauchwasser genutzt wird, ist in Regenwasserkanal einzuleiten. Das Regenwasser ist auf öffentlicher Fläche in einer unterirdischen Rigole zu speichern und gedrosselt über eine Einleitstelle in den vorhandenen Graben einzuleiten.

#### **13.4 Lichtmanagement**

Für die Bestückung der Außenbeleuchtung sind LED-Leuchten (Farbtemperatur  $\leq 3000^\circ \text{K}$ ) mit vorwiegend nach unten gerichtetem Lichtkegel und insektendicht schließendem Lampengehäuse mit einer Oberflächentemperatur von maximal  $60^\circ \text{C}$  zu verwenden. Stark streuende Außenbeleuchtung ist unzulässig.

#### **13.5 Vermeidungsmaßnahmen**

##### **VM 1 – Baufeldräumung**

Die Baufeldfreimachung hat außerhalb der Brutzeit zu erfolgen und ist somit nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig, das Entfernen von Gehölzen und Gebäuden jedoch erst nach einer Frostperiode. Sollte das nicht möglich sein, ist durch einen Sachverständigen eine Kontrolle auf Nester erforderlich.

##### **VM 2 – Maßnahmen vor und während der Bauzeit**

Bei Rodungen angefallenes Astwerk ist unverzüglich abzuräumen. Wiesenflächen und aufkommende krautige Vegetation sind ab Beginn der Vegetationsperiode im Vorfeld der Baumaßnahmen bis zum Baubeginn regelmäßig zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen. Baumaßnahmen sind naturschutzfachlich zu begleiten.

##### **VM 3 – Vermeidung temporärer Gewässer**

Sich bei Regen bildende flache Gewässer und Pfützen sind umgehend zu beseitigen

#### VM 4 – Bauzeitenbeschränkung

Alle zwischen Anfang März und Mitte November durchgeführten Arbeiten haben außerhalb der nächtlichen Aktivitätszeit der Fledermäuse (15 Minuten vor Sonnenuntergang bis 15 Minuten vor Sonnenaufgang) stattzufinden.

#### VM 5 – Vermeidung von Lichtemissionen

Über die in Ziffer 13.4 (*Lichtmanagement*) genannten Vorkehrungen hinaus sind Lichtquellen im Umkreis von 100 m um die Pfarrkirche St. Roman mit Bewegungsmeldern zu versehen. Auf der Gemeinbedarfsfläche und der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sind Lichtquellen nur in einer Höhe von maximal 2 m zulässig. Sie sind soweit möglich auf den der Kirche abgewandten Seiten zu installieren.

#### VM 6 – Fließgewässer

Eingriffe in das Fließgewässer sind – ausgenommen von Abflachungen im oberen Böschungsbereich und der Einleitstelle der unterirdischen Rigole – unzulässig.

### 13.6 Minderungsmaßnahmen

#### Bauphase

- Keine baustellenbedingte Beanspruchung von Flächen über das Baugebiet hinaus
- Behandlung des Mutterbodens entsprechend IN 18915 (Abschieben, Zwischenlagern und wiederverwenden)
- Baubedingte Bodenbelastungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken und nach Abschluss der Arbeiten zu beseitigen.
- Baufeldräumung entsprechend VM 1
- Zu erhaltende Bäume sind deutlich zu kennzeichnen und entsprechend DIN 18920 zu schützen.
- Ökologische Bauüberwachung

#### Anlage- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen

- Lichtmanagement entsprechend Ziffer 13.4 und VM 5.
- Reduzierung der Flächenversiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger Materialien im Bereich von Stellplätzen und Hofflächen (→ Ziffer 13.2 - *Schutz des Grundwassers*)
- Schutz des Grundwassers (→ Ziffer 13.2 - *Schutz des Grundwassers*)
- Schaffung von Grünflächen
- Maßnahmen zum Schutz des Landschafts- und Ortsbildes (Dacheindeckung, → Teil C, Ziffer 1.2
- Pflanzbindung (→ Ziffer 13.7, Maßnahme M2 und M5)

### 13.7 CEF-Maßnahmen

Zum Ausgleich des Eingriffs in die Schutzgüter *Boden* sowie *Arten und Lebensgemeinschaften* werden die nachfolgenden Maßnahmen nach Maßgabe des Umweltberichts festgesetzt. Die Maßnahmen M 1, M 3, und M 4 befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs.

#### M 1 – Nistkästen

Auf den unter M 4 aufgeführten Grundstücken sind folgende Nistkästen anzubringen:

- 26 Nistkästen für Stare
- 15 Nistkästen für Meisen (Kohl- und Blaumeisen)
- 6 Nistkästen für Grauschnäpper



#### M 2 – Anlage eines dunklen Korridors

Auf Flst. 141 und Süden der Flst. 149 – 156 ist für die auf dem Grundstück befindlichen Obstbäume eine Pflanzbindung festgesetzt und wird durch einzelne Neupflanzungen (Pflanzgebote, lokal- bzw. regionaltypische Obstsorten) ergänzt.

#### M 3 – Ersatz für Quartierbäume

Auf den Ausgleichsflächen sind für den Verlust von drei Bäumen mit mittlerem Quartierpotenzial insgesamt 10 Fledermauskästen aufzuhängen. Die Kästen sind jährlich außerhalb der Fortpflanzungszeit, bevorzugt in den Wintermonaten auf Funktionsfähigkeit und Besiedlung zu überprüfen.

#### M 4 – Erweiterung und Neuanlage von Obstwiesen

Auf Flst. 110/1, 972, und 1081/1 sind die Gehölzbestände zu erhalten und zu pflegen, auf Flst. 972 und 1081/1 durch weitere gebietsheimische Obstbäume (Hochstämme) zu ergänzen.

Auf Flst. 1162, 1167/4, 1167/5, 1168/3, 1216 und 1219 sind folgende Maßnahmen zu ergreifen:

- Flst. 1162: Umwandlung von Ackerfläche in Obstwiese, das kartierte Offenlandbiotop 174143170016 Nasswiese und naturnaher Pelzbach mit Auwaldgalerie südlich Mösbach ist zu erhalten.
- Flst. 1216, 1219, 1167/4, 1167/5, 1168/3: Umwandlung von Sonderkulturen in Obstwiese

#### Maßnahme M 5

Erhalt und Neupflanzung von Obstbäumen im Geltungsbereich entsprechend der zeichnerischen Festsetzungen und den textlichen Festsetzungen (Ziffer 16)

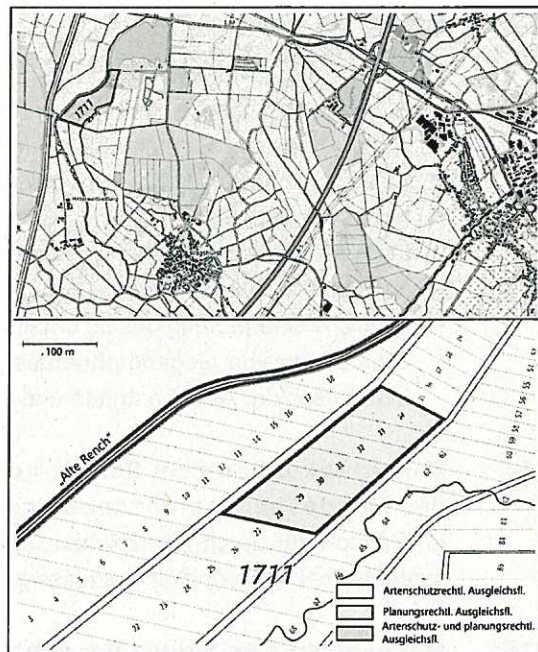


Abbildung 1: Ausgleichsflächen auf Flst. 1711,  
M ~ 1:10.000

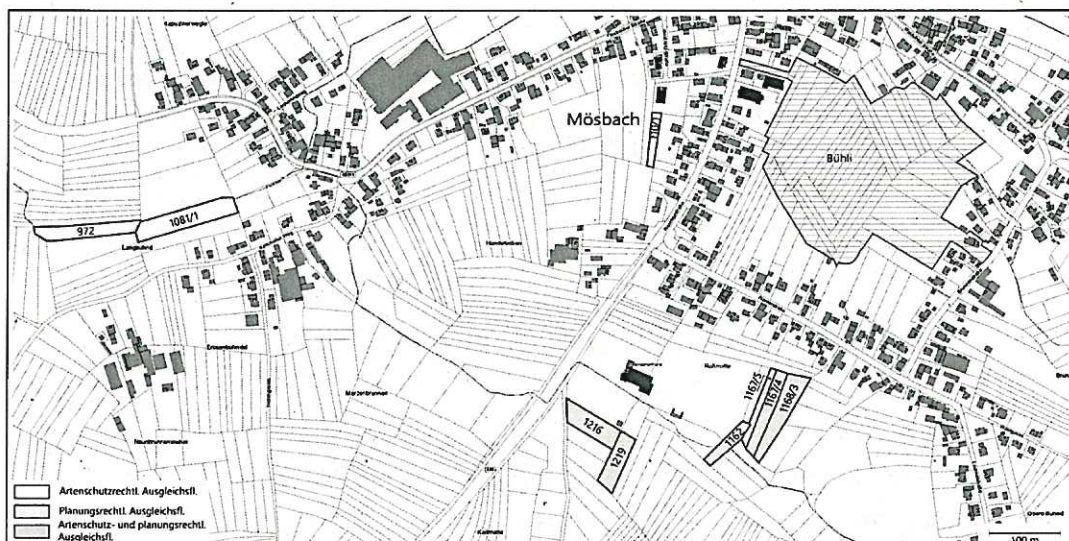


Abbildung 2: Ausgleichsflächen im Umfeld; M ~ 1:10.000



### 13.8 Ausgleichsflächen

Flächen mit definierten artenschutzrechtlichen Maßnahmen

- Flst. 110/1, 972, 1081/1, 1162, 1167/4, 1167/5, 1168/3, 1216, 1219

Flächen ohne definierte artenschutzrechtliche Maßnahmen

- Flst. 1711, Gemarkung Mösbach, Maßnahmenfläche A\_019 „Alte Rensch“, Gewinn Maiwald (Ökokonto-Fläche)
- Flst. 1711, Gemarkung Mösbach, Maßnahmenfläche A\_023 „Maiwald“, Gewinn Maiwald, Los 34 (Ökokonto-Fläche)
- Flst. 1711, Gemarkung Mösbach, Gewinn Maiwald, Lose 28, 29, 30, 31, 32 und 33; Umwandlung in artenreiches, extensives Grünland (sonstige Fläche)

### 13.9 Monitoring

Das Monitoring umfasst folgende Maßnahmen:

- Naturschutzfachliche Bauüberwachung während der Bauphase
- Überprüfung der Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Grünflächen über einen Zeitraum von drei Jahren auf Vitalität und Entwicklung
- Kontrolle der Bestands- und Verbreitungsentwicklung von Braunem und Grauem Langohr sowie der Bechsteinfledermaus.
- Regelmäßige Überprüfung der aufzuhängenden Kästen für Vögel und Fledermäuse
- Jährliche Überprüfung des zu erhaltenden bzw. zu pflanzenden Baumbestands
- Erarbeitung von Gegenmaßnahmen bei sich abzeichnender negativer Entwicklung hinsichtlich der Artenbestände und der Nutzung des Lebensraums

### 14 Beschränkungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes [§ 9 (1) Nr. 23a BauGB]

Im Bereich der durch Planzeichen festgesetzten Flächen ist die Verwendung von chemisch-synthetischen Spritzmitteln unzulässig.

### 15 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche [§ 9 (1) Nr. 24 BauGB]

#### 15.1 Gewerbelärm

Im Mischgebiet ist eine gewerbliche Nutzung nur unter Berücksichtigung folgender Randbedingungen zulässig:

a)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden *Tabelle A* angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  nach DIN 45691 für die Tageszeit (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und Nachtzeit (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) nicht überschreiten.

Tabelle A: Emissionskontingente  $L_{EK}$

Emissionskontingente $L_{EK}$ in dB(A)/m <sup>2</sup>		
Zeitraum	Teilfläche West	Teilfläche Ost
tags	54	59
nachts	38	44

Die Prüfung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, Ausgabe 2006.

Für die Immissionsbereiche dürfen nach DIN 45691 auf der Basis der o. g. Emissionskontingente  $L_{EK}$  folgende Zusatzkontingente  $L_{EK,zus.}$  tags und nachts entsprechend der Grafik im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Richtungssektoren berücksichtigt werden.



Tabelle B: Zusatzkontingente  $L_{EK,zus}$ .

Zusatzkontingente für Richtungssektoren A – E $L_{EK,zus}$ in dB(A)				
Sektor	Anfang	Ende	EK,zus,T	EK,zus,N
A	21,7	71,6	2	2
B	71,6	156,7	7	7
C	156,7	273,7	0	0
D	273,7	298,5	1	4
E	298,5	21,7	7	8

Vorhaben (Betriebe und Anlagen) erfüllen auch dann die Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert in den maßgeblichen Immissionsbereichen um mindestens 15 dB unterschreitet (Irrelevanzgrenze).

b)

Bei einer Nutzung als PKW-Abstellfläche

- Teilfläche westlich des Wassergrabens: tags max. 90 PKW-Bewegungen pro 16 Stunden, nachts keine Nutzung
- Teilfläche östlich des Wassergrabens: tags bis zu 50 PKW pro 16 Stunden, nachts 2 PKW pro Stunde

Planungen zu davon abweichenden konkreteren Betriebsabläufen müssen die Vorgaben aus Punkt a) erfüllen.

## 15.2 Verkehrslärm

Die Außenbauteile der Gebäude im Plangebiet sind bei Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen zum Schutz gegen den Verkehrslärm entsprechend der Tabelle 7 in DIN 4109 vom Januar 2018 sowie Abschnitt 7 dieser Norm auf der Grundlage der in der grafischen Darstellung der Anlage 4 angegebenen maßgeblichen Außenlärmpegel ( $L_a$ ) auszulegen.

Von der vorgenannten Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nach DIN 4109 ermittelt wird, dass durch die Errichtung vorgelagerter Baukörper oder sonstiger baulicher Anlagen aufgrund der verminderten Lärmimmissionen geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

## 16 Pflanzgebote und Pflanzbindungen [§ 9 (1) Nr. 25a+b BauGB]

### 16.1 Pflanzgebote [§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB]

#### Bäume

An den festgesetzten Standorten sind hochstämmige Laubbäume (StU mind. 18–20 cm, ) gemäß Planeintrag zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten:

Von den Standorten können geringfügige Abweichungen zugelassen werden. Die Bäume müssen spätestens im Jahr nach der Bebauung des Grundstücks angepflanzt werden. Die Pflanzauswahl hat gemäß der Pflanzliste zu erfolgen.

#### Pflanzgebot auf Retentionsflächen

Die Retentionsfläche ist entsprechend den formulierten Maßnahmen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Ziffer 13.1) zu bepflanzen.

#### Pflanzgebot auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Hecken aus Nadelgehölzen sind unzulässig.

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> ein mittelgroßer oder großer Baum, vorzugsweise Obstbaum-Hochstamm, mit einem Stammumfang von mindestens 14 – 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, aus der Pflanzliste (Teil D Ziffer 2.13) zu pflanzen. Die Pflanzung nicht in der Pflanzliste aufgeführter Gehölze wird nicht auf das Pflanzgebot angerechnet.

Im Mischgebiet (MI) ist an der südwestlichen Grundstücksgrenze der Bereich zwischen der Fläche für Nebenanlagen und dem Allgemeinen Wohngebiet mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Es ist eine zweireihige Hecke im Diagonalverband mit einem Pflanzabstand von 1,5 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind nur Gehölze aus der Pflanzliste (Teil D – 2.13) mit der Mindest-Pflanzqualität *Heister, min. 2 × v.* zulässig.

Die mit Pflanzbindung zum Erhalt festgesetzten und die direkt durch Pflanzgebot festgesetzten Bäume werden auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet. Die Pflanzung muss spätestens im Jahr nach der Bebauung des Grundstücks erfolgen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang oder Verlust gleichwertig zu ersetzen.

#### Pflanzgebot auf öffentlichen Grünflächen

Zusätzlich zu den festgesetzten Baumpflanzungen sind die öffentlichen Grünflächen im Bereich der Parkplätze (Verkehrsgrün) einzusäen oder mit Bodendeckern bzw. Stauden und Gräsern zu bepflanzen.

### 16.2 Bindungen für Bepflanzungen [§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB]

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang oder Verlust artgleich durch Bäume mit mindestens 30 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe zu ersetzen.

Im Bereich der südlichen Baugebietsgrenze sind durch eigenes Planzeichen Bäume festgesetzt, die zwingend zu erhalten sind, solange das Baugebiet nicht nach Süden erweitert wird. Bei Abgang oder Verlust ist ein artgleicher Ersatz durch Bäume mit mindestens 30 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe vorzunehmen. Durch weiteres gesondertes Planzeichen sind Bäume festgesetzt, die eine besondere Bedeutung für den Artenschutz besitzen.

Im Bereich der Sichtdreiecke (Siehe Ziffer 7) dürfen Bepflanzungen – abgesehen von ausnahmsweise zulässigen Hochstämmen – eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten.

## 17 Sonstige Festsetzungen

### 17.1 Vorübergehende Nutzungen und Nachfolgenutzungen [§ 9 (2) Nr. 2 BauGB]

Die Festsetzungen „*landwirtschaftliche Nutzfläche*“ sowie „*öffentliche Grünfläche*“ sind im Bereich der festgesetzten Spritzmittelschutzflächen so lange gültig, bis auf den südlich angrenzenden, momentan noch nicht überplanten Flächen ein Bebauungsplan rechtskräftig geworden ist. Danach gilt – je nach zeichnerischer Festsetzung im Planteil – für diese Flächen die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets bzw. einer Straßenverkehrsfläche. Diese Festsetzung erstreckt sich auch auf die Bäume mit Pflanzbindung.

## 18 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

[§ 9 (6), § 9 (2) Nr. 16 BauGB]

#### Gewässerrandstreifen

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans wurde der Gewässerrandstreifen des örtlichen Grabens gemäß § 38 WHG zum besseren Verständnis in die Planung übernommen. Innerhalb des Gewässerrandstreifens ist verboten.



- der Umbruch von vorhandenem Grünland bzw. die Umwandlung in Ackerland,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen (auch verkehrsfreie Vorhaben gemäß LBO): Zu den sonstigen Anlagen gehören Auffüllungen, Terrassen, Überdachungen, Stellplätze, Lagerplätze, Wegbefestigungen, Gartenhöfen und feste Zäune),
- keine höhenmäßige Geländeänderungen abgesehen von Renaturierungsmaßnahmen,
- die Lagerung von Materialien aller Art (z. B. Kompost oder Abfall)
- der Umgang mit oder Ablagerung von wassergefährdenden Stoffen,
- Bestandsrodungen standorttypischer Bäume und Sträucher,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen,
- Die Beseitigung standorttypischerer Bäume und Sträucher, soweit die Entfernung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestands oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist oder einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft dient.

#### Überschwemmungsgebiet

Im zeichnerischen Teil wurde die Fläche für ein Überschwemmungsgebiet (§ 76 WHG) nachrichtlich übernommen. Gemäß § 78 WHG ist dort die Ausweisung neuer Baugebiete im Regelfall untersagt. Es wird auf die Ausnahmen nach Absatz 5 und 6 verwiesen. Gemäß § 78a WHG gelten die Vorschriften für Gewässerrandstreifen sinngemäß auch in Überschwemmungsgebieten.

#### 18.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist durch eine Blockbandierung festgesetzt. [§ 9 (7) BauGB]

## Teil C – Örtliche Bauvorschriften

### Rechtsgrundlage:

- § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (Gbl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2021 (Gbl. 2022 S. 1, 4)
- Dachgaubensatzung der Stadt Achern vom 07.02.1997

### In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

#### 1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen [§ 74 (1) Nr. 1 LBO]

##### 1.1 Fassaden

Bei der Gestaltung der Außenwandflächen sind neben Holzverkleidungen auch Putzfassaden mit hellem Anstrich (Farbnuance bis NCS S 0505/ alle Farbfamilien)<sup>1</sup> zulässig. Unzulässig sind Fassadenoberflächen mit einem Remissionswert 100 %. Metallverkleidungen sind nur für untergeordnete Bauteile zulässig.

##### 1.2 Dachform, Dachneigung

Zulässig sind Satteldächer (SD), Walmdächer (WD) und gegeneinander versetzte Pultdächer (PDv) mit einer Neigung von 28°– 42° sowie Pultdächer mit einer Neigung von 7°– 22°. Der Versatz zweier gegeneinander versetzter Pultdächer darf maximal 1,50 m betragen; als Maß gelten die Oberkanten der jeweiligen Firste. Bei Pultdächern darf die hohe Wand die maximale Wandhöhe nicht überschreiten.

Bei Gebäuden mit der maximal zulässigen Wandhöhe sind auch Flachdächer (FD) zulässig. Flachdächer dürfen eine Neigung von 7° nicht überschreiten. Bei Garagen und Nebengebäuden sind alle angegebenen Dachformen zulässig.

##### 1.3 Dachgauben

Dachgauben sind nur nach Maßgabe der „örtliche Bauvorschrift über die Zulässigkeit von Dachgauben“ der Stadt Achern in der jeweils gültigen Fassung zulässig.

##### 1.4 Dacheindeckung

Dächer dürfen nur aus blendfreien Materialien bestehen. Dacheindeckungen sind in den Farben Rot bis Braun oder Grau bis Anthrazit oder in Form einer Dachbegrünung zulässig. Für Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind auch transparente Materialien erlaubt.

Bei Dachneigungen über 18° sind Metall- und Blechabdeckungen mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen und Dachaufbauten unzulässig.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Anlagen zur Energiegewinnung und Energieeinsparung sind in die Dachfläche zu integrieren. Sie dürfen nicht von der Dachoberfläche abstehen und nicht die Dachkanten (Taufe, First, Ortgänge) überschreiten. Auf Flachdächern sind sie aufgeständert in Verbindung mit einer extensiven Begrünung zulässig, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind.

Dachbegrünungen sind zumindest extensiv mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm Stärke auszuführen.

<sup>1</sup>NCS Natural Colour System: Farbraum Erd-/Steinfarben siehe NCS Navigator: <http://46.16.232.131/freemium.html>;



### **1.5 Doppelhäuser**

Doppelhäuser sind mit einem Satteldach bei einer Dachneigung von 34° zu errichten. Eine Ausnahme ist innerhalb der in Teil C, Ziffer 1.2 (Dachform und Dachneigung) festgesetzten Grenzwerte zulässig, wenn eine einheitliche Dachneigung bei der angrenzenden Gebäudeeinheit gesichert ist.

Abweichend von Teil C, Ziffer 1.3 (Dacheindeckung) sind bei Doppelhäusern nur rote bis braune Dacheindeckungen zulässig. Andere in Ziffer 1.4 genannte Farben sind als Ausnahme zulässig, wenn gesichert ist, dass das jeweilige Doppelhaus mit einer einheitlichen Höhe gemäß der Festsetzungen von B.2.2 und der gleichen Dachneigung errichtet wird.

## **2 Werbeanlagen [§ 74 (1) Nr. 2 LBO]**

### **2.1 Allgemein**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen sind als Flachwerbung parallel zu Fassade zulässig, Ausleger sind unzulässig. Nicht zulässig sind bewegliche Werbeanlagen, Werbeanlagen mit bewegtem und wechselndem Licht sowie Werbeanlagen mit fluoreszierenden Farben.

### **2.2 Allgemeines Wohngebiet**

Werbeanlagen dürfen nur an der Fassade in der Erdgeschosszone bis zu einer Größe von 40 cm x 60 cm angebracht werden. Ausnahmen hinsichtlich der Größe können zugelassen werden für

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

Die Summe der Werbeanlagen ist in diesen Fällen pro Grundstück auf 1,0 m² begrenzt.

### **2.3 Mischgebiet**

Werbeanlagen dürfen nicht auf oder über der Dachfläche angebracht werden. Die Größe der Werbeanlagen darf in der Summe maximal 5 % der Fassadenfläche betragen, an der sie angebracht sind. Die Beleuchtung der Werbeanlagen ist nur während Betriebszeiten zulässig. Für die anderen zulässigen Nutzungen (vgl. Ziffer 1.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen) gelten die Regelungen nach Ziffer 2.2 der örtlichen Bauvorschriften.

## **3 Gestaltung von unbebauten Flächen [§ 74 (1) Nr. 3 LBO]**

### **3.1 Einfriedungen**

Im Mischgebiet sind Einfriedungen bis 2,0 m Höhe entlang öffentlicher Flächen zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind in der Vorzone – Fläche zwischen der äußeren Begrenzung der Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze in der kompletten Breite des Grundstücks – entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen Einfriedungen nur in Form von Hecken und Sträuchern, Zäunen, Geländern oder Mauern bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Einfriedungen aus Drahtgeflecht sind mit Heckengehölzen oder Kletterpflanzen einzugrünen. Einfriedungen aus Stacheldraht sind unzulässig.

Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedung ist die Höhenlage der fertig ausgebauten Straße an der jeweiligen Grundstücksgrenze.

### **3.2 Sichtschutzwände**

Sichtschutzwände dürfen in der Summe eine Länge 6,0m und eine Höhe von 1,80m nicht überschreiten. Sie haben vom Rand der Verkehrsfläche einen Abstand von mindestens 2,5 m einzuhalten.

### **3.3 Aufschüttungen Abgrabungen und Stützwände**

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützwände sind nur bis zu einer Höhe von jeweils 0,50 m oder bis zur Höhe des Straßenniveaus zulässig, gemessen von der Höhenlage der fertig ausgebauten Straße an der jeweiligen Grundstücksgrenze. Darüber hinaus sind an maximal zwei Hauswänden Lichtgräben bis 75 % der jeweiligen Wandlänge zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind in einem Neigungsverhältnis von mindestens 1 : 1,5 anzulegen.

### **3.4 Gestaltung von Standorten für Müllbehälter**

Standorte für Müllbehälter, die nicht in die Bebauung integriert sind, sind mit Sichtschutzhecken oder durch mit Kletterpflanzen begrünter Rankgerüsten gegen Einblicke abzuschirmen.

### **3.5 Freiflächen**

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt und genutzt werden, als unversiegelte Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Kies-, Schotter- und sonstige vergleichbare Materialschüttungen sind für die Gestaltung der nicht überbauten Flächen unzulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (bspw. Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

Wenigstens 50 % der Hausvorzone sind durchgehend und flächig gärtnerisch zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Doppelhäusern müssen mindestens 30 % der Hausvorzone bepflanzt und dauerhaft unterhalten werden. Eine Hausvorzone ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Grundstücks.

Die Flächen von Stellplätzen, Zufahrten, Fahrrad- und Abstellplätze für Müllbehälter sind mit einem dauerhaft wasserdurchlässigen Belag auszubilden (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit mindestens 30 % Fugenanteil, Drainasphalt etc.).

## **4 Versorgungsleitungen [§ 74 (2) Nr. 5 LBO]**

Kommunikations- und Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

## **5 Erhöhung der Stellplatzverpflichtung [§ 74 (2) Nr. 2 LBO]**

Abweichend von § 37 (1) LBO sind pro Wohnung mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Stellplätze, die einer Wohnung zugeordnet sind, können hintereinander angeordnet werden.



## Teil D – Nachrichtlich übernommene Bestimmungen und Hinweise

### 1 Nachrichtlich übernommene Bestimmungen

#### 1.1 Pflichten des Eigentümers [§ 135 BauGB]

Straßenbeleuchtungsmasten und Beleuchtungskörper sowie das Verlegen von Anschlusskabeln sind auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden.

#### 1.2 Belange des Denkmalschutzes [§ 20 DSchG]

Da im Planungsgebiet bisher unbekannte archäologische Bodenfunde zutage treten können, ist der Beginn von Erschließungsarbeiten sowie allen weiteren Erd- und Aushubarbeiten frühzeitig dem Regierungspräsidium Freiburg, Referat 26 – Denkmalpflege, Fachgebiet Archäologische Denkmalpflege (per Post, per Fax: 0761/208-3599 oder per E-Mail: referat26@rpf.bwl.de) schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind auch im weiteren Baufortschritt auftretende Funde (Scherben, Knochen, Mauerreste, Metallgegenstände, Gräber, auffällige Bodenverfärbungen u. Ä.) umgehend zu melden und bis zur sachgerechten Dokumentation und Ausgrabung im Boden zu belassen. Mit Unterbrechungen der Bauarbeiten ist ggf. zu rechnen und Zeit zur Fundbergung einzuräumen.

#### 1.3 Altlastenverdacht [BBodenSchG]

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und /oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer etc.) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen und dürfen erst fortgesetzt werden, wenn die vorgenannte Behörde einer Fortsetzung zustimmt.

#### 1.4 Bodenschutz [BBodenSchG, 202 BauGB]

Vor Beginn der eigentlichen Bautätigkeit ist das anfallende Bodenmaterial getrennt nach humosem Oberboden und kultivierungsfähigem Unterboden auszubauen und – soweit eine Wiederverwendung möglich ist – auf dem Baugrundstück zwischenzulagern und wieder einzubauen. Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in maximal 2 m hohen, jene von Unterboden in maximal 5 m hohen Mieten zu erfolgen, welche durch Profilierung und Glättung vor Verwässerung zu schützen sind. Bei Lagerzeiten von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzarten (z.B. Senf, Gräser) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Unterbodenmieten nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden. Bei Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden zu verwenden. Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet bleibt, sind durch Befahren hervorgerufene Verdichtungen bei ausgetrocknetem Zustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern. Anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden, Baugruben, Arbeitsgräben etc. verwendet werden. Die Sicherungspflicht gilt auch für Böden, die für Bauzufahrten, Baulager und Baustelleneinrichtungen vorübergehend in Anspruch genommen werden.

#### 1.5 Leitungstrassen

Bepflanzungen wie größere Büsche und Bäume direkt über Versorgungsleitungen sind gemäß DIN 1998 / DVGW GW 125 nicht zulässig. Die Trassen sind beidseitig auf einer Breite von je 2,5 m von Baumpflanzungen frei zu halten oder durch Schutzmaßnahmen in Form von zur Leitung hin geschlossener Pflanzringe oder Trennwände bis in ca. 1 m Tiefe zu sichern.

## **1.6 Brand- und Katastrophenschutz**

Für die Löschwasserversorgung soll über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden 48 m³/h Löschwasser zur Verfügung stehen.

Die Straßen müssen so hergerichtet sein, dass sie eine zuständige Befahrbarkeit für 16 t schwere und max. 2,50 m breite Feuerwehrfahrzeuge gewährleisten, die Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken (VVV Feuerwehrflächen) vom 17. September 2012 sind einzuhalten.

## **2 Hinweise**

### **2.1 Doppelhäuser**

Bei der Errichtung von Doppelhäusern ist auf dem angrenzenden Grundstück gemäß § 5 (1) LBO eine Anbau-Baulast zu übernehmen.

### **2.2 Gestaltung der Gartenflächen**

Alle Gartenflächen und Grünflächen sind möglichst naturnah zu bepflanzen und extensiv zu pflegen.

### **2.3 Dach- und Fassadenbegrünung**

Es wird empfohlen, zur Verbesserung der mikroklimatischen Verhältnisse eine Fassadenbegrünung durchzuführen.

### **2.4 Vermeidungsmaßnahme VM 7 – Erhalt der Bäume im Bereich Kindergarten**

Auf den Flst. 188/3 und 158/5 außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und während der Baumaßnahmen vor Beschädigung zu schützen.

### **2.5 Erhalt von Bäumen und Sträuchern**

Unabhängig von den festgesetzten zu erhaltenden Bäumen sind möglichst viele vorhandene Gehölze auf dem unbebauten Teil des Grundstücks zu erhalten und in die Gartengestaltung mit einzubeziehen.

### **2.6 Fließgewässer**

Den Graben im Nordosten des Plangebiets ist ein Gewässer II. Ordnung von nicht untergeordneter Bedeutung. Zur Strukturverbesserung ist eine Abflachung der oberen Böschungsbereiche vorgesehen.

### **2.7 Niederschlagswasserbewirtschaftung**

Zur Eingriffsminderung wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen (Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung etc.). Es wird hierbei darauf hingewiesen, dass gemäß § 17 (2) TrinkwV 2001 Wasserversorgungsanlagen, aus denen Wasser für den menschlichen Gebrauch abgegeben wird, nicht mit wasserführenden Teilen verbunden werden dürfen, in denen sich Wasser befindet oder fortgeleitet wird, das nicht für den menschlichen Gebrauch im Sinne des § 3 Nr. 1 TrinkwV 2001 bestimmt ist. Der Inhaber einer Wasserversorgungsanlage im Sinne von § 3 Nr. 2 und/oder Nr. 3 TrinkwV 2001 hat die Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme beim Einbau dauerhaft farblich zu kennzeichnen. Entnahmestellen von Wasser, das nicht für den menschlichen Gebrauch im Sinne des § 3 Nr. 1 TrinkwV 2001 bestimmt ist, sind bei der Errichtung dauerhaft als solche mit der Aufschrift „Kein Trinkwasser!“ zu kennzeichnen. Die entsprechenden Hähne sollten abschließbar sein.

Die Vorgaben der Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung der Stadt Achern sind zu berücksichtigen.



## 2.8 Bereitstellung der Abfallbehälter / gelbe Säcke

Die Bereitstellung der Abfälle, die im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.

## 2.9 Energie

Aus Gründen der Umweltvorsorge werden regenerative Energiesysteme und der Einsatz regenerativer Energieträger zur Gebäudeheizung und Brauchwassererwärmung empfohlen.

## 2.10 Leitungen / Verkabelung

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden.

Bepflanzungen wie größere Büsche und Bäume direkt über Versorgungsleitungen sind gemäß DVGW GW 125 nicht zulässig. Die Trassen sind beidseitig auf einer Breite von je 2,5 m von Baumpflanzungen freizuhalten oder durch Schutzmaßnahmen in Form von Schutzrohren oder Trennwände bis in ca. 1 m Tiefe zu sichern. Bei der Verlegung der Kabel ist die DIN 1998 zu beachten.

## 2.11 Empfehlungen zur Behandlung von Böden, Gründung von Bauwerken

Die oberen Bodenschichten sind für die Versickerung von Niederschlagswasser nicht geeignet. Durchlässigere Bodenschichten befinden sich erst in tieferen Lagen.

Aufgrund der Wasserempfindlichkeit und mäßigen Verdichtbarkeit können gelöste Böden nur eingeschränkt wieder eingebaut werden. Für den Wiedereinbau vorgesehene Böden sind gemäß den Empfehlungen des Gutachtens in Mieten vor Feuchtigkeit geschützt zu lagern. Das Erdplanum von Baugruben ist während der Bauzeit vor Vernässung zu schützen und ggf. zu entwässern. Weiche oder aufgeweichte bindige Böden sind durch verdichtbares Austauschmaterial zu ersetzen. Vor Aufbringung von Oberboden und Herstellung der Grünflächen wird eine Tiefenlockerung empfohlen.

## 2.12 Kampfmittel

Bei Nichtfreigabe durch den Kampfmittelräumdienst sind entweder Untersuchungen zur Kampfmittelsituation (z. B. entsprechende Freimessungen) vor der Ausführung der eigentlichen Bauarbeiten zu veranlassen. Alternativ ist vom AG bzw. vom Bauherrn in der Leistungsbeschreibung auf die vorhandene Situation hinzuweisen, sodass im Zuge der geplanten Bauarbeiten geeignete Maßnahmen eingeplant werden können.

## 2.13 Pflanzliste

Botanischer Name	Deutsche Name
<i>Mittelgroße und große Bäume</i>	
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pl.</i> , in Sorten	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Carpinus betulus</i> 'fastigiata'	Säulen-Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i> , Westhor's Gorie'	Nichtfruchtende Straßenesche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

<i>Tilia cordata</i> 'erecta'	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde

#### *Kleine Bäume*

<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i> in Sorten	Feldahorn
<i>Pyrus communis</i> 'Canticleer'	Stadtbirne
<i>Sorbus aria</i>	Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere

#### *Obstbäume (Hochstamm)*

Apfel	Bohnapfel, Brettacher, Boskopp, Goldparmäne, Jakob Fischer
Birne	Conference, Gellerts Butterbirne, Gräfin von Paris, oberösterreichische Weinbirne
Pflaume und Zwetschge	Bühler Frühzwetschge, Hauszwetschge, Nancymirabelle
Kirsche	Burlat, Hedelfinger Riesenkirsche, Große schwarze Knorpel, frühe rote Meckenheimer, Dolleseppler

#### *Straßenbäume*

<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	Feldahorn
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i> in Sorten	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Carpinus betulus</i> 'Frans Fontaine'	Säulen-Hainbuche
<i>Fraxinus ornus</i> 'Obelisk'	Blumenesche
<i>Pyrus calleryana</i> 'Chanticleer'	Stadtbirne
<i>Tilia cordata</i> 'Greenspire'	Linde
<i>Tilia cordata</i> 'erecta'	Winterlinde
<i>Tilia cordata</i> 'Rancho'	Winterlinde

#### *Sträucher*

– Sonnige Standorte –	
<i>Berberis vulgaris</i>	Berberitze
<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Cytisus scoparius</i>	Besenginster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Heckenrose, Hundsrose
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball
– Schattige Standorte –	
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Haselnuss
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ilex aquifolium</i>	Europäische Stechpalme
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder



#### 2.14 Störfälle und Gesundheitsrisiken

Es besteht kein besonderes Risiko.

#### 2.15 Normen

Die den Planunterlagen zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen ) können bei der Stadt Achern, Fachbereich 1 - Planen und Bauen, Rathaus Illenau, Illenauer Allee 70, 77855 Achern, eingesehen werden.

#### Ausfertigung

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung, bauplanungsrechtlichen Festsetzungen, Hinweisen und der Begründung sowie die Örtlichen Bauvorschriften stimmen mit allen ihren Bestandteilen mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Gemeinderats der Stadt Achern vom 25.07.2022 überein.

Das für den Bebauungsplan vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt. Er tritt mit seiner Bekanntmachung in Kraft.

Achern, den 10.08.2022



  
.....  
(Klaus Muttach)

Oberbürgermeister

#### Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften gemäß §10(3) BauGB erfolgte am 12.08.2022.

Achern, den 16.08.2022



  
.....  
(Klaus Muttach)

Oberbürgermeister

