



GEMEINDE HÜGELSHEIM

BEBAUUNGSPLAN

„Wohnpark am Hardtwald“, 2. Änderung

Im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung

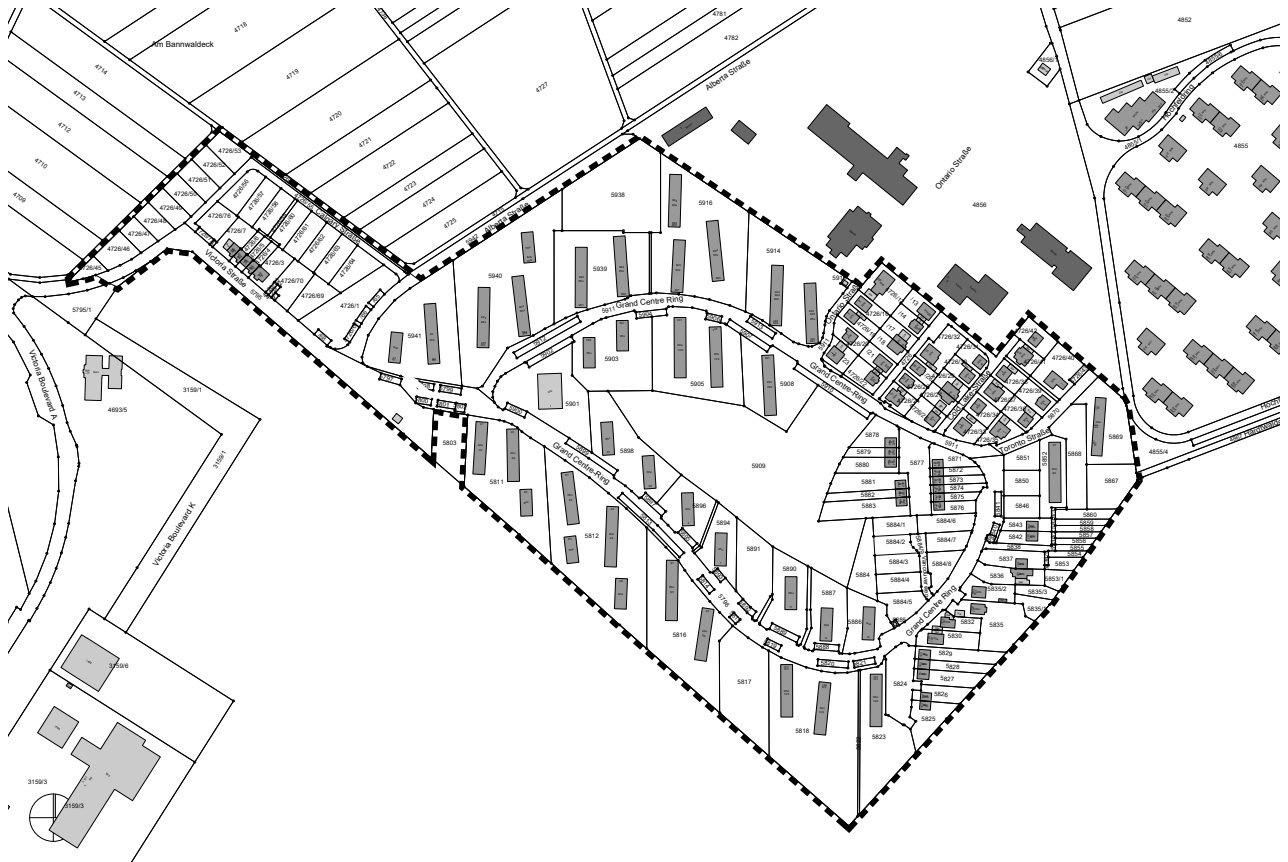
Verfahrensvermerke, Geltungsbereich, Textliche Festsetzungen (Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften) Hinweise und Pflanzliste

Satzungsfassung vom 05.01.2026

VERFAHRENSVERMERKE ZUM BEBAUUNGSPLAN UND DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

Aufstellungsbeschluss	GR am 07.04.2025
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	am 11.04.2025
Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit	am 11.04.2025
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	vom 14.04.2025 bis 21.05.2025
Billigungs- und Offenlagebeschluss	GR am 14.07.2025
Erneuter Billigungs- und Offenlagebeschluss	GR am 17.11.2025
Bekanntmachung Offenlage	am 18.07.2025
Erneute Bekanntmachung verkürzte Offenlage (nur zu den geänderten Teilen)	am 21.11.2025
Durchführung Offenlage	vom 21.07.2025 bis 22.08.2025
Durchführung der erneuten verkürzten Offenlage	vom 24.11.2025 bis 08.12.2025
Durchführung Behördenbeteiligung	vom 21.07.2025 bis 22.08.2025
Durchführung der erneuten Behördenbeteiligung	vom 21.11.2025 bis 08.12.2025
Satzungsbeschluss	GR am
Ausgefertigt am	
Die textlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften dieser Bebauungsplanänderung stimmen mit den Beschlüssen des Gemeinderats überein.	
Ortsübliche Bekanntmachung	am
In Kraft getreten	am

Der Geltungsbereich ist wie folgt abgegrenzt:



Geltungsbereich 2. Änderung Bebauungsplan "Wohnpark am Hardtwald" - 1:2.500 -

BEBAUUNGSPLAN „WOHNPAK AM HARDTWALD“, 2. ÄNDERUNG

Der Bebauungsplan „Wohnpark Hardtwald“, 1. Änderung in Kraft seit 18.04.2008, wird mit der vorliegenden 2. Änderung nur in den Planungsrechtlichen Festsetzungen und in den örtlichen Bauvorschriften geändert. Der zeichnerische Teil des Bebauungsplans „Wohnpark am Hardtwald“ 1. Änderung in Kraft seit 18.04.2008 wird nicht geändert und gilt deshalb unverändert weiter. Mit Ausnahme des Bereichs der durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Grand Centre Ring 2“ geändert wurde.

Die Bebauungsplanänderung wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) i. d. F. vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) i. d. F. vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen

II Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1,6 BauGB , i.V.m. §§ 1-11 BauNVO

- (1) Die Art und die Begrenzung der Ausweisung der Baugebiete erfolgt durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes.
- (2) Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen.
Zulässig sind:
 - Wohngebäude
 - der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.Nutzungen nach § 4 (2) 3 BauNVO für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht zugelassen.
Die nach § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen sind nicht zulässig.
- (3) In den Gebieten WA 6, WA 7, WA 8 und WA 9 werden MI-Orientierungswerte gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zugrunde gelegt. Bei Neuerrichtung oder Erweiterung von Gebäuden mit Wohn- und Schlafräumen sind daher die auf das jeweilige Vorhaben einwirkenden Lärmimmissionen zu ermitteln. Übersteigen diese die Werte nach DIN 18005 von tagsüber 60 db(A) und nachts 45 db(A), ist durch passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude sicherzustellen, dass die Innenraumpegel nach VDI-Richtlinie 2719 für Schlafräume während der Nachtzeit von 35 db(A) und für Wohnräume tagsüber von 40 db(A) nicht überschritten werden.

- (4) Die Zahl der max. zulässigen Wohneinheiten je Gebäude bzw. je Hauseinheit bei Hausgruppen und Doppelhäusern wird begrenzt auf:
 - 2 Wohneinheiten bei dem Haustyp H1
 - 6 Wohneinheiten bei dem Haustyp H2
 - 12 Wohneinheiten bei dem Haustyp H3
 - 18 Wohneinheiten bei dem Haustyp H4Der jeweils zulässige Haustyp ergibt sich aus dem Planeinschrieb in den Baufenstern. Die Festsetzung gilt jeweils für das gesamte Baufenster.
- (5) Versorgungsanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO können als Ausnahmen zugelassen werden.
- (6) Auf den Grundstücken Flst.Nr. 5803 – 5809, 5817, 5844 – 5851, 5891, 5901, 5918 – 5928 und bei den ersten Häuserzeilen auf dem Grundstück Flst.Nr. 4726 entlang der Toronto Straße müssen die Kamine eine Höhe von min. 1,00 m über Oberkante (O.K.) der obersten Fenster zu den Wohnräumen der östlich (in Hauptwindrichtung) gelegenen 3-geschossigen Gebäude einhalten.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB , i.V.m. §§ 16-21a BauNVO

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse. Die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan (Nutzungsschablone).
- (2) Ist die Grundfläche eines Grundstücks, die von baulichen Anlagen überdeckt werden darf (§ 19 (1) BauNVO) im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes kleiner ausgewiesen als die angegebene Grundflächenzahl, so ist die Fläche maßgeblich, die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes tatsächlich als überbaubar ausgewiesen ist.
- (3) Auf die Geschossflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen im Dachraum oder Kellergeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräumen und ihrer Umfassungswände ganz anzurechnen.
- (4) In den WA 1, 3, 4, 5, 6 und 9 darf die GRZ für Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis max. 0,6 überschritten werden.

3. Bauweise

§ 9 (1) 2 BauGB , i.V.m. §§ 22 BauNVO

- (1) Als Bauweise wird offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO) festgesetzt. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser und Hausgruppen (entsprechend der Nutzungsschablone) zulässig.
- (2) Für die Stellung und Firstrichtung der Gebäude sind die Eintragungen im Bebauungsplan maßgebend.

4. Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

§ 9 (1) 24 BauGB

- (1) Die mit Immissionen aus Verkehrslärm belasteten Gebiete sind in der Planzeichnung mit LPB I-II gekennzeichnet.
Die Grundrissgestaltung muss so erfolgen, dass Wohn- und Schlafräume an der lärmabgewandten Seite angeordnet sind. Soweit dies nicht möglich ist, ist alternativ das nach DIN 4109 erforderliche Schalldämmmaß (erf $R'_{w,res}$ mindestens 30dB(A) für Außenbauteile) in passiven Schutzeinrichtungen bei Fassaden für Wohnräume im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren nachzuweisen.
- (2) Für innerhalb des Nachtschutzgebietes befindliche Bereiche gelten die in Anhang 1 zur Begründung aufgeführten Festsetzungen gemäß Planfeststellungsbescheid zum Ausbau des Regionalflughafens Karlsruhe/Baden-Baden.

5. Überbaubare Grundstücksfläche, Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

§ 9 (1) 2 und 4 BauGB, i.V.m. § 23 BauNVO

- (1) Die Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien, Baugrenzen und Bebauungstiefen erfolgt durch Eintragung im Bebauungsplan.
- (2) Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und auf den für Garagen und Stellplätzen vorgesehenen Flächen zulässig. Im WA 7 und WA 10 sind Stellplätze zusätzlich zwischen der Verkehrsfläche und der Baugrenze zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern der Waldabstand von 30,00 m eingehalten wird, eine Zufahrt über bereits vorhandene Zufahrten gesichert ist und der Zweck der Freiflächen, insbesondere ihre gärtnerische Gestaltung, sowie die Wohnruhe und die umgebene Bebauung nicht beeinträchtigt werden.
- (3) Als Ausnahme sind Tiefgaragen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese sind mit einer mindestens 50 cm starken Substratschicht zu begrünen und dürfen max. 30 cm inkl. Substratschicht über das bestehende Gelände hinausragen.
- (4) Überdachungen von Abstellplätzen für Müllbehälter sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.
- (5) Im WA 2 und WA 8 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO nur im folgenden Umfang zulässig:
 - Eine Einzelanlage darf eine Größe von 1,5 m² je zugehöriger Wohneinheit und eine Gesamtgröße von 25 m³ nicht überschreiten. Ein Mindestgrenzabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen von 30 m ist einzuhalten.
- (6) Eine Überschreitung von Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen, wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen, Freitreppen sowie Vorbauten, um bis 1,50 m ist zulässig, wenn deren Breite nicht mehr als 5,00 m beträgt und die Grenzabstände laut LBO eingehalten werden.

-
- (7) Terrassen sind bis zu einer Größe von max. 25 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - (8) Luftwärmepumpen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

§ 9 (1) 21 BauGB

- (1) Die im zeichnerischen Teil festgesetzten privaten Verkehrsflächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten Typ 1 dienen der Sicherung der Erschließung der angrenzenden Grundstücke. Diese Flächen sind zusätzlich mit einem Fahr- und Gehrecht zugunsten von Rettungsorganisationen belastet.
- (2) Die im zeichnerischen Teil festgesetzten privaten Verkehrsflächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten Typ 2 dienen der Sicherung der Erschließung der angrenzenden Grundstücke. Diese Flächen sind zusätzlich mit einem Fahr- und Gehrecht zugunsten von Rettungsorganisationen sowie mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet.
- (3) Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche mit Leitungsrechten dient der Sicherung der in diesem Bereich verlegten Leitungen.

7. Pflanzgebot und Pflanzbindung

§ 9 (1) 25 BauGB

- (1) Um den gebietsprägenden Charakter der gehölzbestandenen Freiflächen zu wahren, sind außerhalb der Baufenster einschließlich eines an diese direkt anschließenden Freihaltestreifens von 7,00 m Breite alle Gehölze dauerhaft zu erhalten. Falls ein Erhalt der Gehölze aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht nicht möglich ist oder zulässige Bauvorhaben dadurch unverhältnismäßig erschwert werden, kann eine Befreiung von dem Erhaltungsgebot erfolgen (vgl. hierzu auch die landesrechtlichen Vorgaben zum Waldabstand), sofern adäquate Ersatzpflanzungen in gleicher Art und in gleichem Umfang innerhalb desselben Grundstücks durchgeführt werden. Bei Baumaßnahmen sind die erforderlichen Baumschutzmaßnahmen gem. DIN 18920 zu treffen.
- (2) An den durch Erhaltungssymbol gekennzeichneten Baumstandorten sind die vorhandenen Bäume auf Dauer zu erhalten. Falls ein Erhalt der Bäume aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht nicht möglich ist oder zulässige Bauvorhaben dadurch unverhältnismäßig erschwert werden, kann eine Befreiung von dem Erhaltungsgebot erfolgen, sofern adäquate Ersatzpflanzungen in gleicher Art und in gleichem Umfang innerhalb desselben Grundstückes durchgeführt werden. Bei Baumaßnahmen sind die erforderlichen Baumschutzmaßnahmen gem. DIN 18920 zu treffen.
- (3) An den durch das Anpflanzungssymbol gekennzeichneten Baumstandorten sind neue Straßenbaumpflanzungen gemäß Pflanzliste Kapitel IV.11. vorzunehmen.
- (4) Auf öffentlichen Grundstücken und auf öffentlichen Grünflächen sind Rasen- und Wiesenflächen, soweit vorhanden, extensiv zu unterhalten. Die Flächen sind 2 mal im Jahr unter Abtransport des Mähgutes zu mähen. Es erfolgt keine Düngung oder Wässerung der Flächen. Soweit öffentliche Grundstücke oder öffentliche Grünflächen von Wald, Baumgruppen und

Einzelbäumen geprägt werden, sind die Gehölze dauerhaft zu erhalten. Falls ein Erhalt der Gehölze aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht nicht möglich ist oder zulässige Bauvorhaben dadurch unverhältnismäßig erschwert werden, kann eine Befreiung von dem Erhaltungsgebot erfolgen, sofern adäquate Ersatzpflanzungen in gleicher Art und in gleichem Umfang innerhalb des selben öffentlichen Grundstücks bzw. der selben öffentlichen Grünfläche durchgeführt werden.

Ausgenommen von diesen Festsetzungen ist die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentlicher Spielplatz“

- (5) Sämtliche unbebaute Flächen der Grundstücke sind mit Ausnahme der Zufahrten, Zugänge, Stellplätze, Terrassen und Sitzflächen zu begrünen und dauerhaft begrünt zu halten. Für die Bepflanzung geeignete Arten sind in den Hinweisen aufgeführt.

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 (1) 20 BauGB

- (1) An den im Plan gem. § 9 (1) 20 BauGB gekennzeichneten Stellen sind Sandrasen und Magerwiesen dauerhaft zu sichern und durch Mahd zu pflegen.
Versiegelte Flächen sind zu entsiegeln und als Sandrasen zu entwickeln.
- (2) Für Außenbeleuchtungen (Straßen-, Hof-, Garten-, Fassadenbeleuchtungen usw.) mit Ausnahme von Reklameflächen sind nur Lampen mit UV-armen, insektenfreundlichen Lichtspektren, z.B. Natriumdampfniederdrucklampen zulässig.
- (3) Lichtschächte, Hof- und Straßengullys, Regenfallrohre und ähnliche Bauwerke sind mit einer kleintier- und vogelsicheren Abdeckung zu versehen. Die Öffnungen der Abdeckungen dürfen maximal 10 mm betragen. Es sind ausschließlich Schlammeimer mit gelochtem Boden in die Gullys einzusetzen.
- (4) Sofern bautechnische und verkehrstechnische Vorgaben es erlauben, darf die Höhe von Bordsteinen und anderer Wegekanten maximal 5 cm betragen.
- (5) Für Straßen- und Hofentwässerungen sind ausschließlich Muldenrinnen vorzusehen.
- (6) Für den Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sind auf Grundlage eines öffentlich-rechtlichen Vertrages zwischen dem Landratsamt Rastatt, Untere Naturschutzbehörde, und der Gemeinde Hügelsheim Flächen zu sichern und dort die im Vertrag festgelegten Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen durchzuführen. Die dort genannten Ausgleichsmaßnahmen werden den durch die Festsetzungen im Bebauungsplan „Wohnpark am Hardtwald“ (1. Änderung) verursachten Eingriffen als Sammelmaßnahmen zugeordnet. Grundlage für die Eingriffs- /Ausgleichsberechnung ist der Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan in der Fassung des gültigen Satzungsbeschlusses.

Hügelsheim, den 27.01.2026

Bürgermeisterin:

.....

Kerstin Cee

III Örtliche Bauvorschriften

1. Abstandsflächen

§ 5 LBO

Die Mindestmaße der Abstandsflächen der Gebäude von Nachbargrenzen richten sich nach der jeweils geltenden LBO.

2. Baugestalt

§ 74 (1) 1 LBO

- (1) Die Traufhöhe der Gebäude darf vom bestehenden Gelände bis zum Schnittpunkt Außenwand / UK Sparren höchstens betragen: siehe Nutzungsschablone.
- (2) Es sind nur Satteldächer zulässig. Dachfirste können bis zu 1,00 m versetzt von der Dachmitte angeordnet werden. Walm- und Krüppelwalmdächer sowie Mansard- und Pultdächer sind nicht zulässig.

Für WA 9 (Bereich der ehemaligen Heizzentrale) gilt: Ausnahmsweise können andere Dachformen (wie z.B. Zeltdach, Pultdach) mit geringeren Dachneigungen zugelassen werden, wenn eine Gebäudehöhe von 9,5 m und eine Traufhöhe von 7,5 m nicht überschritten wird, keine aufsteigende Wand über drei Geschosse und kein drittes Vollgeschoss entsteht. Flachdächer können unter Einhaltung der Vorgaben zugelassen werden, sofern diese mit einer Dachbegrünung versehen werden.

Als Gebäudehöhe gilt das Maß vom bestehenden Gelände bis zum oberen Abschluss des Gebäudes.

- (3) Die Dachneigung beträgt: siehe Nutzungsschablone. Für Hausgruppen ist eine einheitliche Dachneigung zwingend einzuhalten.“
- (4) Die Höhe aller Aufbauten, wie Schornstein, Parabolspiegel usw. darf das Maß von 148,92 m ü. NN nicht überschreiten.
- (5) Bei Gebäuderücksprüngen darf das zulässige Höchstmaß der Traufhöhe um max. 1,00 m überschritten werden, wenn die zurückgesetzte Gebäudewandlänge kleiner als die Hälfte der Außenwandlänge ist.
- (6) Für die Dacheindeckung ist dunkles nicht glänzendes Material zu verwenden. Die Farbe der Dacheindeckungen ist an die bestehenden Dächer anzugleichen.
- (7) Dachgauben sind zulässig. Der Abstand zwischen dem oberen Abschluss der Gaube und dem Gebäudehauptfirst muss mindestens eine Ziegelreihe betragen.

Die Summe der Gaubenlängen pro Dachseite je Hauseinheit darf max. 50 % der gesamten Gebäudelänge der betreffenden Hauseinheiten betragen. Die Gaubenlängen werden jeweils an den äußersten Abmessungen der Gauben gemessen. Die Gauben sind so anzuordnen, dass die Traufe nicht unterbrochen wird. Die Gauben sind je Einzel-, Doppelhaus und Hausgruppe einander in Größe und Dachneigung anzugleichen. Dies richtet sich nach der erstausgeführten Gaube. Bei Reihenhäusern ist je Traufseite nur eine Gaube zulässig.

- (8) Negativgauben (Dachterrassen und Dacheinschnitte) sind nicht zugelassen.

3. Ausschluss der Verwendung von Außenantennen

§ 74 (1) 4 LBO

Da eine Verkabelung vorhanden ist, sind im gesamten Bebauungsplangebiet Außenantennen nicht zulässig. Parabolspiegel können in besonderen Fällen auf Auftrag zugelassen werden.

4. Stellplatzverpflichtung

§ 74 (2) 2 u. § 37 (1) LBO

Für Wohneinheiten über 50 m² Grundfläche sind 2 Stellplätze erforderlich.
Für Wohneinheiten unter 50 m² Grundfläche sind 1,5 Stellplätze erforderlich.

5. Fassadenbegrünung

§ 74 (1) 1 LBO

Fassaden mit untergeordneten Fensteröffnungen (weniger als 25 % der Wandfläche), Carports und Garagenwände sind mit Kletter- und Rangpflanzen zu begrünen.

6. Garagen

§ 74 (1) 1 LBO

- (1) Garagen und Carports müssen einen Mindestabstand von 2,50 m ab Begrenzungslinie zu öffentlichen Strassen und Flächen bis Außenkante der Dachkonstruktion der Garage/Carport haben.
- (2) Als Dächer für Garagen und Carports sind nur begrünte Flachdächer zulässig.
- (3) Die max. zulässige Garagen- und Carporthöhe beträgt 3,00 m gemessen vom bestehenden Gelände bis O.K. Dachabschluss (O.K. Substratschicht bei Dachbegrünung).

7. Nebenanlagen

§ 74 (1) 1 LBO

- (1) Überdachungen von Abstellplätzen für Müllbehälter sind nur auf den dafür ausgewiesenen Flächen möglich.
Die Außenwände sind als nichtgeschlossene Rankgitter auszuführen und zu begrünen. Die max. zulässige Höhe beträgt 2,30 m gemessen vom bestehenden Gelände bis O.K. Dachabschluss.
Als Dachform sind nur Flachdächer zulässig.
- (2) Nebenanlagen, die Gebäude sind, sind nur mit extensiv begrünten Flachdächern und bis zu einer Höhe von max. 2,5 m gemessen vom bestehenden Gelände bis O.K. Dachabschluss zulässig.

8. Einfriedungen

§ 74 (1) 3 LBO

- (1) Im WA 2 und WA 8 sind nur offene Einfriedungen zulässig. In den anderen Wohngebieten sind offene und geschlossene Einfriedungen zulässig. Die permanente Durchlässigkeit für Kleintiere soll dabei aus Gründen des Artenschutzes gewahrt werden. Hierzu soll die Einfriedung mit mindestens 15 – 20 cm Abstand zur Geländeoberkante angebracht werden. Die Gesamthöhe der Einfriedung darf entlang von öffentlichen Straßen und Plätzen, von denen das jeweilige Grundstück aus erschlossen wird, das Maß von 0,80 m nicht überschreiten (Bezugspunkt ist die OK Gelände im Bereich des Zaunes). In den anderen Bereichen gilt das Nachbarrecht Baden-Württemberg.
- (2) Stacheldraht ist nicht zulässig.
- (3) Als Einfriedungen der Grundstücke im WA 2 und WA 8 sind gestattet:
 - Lebende Zäune mit einheimischen Gehölzen (siehe Abschnitt IV „Hinweise und Pflanzliste“)
 - Maschendrahtzaun mit Metallpfosten und Heckenhinterpflanzung mit einheimischen Gehölzen, wobei eine Maschengröße von 5 x 5 cm nicht unterschritten werden darf
 - Holzzäune (Lattenzäune) bis zu einer Höhe von 0,80 m (Bezugspunkt ist die OK Gelände im Bereich des Zaunes) mit Heckenhinterpflanzung mit einheimischen Gehölzen, wobei ein Mindestabstand zwischen den einzelnen Latten 5 cm nicht unterschreiten darf.
- (4) Aus Gründen der Verkehrssicherheit können an Straßeneinmündungen weitergehende Einschränkungen verlangt werden (Sicht- und Freihalteflächen).
- (5) Die Stellplätze und Garagen / Carportvorplätze sind zu den Zufahrtsstraßen hin offen zu halten. Eine Absperrung mit Sicherheitsketten, Abschränkungen, Toren und dergleichen ist unzulässig.

9. Grundstücksgestaltung

§ 74 (1) 3 LBO

- (1) Aus ökologischen Gründen sind Bodenbefestigungen und -versiegelungen auf das unvermeidbare Maß zu beschränken. Nicht überbaute Grundstücksflächen dürfen deshalb nur in dem Ausmaß befestigt werden, wie dies für Stellplätze, Zugänge und Zufahrten, Terrassen, Sitzflächen usw. zwingend erforderlich ist.
Als Befestigungsart sind nur wasserdurchlässige Beläge, wie z.B. Rasenfugenpflaster im Sandbett, Rasengittersteine, Schotterrasen usw. zulässig. Wasserundurchlässige Befestigungsarten sind nur ausnahmsweise dort zulässig, wo bautechnische bzw. rechtliche Vorschriften dies erfordern.
- (2) Im Bereich von öffentlichen Straßen und Plätzen sind Abgrabungen und Aufschüttungen nicht zugelassen. Dieses Verbot gilt nicht bei Abgrabungen für Zufahrten von zulässigen Garagen in Untergeschossen oder Tiefgaragen.
- (3) Die Eigentümer haben das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschl. des Zubehörs, sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf ihren Grundstücken zu dulden.

10. Anlagen zum Versickern von Niederschlagswasser

§ 74 (3) 2 LBO

Auf den Grundstücken im WA 4 im Vancouverweg sind Anlagen zum Versickern von Niederschlagswasser herzustellen.

Hügelsheim, den 27.01.2026

Bürgermeisterin:

.....

Kerstin Cee

IV Hinweise und Pflanzliste

1. Sicherung des Oberbodens

Oberboden ist während Baumaßnahmen gem. DIN 18915 zu sichern und zu behandeln.

2. Sammlung von Niederschlagswasser

Zur Einsparung von Trinkwasser wird empfohlen, das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen (Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung etc.). Die Überläufe der Zisternen dürfen an das öffentliche Abwassernetz angeschlossen werden.

Die Bemessung und Herstellung der Anlagen zum Versickern von Niederschlagswasser hat nach Merkblatt DWA-A 138-1 zu erfolgen. Des Weiteren ist die Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999 (NiedSchlWasBes-VBW) zu beachten.

Gem. NiedSchlWasBesV BW ist die schadlose Versickerung von Niederschlagswasser, welches von Dach- und befestigten Grundstücksflächen mit weniger als 1.200 m² stammt (mit Ausnahme von Dachflächen in Gewerbe- und Industriegebieten sowie gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Grundstücksflächen), erlaubnisfrei möglich.

3. Energiesparende Bauweise

Eine energiesparende Bauweise (Niedrigenergiebauweise) wird empfohlen.

4. Schutz der Umwelt vor Eintrag von Schwermetallen

Bewitterte Teile der Gebäudehülle und Dachinstallationen (z.B. Regenrinnen) aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, aus denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sollen nach Möglichkeit keine Verwendung finden. Es sollen alternative Materialien (Edelstahl, Aluminium, Kunststoffe) verwendet werden.

5. Anpflanzung von Bäumen entlang von Versorgungsleitungen

Anpflanzungen von Bäumen in der Nähe von Kabeln haben nach DIN 1998 zu erfolgen. Es ist ein seitlicher Mindestabstand von 2,5 m zu Erdkabeln erforderlich. Ist dieser Abstand nicht realisierbar, werden zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis zu 1,00 m Tiefe benötigt.

6. Bauschutzbereich gem. § 12 (3) 1a LuftVG

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bauschutzbereiches gem. § 12 (3) 1a LuftVG für den Regionalflughafen Karlsruhe/Baden-Baden (Baden-Airport). Bauwerke, Freileitungen, Masten, Antennen, Parabolspiegel, Bäume usw., welche die maßgebliche Bezugshöhe von 148,92 m_{üNN} überschreiten, bedürfen der Genehmigung der Luftfahrtbehörden.

7. Waldabstand

Der nach gesetzlichen Bestimmungen erforderliche Abstand der Gebäude zu den Waldflächen (Waldabstand) ist zu beachten.

8. Bodenfunde und Denkmalschutz

Werden bei Erdarbeiten Bodenfunde wie Mauerreste, Steinsetzungen, Bodenfärbungen, Scherben oder Skelettreste entdeckt, so ist dies gemäß § 20 DSchG unverzüglich an das Landesdenkmalamt zu melden. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu belassen und bis zur Entscheidung des Landesamtes zu schützen.

9. Altlasten

„Im östlichen Teil des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (Grand Centre Ring, Flurstücke 5846, 5850 und 5851) befindet sich die im Bodenschutz- und Altlastenkataster mit der Flächen-Nr. 03336-000 registrierte schädliche Bodenveränderung „Grand Centre Ring / Toronto Straße“. Diese ist mit dem Handlungsbedarf B (= Belassen) und dem Kriterium „Entsorgungsrelevanz (Beseitigung oder Verwertung)“ bewertet.

Bei der hier in Rede stehenden Fläche mit festgestellter schädlicher Bodenveränderung handelt es sich um eine Verunreinigung mit Per- und Polyfluorierten Alkylsubstanzen (PFAS), die vermutlich auf den Einsatz von Löschmitteln zurückzuführen ist. Die erhöhten PFAS-Konzentrationen wurden vor allem im Tiefenbereich zwischen 0,0 und 0,6 m unter Geländeoberkante nachgewiesen, auf dem Flurstück 5846 wurden erhöhte PFAS-Konzentrationen allerdings bis in eine Tiefe von 1,0 m festgestellt.

Folgende Hinweise sind zu beachten:

- Eine uneingeschränkte Gartennutzung ist auf den betroffenen Flurstücken nicht möglich, da Gefährdungen über die Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze bei der aktuell vorliegenden Situation grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden können.
- Bei Eingriffen in den Untergrund in diesem Bereich ist mit kontaminiertem Bodenaushub zu rechnen, welcher erhöhte Entsorgungsrelevanz besitzt.
- Auszuhebende Bodenmassen, die nicht vor Ort verwendet werden können, sind ordnungsgemäß zu deklarieren und einer geordneten Verwertung / Entsorgung zuzuführen. Im Zuge der abfallrechtlichen Beprobung, Untersuchung und Einstufung sind dabei neben den Parametern der Ersatzbaustoffverordnung auch die PFAS (im Eluat) zu erfassen.
- Die Untersuchungsergebnisse sind durch ein geologisches Fachinstitut zu dokumentieren (z.B. in einem Kurzbericht) und incl. sämtlicher Verwertungs- bzw. Entsorgungsnachweise unaufgefordert dem Amt für Umwelt und Gewerbeaufsicht vorzulegen.
- Eine erlaubnisfreie Versickerung von Niederschlagswasser, welches auf Dach- und Hofflächen anfällt, über Versickerungsanlagen (z.B. Versickerungsmulden) im Bereich der schädlichen Bodenveränderung ist nicht möglich.
- Eingriffe in den Untergrund sind durch ein geologisches Fachinstitut zu begleiten. Bei Auftreten von organoleptischen Auffälligkeiten ist das Amt für Umwelt und Gewerbeaufsicht, Sachgebiet Altlasten, Boden, umgehend zu informieren.

Als mögliche Sanierungsoptionen bieten sich u.a. ein Bodenaustausch der obersten 60 cm (Flurstücke 5850 und 5851) bzw. der obersten 100 cm (Flurstück 5846) oder eine Überdeckung der kontaminierten Flächen mit unbelastetem Bodenmaterial (mind. 30 cm) an. In letzterem Fall wäre eine Gartennutzung nur eingeschränkt möglich.

Auch ein Abweichen von der geplanten wohnbaulichen Nutzung zugunsten einer gewerblichen Nutzung, ohne weitere Sanierungsmaßnahmen, ist denkbar. In diesem Fall sind ebenfalls Einschränkungen hinsichtlich einer potentiellen Gartennutzung hinzunehmen.

Es ist grundsätzlich nicht auszuschließen, dass sich im Untergrund des Plangebietes auch an anderen Stellen möglicherweise verunreinigte Auffüllmaterialien oder schädliche Bodenveränderungen befinden können, die während der bisher erfolgten Umnutzung nicht entfernt wurden. Es ist deshalb möglich, dass bei Eingriffen in den Untergrund verunreinigtes Material angetroffen wird. Falls im Zuge von Bauarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen (ungewöhnliche Färbung

und/oder Geruchsemissionen, z.B. Mineralöle, Teer o.ä.) entdeckt oder sonstige organoleptische Auffälligkeiten bemerkt werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Rastatt, Amt für Umwelt und Gewerbeaufsicht, zu informieren.“

10. Kampfmittel

Eine vorsorgliche Beteiligung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes vor Untergrundarbeiten wird empfohlen.

11. Pflanzliste

Zur Pflanzung von Bäumen, Sträuchern und Rank- und Kletterpflanzen werden folgende Arten empfohlen:

Straßenbäume:

Als Straßenbäume werden die folgenden großkronigen, standortheimischen Laubbaumarten verwendet:

Spitzahorn	(Acer platanoides)
Esche	(Fraxinus excelsior)
Resista®-Ulmen	(Ulmus spec.)
Holländische Linde	(Tilia intermedia)
Stieleiche	(Quercus robur)

Mindestpflanzqualität: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm

Beim Bau der Baumquartiere sind zur Sicherung der bilanzierten Entwicklung der Baumpflanzungen geeignete Maßnahmen z.B. gem. den „Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen“ (FFL 2004) anzuwenden.

Mittlere und kleine Bäume:

Hochstamm-Obstbäume, v.a. Äpfel, Zwetschgen, Mirabellen

Feldahorn	(Acer campestre)
Birke	(Betula pendula)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Eberesche = Vogelbeere	(Sorbus aucuparia)
Mehlbeere (Sorbus aria)	

Sträucher:

Hainbuche	(Carpinus betulus)	
Roter Hartriegel	(Cornus sanguinea)	
Kornellkirsche	(Cornus mas)	eßbare Früchte
Haselnuß	(Corylus avellana)	eßbare Früchte
Eingrifflicher Weißdorn (	Crataegus monogyna)	eßbare Früchte
Sanddorn	(Hippophae rhamnoides)	eßbare Früchte
Strauchrosen	(Rosa versch. Sorten)	
Brombeere	(Rubus fruticosus)	eßbare Früchte
Purpurweide	(Salix purpurea)	
Schwarzer Holunder	(Sambucus nigra)	gekocht eßbare Früchte

Für die Begrünung von Fassaden und Carports werden folgende Arten empfohlen:

Selbstklimmer:

Efeu	(Hedera helix)	giftig!
Wilder Wein	(Parthenocissus tricuspidata)	
Kletterhortensie	(Hydrangea anomala ssp. petiolaris)	
Pflanzen die ein Spalier benötigen (Ranker bzw. Spreizklimmer)		
Berg-Waldrebe	(Clematis montana)	schwach giftig!
Kletterrosen	(Rosa-Arten)	
Pflanzen die Spannseile, Drähte, Stäbe oder Rohre benötigen (Schlinger):		
Geißblatt	(Lonicera-Arten) Beeren	giftig!
Blauregen	(Wisteria sinensis)	giftig!
Kiwi	(Actinidia chinensis)	wohlschmeckende Früchte
Knöterich	(Fallopia aubertii)	sehr starkwachsend
Pfeifenwinde	(Aristolochia macrophylla)	

12. Luft/Wasser-Wärmepumpen

Aus Erfahrung der Gewerbeaufsicht führt der Betrieb von Luft/Wasser-Wärmepumpen in einem meist eng bebauten (Wohn)Gebiet immer wieder zu Lärmschutzproblemen (Nachbarschaftsbeschwerden).

Für Luft/Wasser-Wärmepumpen (sowie sonstige haustechnische Anlagen, z. B. Klima-, Be- und Entlüftungsanlagen) gelten die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm). Diese Anlagen emittieren tieffrequente Geräuschanteile, die insbesondere nachts im Wohnumfeld störend wirken können. Vom jeweiligen Gebäudeeigentümer ist daher neben dem geeigneten Standort bereits bei der Auswahl der Geräte auf den Stand der Technik zu achten. Hilfestellung bietet das Faltblatt „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen“ der LUBW Baden-Württemberg. Dort sind auch Mindestabstände von Luft-Wärmepumpen zur schutzbedürftigen Bebauung angegeben.