ZEICHENERKLÄRUNG

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

- WA — Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- 0.4 — Grundflächenzahl (GRZ)
- II — Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- II-III — Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß
- TH — Maximale Traufhöhe in Metern
- FH — Maximale Firsthöhe in Metern
- WH — Maxilmale Wandhöhe in Metern
- o — offene Bauweise
- a — abweichende Bauweise gem. textlichen Festsetzungen
- E — Nur Einzelhäuser zulässig
- ED — Nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig
- DH — Nur Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig
- Baugrenze
- öffentliche Verkehrsfläche (dargestellte Gliederung der Verkehrsflächen ist nicht verbindlich)
- Öffentlicher Fuß- und Radweg
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Platzfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Öffentliche Grünfläche
- Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Spielplatz
- Flächen für die Landwirtschaft
- M1 — Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zum Erhalt für Boden, Natur und Landschaft gem. textlichen Festsetzungen
- Pflanzgebot Einzelbaum
- L1 — Fläche mit Leitungsrecht gemäß textlichen Festsetzungen
- Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
- Fläche für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Elektrizität
- M — Temporäre Aufstellfläche für Abfallbehälter
- 65 — Maßgebliche Außenlärmpegel in dB(A) (Siehe Ziff. 11.1 der textlichen Festsetzungen)
- G — Fläche für Garagen
- CP — Fläche für Carports
- TG — Fläche für Tiefgaragen
- Abgrenzung von Teilbereichen mit unterschiedlichen Festsetzungen
- Räumlicher Geltungsbereich

Nutzungsschablone

Teilbereich	
Art der Nutzung	GRZ
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise / Hausformen
WH, TH, FH	Dachformen

Örtliche Bauvorschriften

- SD, FD, PD, WD, ZD — Zulässige Dachformen: Satteldach, Flachdach, Pultdach Walmdach, Zeltdach

Kennzeichnungen

- Umgrenzung von Flächen mit einer PFC-Belastung (Siehe Ziffer 11.2 der Festsetzungen)

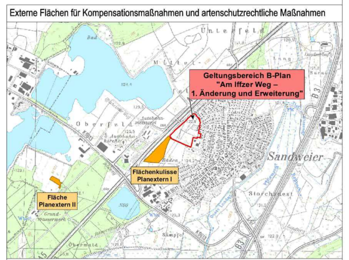
Nachrichtliche Übernahmen

- Bestehende Hochspannungstrasse mit Schutzstreifen
- Entwässerungskanal BAB
- Flächen Planfeststellungsverfahren T + R Baden-Baden - Umbau und Erweiterung

Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung Bauabschnitt 1 und 2
- Geplante Straßenhöhen in Metern über NHN Abweichungen bis +/- 0.3m möglich

Externe Flächen für Kompensationsmaßnahmen und artenschutzrechtliche Maßnahmen



Lage externe Maßnahmenflächen 1 und 2

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Bedingtes Baurecht (§ 9 (2) Nr. 2 BauGB)

Bis zum vollständigen Rückbau der in „Planteil A" des zeichnerischen Teils nachrichtlich dargestellten Hochspannungstrassen gilt „Planteil A", danach „Planteil B". Die übrigen Festsetzungen und Vorschriften des Bebauungsplans bleiben unberührt.

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1(5,6) BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Gastronomische Einrichtungen in Form eines Tagescafés im Teilbereich F des zeichnerischen Teils

Unzulässig sind:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften, soweit sie nicht ausnahmsweise zulässig sind
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Ferienwohnungen entsprechend § 13 a BauNVO
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Wandhöhen / Trauf- und Firsthöhen gemäß Eintrag im zeichnerischen Teil. Festgesetzt wird jeweils der Maximalwert.

Die Grundflächen von Tiefgaragen müssen nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet werden, wenn sie eine Erdüberdeckung von mindestens 80 cm haben und intensiv begrünt sind.

Die Bezugshöhe (BZH) zur Ermittlung der Wand- oder Trauf- und Firsthöhen ist die Höhe der Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche an der straßenseitigen Grundstücksgrenze in Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken gilt der höhere Wert.

Die maximale Wandhöhe (WH) gilt nur für Gebäude mit Flachdächern und ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem oberen Wandabschluss (Oberkante Flachdachattika).

Die ausgeführte Wandhöhe darf von technischen Dachaufbauten und untergeordneten Bauteilen (z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, eingehausten technische Anlagen und Klimageräten, etc.) auf insgesamt maximal 30% der Grundfläche um bis zu 2,5 m überschritten werden.

Bei Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie darf die ausgeführte Wandhöhe ohne Flächenbeschränkung um bis zu 1,5 m überschritten werden.

Die maximale Traufhöhe (TH) gilt nur für Gebäude mit geneigten Dächern und ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem Schnittpunkt der traufseitigen Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Die ausgeführte Traufhöhe darf für einen Gebäuderücksprung auf max. 1/3 der Dachlänge um bis zu 1,25 m überschritten werden. Auch mit Gauben / Zwerchhäusern und parallel zur Dachneigung verlaufenden Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung ohne Aufständerung darf die ausgeführte Traufhöhe überschritten werden.

Bei Doppelhäusern und Reihenhäusern ist die im zeichnerischen Teil festgesetzte TH bzw. WH zwingend umzusetzen. Unterschreitungen sind nur zulässig, wenn die gleiche Traufhöhe bzw. Wandhöhe für beide Doppelhaushälften / die restlichen Häuser der Hausgruppe gesichert ist.

Die maximale Firsthöhe (FH) gilt nur für geneigte Dächer und ist das Maß zwischen der Bezugshöhe und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 und § 23 BauNVO)

4.1 Bauweise

In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

- Bei der abweichenden Bauweise **„a1"** sind im Teilbereich E Gebäudelängen bis maximal 30m, im Teilbereich D Gebäudelängen bis maximal 40m zulässig.
- Bei der abweichenden Bauweise **„a2"** sind Gebäudelängen bis maximal 20m zulässig.
- Bei der abweichenden Bauweise **„a3"** sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen auch Baukörper mit mehr als 50m Länge zulässig.

Die Ausrichtung des Dachfirstes der Hauptgebäude ist gemäß der Festsetzung im zeichnerischen Teil auszuführen. Abweichungen um bis zu 5° von der festgesetzten Firstrichtung sind zulässig. Die festgesetzte Firstrichtung gilt nur für geneigte Dächer. Sie ist nur für Hauptdächer, nicht aber für untergeordnete Dächer verbindlich.

Die Errichtung von Doppelhaushälften und Reihenhäusern (Einzelgebäude einer Hausgruppe) ist nur zulässig, wenn der Grenzanbau der zweiten Doppelhaushälfte / jedes weiteren Reihenhauses gesichert ist.

4.2 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen festgelegt.

Baugrenzen dürfen ausnahmsweise überschritten werden mit:

- Terrassen bis zu einer Fläche von 20 m^2 pro Wohngebäude
- untergeordneten Bauteilen wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen bis 5 m Länge, wenn sie nicht mehr als 1,5 m vor die Außenwand vortreten,
- Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten, wenn sie nicht breiter als 5 m sind, nicht mehr als 1,5 m vortreten und von Nachbargrenzen mindestens 2 m entfernt bleiben.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der im zeichnerischen Teil für Garagen festgesetzten Flächen zulässig. Garagen müssen von öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 0,5m einhalten.

Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen, der Flächen für Garagen und der im zeichnerischen Teil für Carports festgesetzten Flächen zulässig. Carports müssen von öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 0,5m einhalten.

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen, der im zeichnerischen Teil für Garagen, Carports und Stellplätze festgesetzten Flächen sowie in der Vorgartenzone zulässig. Dabei ist die Vorgartenzone den Bereich zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und straßenseitiger Baugrenze.

Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Zufahrtsrampen sowie deren Überdachung.

6. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen gem. § 14 (1) und §14 (2) BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Überdachte Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur bis zu einen Bruttorauminhalt von insgesamt max. 25 m^3 pro Grundstück zulässig. Hiervon ausgenommen sind überdachte Fahrradstellplätze, Einhausungen für Aufstellflächen von Abfallbehältern und Wärmepumpen.

7. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

In den Teilbereichen A, B und C sind maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 und § 9 (2) Nr. 2 BauGB)

8.1 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Zeitliche Beschränkung für Abriss- und Rodungsarbeiten

Die Rodung von Gehölzen, die Baufeldfreimachung und Abrissmaßnahmen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit (1.Oktober bis 28.Februar) zulässig. Vorhandene Nistkästen müssen ebenfalls in dieser Zeit umgehängt werden.

Abfangen und Umsiedeln von Eidechsen in Ersatzhabitate

Vor Umsetzung eines Bauabschnitts sind die im Bereich des Bauabschnitts vorhandenen Eidechsen abzufangen und in die vorbereiteten Ersatzhabitate umzusiedeln (Siehe nachfolgende Festsetzungen zu CEF-Maßnahmen). Das Abfangen ist in der Aktivitätszeit der Tiere vorzunehmen. Bei Rodungsmaßnahmen im Winterhalbjahr vor der Umsiedlung von Eidechsen dürfen die Eidechsenflächen nicht mit schwerem Gerät befahren werden.

CEF-Maßnahmen für die Umsetzung von Planteil A / 1. Bauabschnitt)

Vor der Umsetzung von Planteil A sind gemäß der im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächenaufteilung folgende vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF- Maßnahmen) durchzuführen:

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen **„M1"** sind im Bereich der Flurstücke 7050 und 7051 vier Habitate für Zauneidechsen (Totholz-Sandriegel mit Reisighaufen) einzurichten. Der restliche Bereich der Flächen **„M1"** ist als Magerwiese einzusäen. Die Einsaat muss mit regionalem Saatgut oder Wiesendrusch, Herkunftsgebiet Oberrhein, erfolgen.

Die Magerwiesen sind zweimal jährlich zu mähen und abzuräumen (1. Schnitt vor dem 15. Juni, zweiter Schnitt ab 15. September).

CEF-Maßnahmen für die Umsetzung von Planteil B / 2. Bauabschnitt)

Vor der Umsetzung von Planteil B sind gemäß der im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächenaufteilung folgende vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF- Maßnahmen) durchzuführen:

Vor dem Rückbau der Hochspannungsmasten sind auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche **„M2"** im Bereich des Flurstücks 7049 zwei Zauneidechsen-Habitate (Totholz-Sandriegel mit Reisighaufen) einzurichten und die restliche Fläche als Magerwiese einzusäen. Die Einsaat muss mit regionalem Saatgut oder Wiesendrusch, Herkunftsgebiet Oberrhein, erfolgen.

Vor der Realisierung des 2. Bauabschnitts sind auf der Fläche **„M2"** im Bereich der Flurstücke 7053 und 7054 neun Zauneidechsen-Habitate anzulegen. Die verbleibenden Flächen sind als Magerwiese einzusäen. Die Einsaat muss mit regionalem Saatgut oder Wiesendrusch, Herkunftsgebiet Oberrhein, erfolgen. Die Magerwiesen sind zweimal jährlich zu mähen und abzuräumen (1. Schnitt vor dem 15. Juni, zweiter Schnitt ab 15. September).

Am östlichen nördlichen und westlichen Rand der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche **„M2"** ist eine Feldhecke aus Dornensträuchern anzulegen.

Weitere artenschutzrechtliche Maßnahmen für Reptilien

Baugrundstücke mit über 500 m^2 Grundstücksfläche müssen vor Durchführung von Baumaßnahmen während der Aktivitätszeit der Tiere erneut nach Vorkommen von Reptilien abgesucht werden. Bei einem Auftreten von Reptilien sind im Benehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Maßnahmen zur Vermeidung der Verbotstatbestände zu ergreifen. (z.B. Absammeln, Vergrämung, Reptilienschutzzaun)

8.2 Insektenfreundliche Beleuchtung

Bei der Planung und Auswahl der Straßen- und Außenbeleuchtung sind folgende Vorgaben zu berücksichtigen:

- Verwendung von Leuchtmittel mit warm-weißem Licht (max. 3.000 Kelvin)
- Verwendung von UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen
- Insektenfreundliche Konstruktion der Leuchtengehäuse (Staubdicht, d.h. dicht gegen Eindringen von Insekten Oberflächentemperatur des Gehäuses max. 40°C)
- Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen von oben nach unten, d.h. keine Lichtabstrahlungen in die Horizontale

8.3 Vogelschlag

Es sind Glasflächen mit einem verminderten Außenreflexionsgrad (max. 15%) zu verwenden. Ausgenommen davon sind Lochfassaden mit Fenster = 1,5 m^2 oder einer Scheibenbreite = 50cm, soweit ein Außenreflexionsgrad von 30% nicht überschritten wird.

Glasbrüstungen, Durchsichten, freistehende Glasflächen, Eckverglasungen, großflächige Verglasungen und Glasfassaden sind nur zulässig, wenn sie mit hochwirksamen Maßnahmen gegen Vogelschlag nach dem neuesten Stand der Technik ausgeführt werden (siehe z.B. „Vogelfreundliches Bauen mit Glas u. Licht /Schweizerische Vogelwarte Sempach" und „Vogelanprall an Glasflächen – Geprüfte Muster" der Wiener Umweltanwaltschaft 2022).

8.4 Vorgaben zur Gestaltung von Ablaufschächten

In den Erschließungsflächen installierte Ablaufschächte zur Entwässerung sind so zu gestalten, dass sie keine Fallenwirkung auf bodengebundene Tiere ausüben, z.B. durch entsprechende Sicherungen oder Wiederausstiegshilfen.

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

9.1 Allgemeines

Die nachfolgenden Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Bezugsfertigkeit durchzuführen.

Die nachfolgend festgesetzten Pflanzgebote für Gehölze sind nach der Umsetzung dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Bei den nachfolgenden Pflanzgeboten sind, sofern keine Verwendung von Arten aus einer Artenliste gefordert wird, standortgerechte Arten zu verwenden.

Bei den im zeichnerischen Teil festgesetzten Pflanzgeboten für Einzelbäume darf der Standort um bis zu 10 m verschoben werden.

Bei Baugesuchen mit über 300 qm Grundstücksfläche ist mit dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

9.2 Pflanzgebote im öffentlichen Bereich

Straßenbäume

Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind an den im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten großkronige Laubbäume (3 x verpflanzte Ware, Stammumfang mind. 16-18 cm) zu pflanzen. Es sind Arten der Artenliste A (siehe Abschnitt E- Artenlisten) zu verwenden. Jedem Baum ist eine mindestens 4 m^2 große Pflanzfläche zur Verfügung zu stellen.

Die Baumscheiben sind mit einem artenreichen Saatgut zu begrünen (z.B. mit einer sommerannuellen Kräutermischung).

Sonstige Pflanzgebote für Einzelbäume

An den sonstigen im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten für Einzelbäume sind standortgerechte, großkronige Laubbäume zu verwenden.

Pflanzgebot im Bereich der Flächen zur Abwasserbeseitigung

Im Bereich der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche für die Abwasserbeseitigung ist ein Regenwasser- Versickerungsbecken als naturnahe Versickerungsmulde zu entwickeln. Die Einsaat ist mit einer Fettwiesenmischung (z. B. Herkunftsregion Oberrhein) vorzunehmen.

9.3 Pflanzungen auf Privatgrundstücken

Baumpflanzungen

Pro angefangene 300 m^2 Grundstücksfläche ist mindestens ein standortheimischer Laubbaum oder ein Obstbaum regionaltypischer Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Qualitäts- und Größenbindungen: Hochstämme mind. 3x verpflanzte Ware, mindestens 14-16 cm Stammumfang. Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Pflanzungen von Einzelbäumen können auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

Gehölzpflanzungen

Pro angefangene 300 m^2 Grundstücksfläche sind mind. 5 standortheimische Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Qualitäts- und Größenbindungen für die Sträucher: mind. 2x verpflanzte Ware, mindestens 100-150 cm hoch.

Begrünung von Tiefgaragen

Die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen oder Wege benötigt werden, zu begrünen. Dabei sind für die Erdüberdeckung (reines Pflanzsubstrat) über der Drainschicht folgende Höhen zu berücksichtigen:

- für Rasen, Stauden, Bodendecker mindestens 40 cm,
- für Sträucher und Bäume mindestens 80 cm.

Begrünung von Dächern

Bei Hauptgebäuden, Garagen und Carports sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von 0° bis 7° auf mindestens 80% der Gesamtdachfläche des obersten Geschosses extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstrathöhe beträgt bei Hauptgebäuden 15 cm, bei Garagen und Carports 10 cm. Die Dachbegrünung ist mit einer naturnahen Kraut-Sedum Mischung auszuführen.

10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil „Planteil A" mit dem Einschrieb **„L1"** bezeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger (DB Energie / DB Netze und Netze BW) zu belasten. Die mit dem Leitungsrecht belegten Flächen sind von Bebauung freizuhalten. Pflanzungen im Bereich des Leitungsrechts sind nur in Abstimmung mit dem Leitungsträger zulässig. Auf Ziffer 6 der nachrichtlichen Übernahmen wird hingewiesen.

Die im zeichnerischen Teil „Planteil A" mit dem Einschrieb **„L2"** bezeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers (Transnet BW) zu belasten. Die mit dem Leitungsrecht belegten Flächen sind von Bebauung freizuhalten. Pflanzungen im Bereich des Leitungsrechts sind nur in Abstimmung mit dem Leitungsträger zulässig.

11. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, einschließlich von Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

11.1 Maßnahmen zum Immissionsschutz

Gebäude und Vorhaben sind nur zulässig, wenn die Schalldämmung ihrer Außenbauteile die schalltechnischen Anforderungen an Außenbauteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen erfüllen, die sich aus den im zeichnerischen Teil festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln errechnen lassen. Der schalltechnische Nachweis gemäß DIN 4109 ist im baurechtlichen Genehmigungsverfahren zu erbringen.

Überwiegend zum Schlafen genutzte Räume sind mit mechanischen, schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen. Ausgenommen sind Schlafräume, die eine natürliche Belüftungsmöglichkeit an einer Fassade mit Beurteilungspegeln kleiner 45dB(A) nachts aufweisen.

Von diesen Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nachgewiesen werden kann, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Lärmschutz resultieren oder der Mindestschallschutz auf andere Weise sichergestellt ist.

11.2 Vorkehrungsmaßnahmen im Bereich von mit PFC belasteten Flächen

Im Bereich der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen mit einer PFC-Belastung dürfen keine Nutzpflanzen angebaut werden. Von dieser Vorgabe darf nur abgewichen werden, wenn die Nutzpflanzen vor ihrer Verwendung auf Schadstoffe untersucht werden oder wenn ein Austausch der obersten 60cm des anstehenden Bodens erfolgt ist.

12. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken ist zulässig:

- Die Einbringung des erforderlichen Hinterbetons zur Befestigung der Abgrenzungssteine des Straßenkörpers,
- die Anlage der zur Herstellung öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen
- die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament) und Straßenbeschilderung.

13. Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 1a BauGB)

Für den Ausgleich des planungsbedingten Eingriffs werden folgende Maßnahmen auf externen Flächen festgelegt, die den Bauflächen und den Erschließungsflächen innerhalb des Bebauungsplans gleichmäßig zugeordnet sind:

Flächenkulisse planextern I

Die im zeichnerischen Teil dargestellte „Flächenkulisse planextern I" liegt im Raum zwischen der BAB 5 und dem westlichen Ortsrand von Sandweier und umfasst eine Fläche von ca. 3,5 ha. Der Anteil der städtischen Flächen umfasst einer Gesamtfläche von 6.990 m^2 . Auf der Fläche sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Auf mindestens 6.990 m^2 Ackerflächen sind

- auf ca. 50% der Fläche Magerwiesen (LUBW-Code 33.43) anzusäen,
- auf 30% Ruderalvegetation trockenwarmer Standorte (LUBW-Code 35.62) anzusäen sowie
- auf 20% Gebüsche mittlerer Standorte (LUBW-Code 42.20) anzupflanzen.

Geeignete Arten für die Anlage der Ruderalvegetation trockenwarmer Standorte und der Gebüsche mittlerer Standorte sind den Artenlisten B und C im Abschnitt E- Artenlisten zu entnehmen.

Die mit Ausgleichsmaßnahmen belegten Flächen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

Flächenkulisse planextern II

Die im zeichnerischen Teil dargestellte „Flächenkulisse planextern II" liegt im Gewann Oberfeld auf Gemarkung Sandweier (Flst.-Nrn. 3184-3188) und umfasst eine Fläche von 6.640 m^2. Auf der Fläche sind gemäß der im zeichnerischen Teil aufgenommenen Darstellung folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Umwandlung eines unbefestigten Weg, eines Graswegs und eines Lagerplatzes in mageres Grünland.
- Anlage von Magerrasen (LUBW-Code 36.40) und eines Gebüschs trockenwarmer Standorte (LUBW-Code 42.13).

Die mit Ausgleichsmaßnahmen belegten Flächen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

B. Örtliche Bauvorschriften

1. Dachformen

Entsprechend dem Eintrag in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils sind folgende Dachformen zulässig:

- Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 20° - 40°
- Flachdächer mit einer Dachneigung von 0°- 5°
- Pultdächer mit einer Dachneigung bis max. 15°

Die Dächer von **Garagen und Carports** sind der Dachform des Hauptgebäudes anzugleichen oder als Flachdach auszuführen.

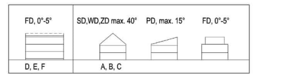


Abb.1: Zulässige Dachformen in den im zeichnerischen Teil festgesetzten Teilbereichen

Für Nebenanlagen und untergeordnete Bauteile sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.

Bei Gebäuden mit Flachdächern in den Teilbereichen A, B und C, die mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss geplant sind, sind die Außenwände des Staffelgeschosses gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses um mindestens 1,5m zurückzuversetzen.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikelemente sind bei Satteldächern oder Pultdächern mit gleicher Neigung wie die Dachflächen anzubringen und so nah an der Dachdeckung wie technisch möglich zu montieren.

2. Dachdeckungen

Neben begrünten Dächern (vgl. Ziffer 9.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen) sind nur Dachdeckungen in grauen oder rotbraunen Farbtönen zulässig. Glasierte oder glänzende Materialien sind unzulässig. Ausgenommen von dieser Regelung sind Anlagen zur Nutzung der Solarenergie.

3. Dachaufbauten und Dachöffnungen

3.1 Geneigte Dächer

Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten und Dachöffnungen darf max. 1/3 der zugehörigen Dachlänge betragen.

Der Mindestabstand der Dachaufbauten von der Außenfläche der Giebelwand muss 1,50 m betragen.

3.2 Flachdächer

Dachaufbauten auf Flachdächern müssen zu Außenfassaden mindestens im selben Maß Abstand halten, wie sie die Höhe des oberen Fassadenabschlusses (Flachdachattika) überschreiten.

4. Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen müssen Satteldächer mit anthrazitfarbenen Dachpfannen, einer Neigung von 35° und gleicher Firstrichtung ausgeführt werden.

Abweichungen im Rahmen der im zeichnerischen Teil und unter Ziff. 1 und 2 der örtlichen Bauvorschriften getroffenen Festsetzungen zur Dachform und zu Dachdeckungen sind zulässig, wenn die einheitliche Dachform, Dachneigung, Materialität und Farbe beim Dach des Doppelhauses / der gesamten Hausgruppe gesichert ist.

Die Firste der beiden Doppelhaushälften / von benachbarten Häusern einer Hausgruppe dürfen horizontal nicht mehr als 1 m zueinander versetzt sein.

5. Fassadenfarben

Fassadenfarben mit einer Helligkeit < 80 und einer Buntheit > 30 nach dem RAL Design System sind unzulässig. Fluoreszierende Farben oder Fassadenelemente sind ebenfalls unzulässig.

6. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf oder Gewerbe an der Stelle der Leistung an der Gebäudefassade zulässig. Werbeanlagen dürfen nur im Bereich der Erdgeschosszone (Bis zur Brüstung der Fenster des 1. Obergeschosses) angebracht werden.

Einzelne Hinweisschilder dürfen im Allgemeinen eine Fläche von 0,5 m^2 und in der Summe eine Gesamtfläche von 1,0 m^2 pro Gebäude nicht überschreiten. Im Teilbereich E ist an Fassaden, die an die im zeichnerischen Teil festgesetzte Platzfläche (Quartiersplatz) angrenzen, pro Betrieb maximal eine Werbeanlage mit einer Fläche von bis zu 4,0 m^2 zulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Skybeamer, o.ä. sind generell unzulässig.

7. Einfriedungen

Entlang von Grundstücksgrenzen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, dürfen Einfriedungen eine Höhe von 0,8 m nicht überschreiten. Dies gilt ebenso für seitliche Einfriedungen entlang seitlicher Grundstücksgrenzen in einem 3,0m tiefen Grundstücksabschnitt ab der vorderen Grundstücksgrenze.

Einfriedungen sind zulässig als

- geschnittene Hecken
- Metallgitterzäune (ohne integrierten Sichtschutz) , mit Gehölzen hinterpflanzt
- Holzstaketenzäune

8. Aufstellflächen für Abfallbehälter

Aufstellflächen für Abfallbehälter sind durch Wandelemente oder Heckenpflanzungen gegenüber den öffentlichen Verkehrsflächen und den Nachbargrundstücken abzuschirmen.

9. Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Je Wohneinheit sind auf den privaten Grundstücksflächen mind. 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Bruchzahlen sind aufzurunden.

Die einer Wohnung zuzurechnenden Stellplätze können hintereinander angeordnet werden.

10. Gestaltung der nicht überbauten Flächen

Die privaten Grundstücksflächen müssen, soweit sie nicht durch bauliche Anlagen überdeckt sind, vollständig als Vegetationsfläche angelegt werden und sind gärtnerisch zu pflegen. Steinschüttungen zur Freiflächenabdeckung sind untersagt.

Für die Herstellung von Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden, soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen in das Grundwasser besteht.

Die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen sind durch Aufschüttungen und Abgrabungen bis zur straßenabgewandten Baugrenze höhengleich an das Niveau der ausgebauten, öffentlichen Verkehrsflächen anzuschließen.

Darüber hinaus sind in diesem Bereich Abgrabungen und Aufschüttungen im funktionell notwendigen Umfang nur zulässig zur Sicherung einer ordnungsgemäßen Entwässerung, zur Anhebung von unterbauten Flächen, zur Herstellung barrierefreier Zugänge und zur Gestaltung der Außenspielflächen.

Zur Belichtung von Aufenthaltsräumen im Kellergeschoss können Abgrabungen zugelassen werden, wenn sie nur einen untergeordneten Anteil des Freiraumes vor der Hausfront einnehmen, an der die zu belichtenden Räume angeordnet sind.

C. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Entwässerung und Abwasserbeseitigung

Bei der Planung, der Ausführung und dem Betrieb der Abwasserbeseitigungsanlagen sind die Vorschriften der Satzung über die öffentliche Entwässerung in der Stadt Baden-Baden in der zum Zeitpunkt der Anwendung aktuellen Fassung zu beachten.

Die Stadtwerke behalten sich vor, im Rahmen der hydraulischen Überprüfung der bestehenden Kanalisation Einleitbeschränkungen (Rückhaltungsmaßnahmen) für das Erschließungsgebiet zu erlassen.

2. Abfallwirtschaftssatzung

Es gilt die Satzung über die Vermeidung, Verwertung und Beseitigung von Abfällen in der Stadt Baden-Baden in der zum Zeitpunkt der Anwendung aktuellen Fassung.

3. Baumschutzsatzung

Es gilt die Satzung über den Schutz von Bäumen auf dem Gebiet der Stadt Baden-Baden in der zum Zeitpunkt der Anwendung aktuellen Fassung.

5. Verwertung von aufbereiteten mineralischen Bau- und Abbruchabfällen oder Böden

Ist im Rahmen von Auffüllungen die Verwertung von aufbereiteten mineralischen Bau- und Abbruchabfällen (Recyclingmaterial) oder Böden vorgesehen, so sind die in Baden-Württemberg gültigen technischen Hinweise anzuwenden. Zur Zeit der Satzungsfassung sind dies

- Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial" vom 13.04.2004,
- Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von Abfall eingestuftem Bodenmaterial, 14.03.2007, Az. 25-8980.08M20 Land/3

6. Hochspannungs-Freileitungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich Hochspannungsleitungen der DB Energie und der Netze BW (gemeinsames Gestänge) sowie der Transnet BW. Im Rahmen der Umsetzung des Wohngebietes ist vorgesehen, die beiden im „Planteil A" nachrichtlich dargestellten Hochspannungsleitungen zu verlegen (Verlegung voraussichtlich 2026). Die Verlegung ist Voraussetzung für die Umsetzung des 2. Bauabschnittes („Planteil B"). Nach der Verlegung der Leitungen liegen Teile der Hochspannungstrasse der DB Energie und der Netze BW und des zugehörigen Schutzstreifens weiterhin im Geltungsbereich des Bebauungsplans (siehe „Planteil B"). Bautätigkeiten und Pflanzungen im Umfeld der bestehenden Leitungen und der geplanten Leitungstrassen sind rechtzeitig mit den für die Leitungen zuständigen Versorgungsträgern abzustimmen.

Bei Bauarbeiten und Pflanzmaßnahmen im Planungsgebiet sind nachfolgende Vorgaben des Leitungsträgers Netze BW zu berücksichtigen:

Um die Standsicherheit der Hochspannungsmasten im Plangebiet nicht zu beeinträchtigen, dürfen das bestehende Gelände auf einer Fläche mit einem seitlichen Abstand von mindestens 10,0 m, gemessen von der Mastmitte, nicht verändert, keine baulichen Anlagen oder Verkehrsflächen errichtet und keine Bepflanzung von Gehölzen und Bäumen vorgenommen werden. Abgrabungen zu diesem Mastfundamentabstand sind ausschließlich und nur nach vorheriger Abstimmung mit der Netze BW mit einem Böschungswinkel kleiner 45 ° bzw. normgerecht vorzusehen.

Im Näherungsbereich zu unseren 110-kV-Masten müssen Mindestabstände eingehalten werden, um unzulässige Potenzialverschleppungen und eine Personengefährdung zu vermeiden. Der Mindestabstand zwischen Mast und metallisch erdfühligen Anlagen (z.B. Straßenlampen, Gebäuden, Niederspannungsinstallationen, erdwirksamen Kabeln, Schutzplanken, Zaunanlage, Metallteile mit Berührungsmöglichkeiten) beträgt 5 m. Werden diese Mindestabstände unterschritten muss der Einzelfall von Netze BW geprüft werden (z. B. Schutzrohr, Trenntransformator, Einbindung in die Masterdungsanlage)

Die max. zulässigen Gebäudehöhen und erforderlichen Mindestabstände im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung regeln sich gem. DIN EN 50341 und sind im Einzelfall jeweils mit der Netze BW abzustimmen. Die Bauantragsunterlagen sind der Netze BW zur Prüfung vorzulegen.

Jegliche Bauvorhaben und Erschließungsplanungen im Abstand von 30 m rechts und links der 110-kV-Leitungachse sind der Netze BW zur Prüfung vorzulegen. (Zu Bauvorhaben zählen auch die Errichtung von Kaminen, Antennen, Blitzableitern, Reklametafeln, Werbetafeln, Fahnenmasten, Laternenmasten, Gerüste u.ä.). Die Mindestabstände von 110-kV-Leitungen zu baulichen und sonstigen Nutzungen sind unterschiedlich bemessen; Grundlage hierfür ist die DIN EN 50341.

Jegliche untergeordneten Bauteile innerhalb des Schutzstreifens bedürfen einer Zustimmung der Netze BW. Eine uneingeschränkte Überschreitung der Baugrenzen ist daher nicht zulässig.

Die max. zulässige Verkehrsflächenhöhe im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung zwischen Mast Nr. 115 und Mast Nr. 116 beträgt 128,5 m üNN und zwischen Mast Nr. 116 und Mast Nr. 117 max. 127,5 m üNN.

Das derzeitige Geländeniveau darf nicht verändert werden (keine Erhöhung). Veränderungen des derzeitigen Geländeniveaus im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung dürfen nur nach vorheriger Abstimmung mit der Netze BW durchgeführt werden.

Tanks für die Lagerung brennbarer Stoffe (z.B. Erdgastank, Dieseltank) erfordern einen besonderen Mindestabstand und sind im Einzelfall mit der Netze BW abzustimmen.

Bäume und Sträucher müssen von den Leiterseilen stets einen Mindestabstand von 5 m haben. Um wiederkehrende Ausästungen oder gar die Beseitigung einzelner Bäume und Sträucher zu vermeiden, bitten wir dies bereits bei der Pflanzenauswahl zu berücksichtigen.

Geplante Vorhaben im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung sind vor Einleitung des Baugenehmigungsverfahrens mit der Netze BW abzustimmen. Hierzu wenden Sie sich an die Netze BW GmbH, bauleitplanung@netze-bw.de.

Voraussetzung der Genehmigung eines Bauvorhabens im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung ist die Neuregelung der Dienstbarkeit auf dem betroffenen Grundstück. Darüber hinaus ist die uneingeschränkte Zugänglichkeit für alle Arbeiten zu gewährleisten. Zur Neuregelung der Dienstbarkeit wenden Sie sich an Netze BW GmbH, Grundstücksrecht und Versicherungen, Durlacher Allee 93, 76131 Karlsruhe.

Erschließungsplanungen im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung dürfen nur nach vorheriger Abstimmung mit der Netze BW durchgeführt werden. Hierzu wenden Sie sich an die Netze BW GmbH, bauleitplanung@netze-bw.de.

Im gesamten Bereich des Schutzstreifens der 110-kV-Freileitung ist die Ablagerung von Erdaushub, Baumaterial, leicht brennbaren Stoffen o.ä. sowie die Veränderung der Bodenprofile mittels Bodenauftrag nicht gestattet.

Die Lagerung und Verarbeitung leicht brennbarer Stoffe im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung, auch während der Bauzeit, ist nicht oder nur mit Zustimmung der Netze BW zulässig. Dies betrifft auch die Lagerung von leicht brennbaren Stoffen in Kleinmengen (vgl. TRGS 510) innerhalb von Gebäuden.

Bei der Veräußerung von öffentlichen Grundstücken im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung muss auf dem Grundstück eine Dienstbarkeit für ein Leitungsrecht begründet werden. In diesem Fall ist die Netze BW GmbH Grundstücksrecht und Versicherungen, Durlacher Allee 93, 76131 Karlsruhe zu kontaktieren.

Es ist zu beachten, dass aufgrund der bestehenden bzw. geplanten Hochspannungsleitungen bei Bauvorhaben Arbeitsgeräte wie Kran, Autokran, Bagger etc. nur bedingt zum Einsatz kommen können. Eine Prüfung und eine Freigabe durch die Netze BW erforderlich. Die zur Prüfung eingereichten Unterlagen sollten einen Lageplan, EOK Höhen, Höhen der Arbeitsgeräte und Abstände zur Trassenachse beinhalten.

Im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung kann es durch Eisabwurf von den Leiterseilen sowie durch Vogelkot zu Beschädigungen bzw. Beeinträchtigungen kommen. Ferner wird der Wirkungsgrad von PV-Anlagen durch die Beschattung von Leiterseilen und Masten vermindert. Hier für übernimmt die Netze BW keine Haftung.

Bei der Planung von Verkehrsflächen, wie Straßen, Wege und Parkflächen und deren Straßenbeleuchtung im Schutzstreifen der 110-kV-Leitung sind Mindestabstände zu unseren Leiterseilen einzuhalten. Die Lage und Höhen sind mit der Netze BW abzustimmen.

Der Versorgungsträger (Netze BW) weist insbesondere darauf hin, dass der Mindestabstand von 3,00 m von den Oberkanten der Straßenbeleuchtungen (nicht die Lichtpunkthöhen) zu den Leiterseilen des Versorgungsträgers eingehalten werden müssen. Dies ist auch bei der Aufstellung von Straßenbeleuchtungsmaste und einer späteren Instandhaltung (Austausch des Leuchtkopfes bzw. des Leuchtmittels mit Personen im Hubwagen) zu berücksichtigen. Unter Berücksichtigung des Aufstellens der Beleuchtungsmaste und einer späteren Instandhaltung wird dringlich empfohlen einen Sicherheitsabstand von 4,0 m einzuhalten, damit bei Instandhaltungsmaßnahmen (bspw. Austausch des Leuchtmittels) mit der Person, welche sich im Korb des Hubwagens befindet, den nach VDE 0105 vorgegeben Sicherheitsabstand von mindestens 3,00 m eingehalten wird.

Im Bereich der Freileitung ist darauf zu achten, dass mit Personen, Baugeräten oder anderen Gegenständen stets ein Abstand von mindestens 3 m von den Leiterseilen eingehalten wird. Dabei ist ein seitliches Ausschwingen der Leiterseile zu berücksichtigen. Ein Baugeräteeinsatz ist frühzeitig mit der Netze BW abzustimmen, der Beginn der Bauarbeiten ist dem Auftragszentrum des Versorgungsträgers mindestens drei Wochen vorher mitzuteilen.

Bei Bauarbeiten und Pflanzmaßnahmen im Planungsgebiet sind außerdem nachfolgende Vorgaben des Leitungsträgers „DB Energie" zu berücksichtigen:

Die endgültigen Bauausführungspläne sind rechtzeitig bei uns zur Prüfung und Zustimmung (vorgeschrieben Sicherheitsabstände) einzureichen. Die Höhenangaben zur Dachoberkante des Gebäudes sind darin auf Meter über NN zu beziehen. Der Abstand des Gebäudes zur Leitungsachse ist anzugeben.

Die Standsicherheit der Maste muss gewahrt bleiben. In einem Radius von 9 Metern zur Fundamentkante ausgesehen, dürfen keine Abtragungen bzw. Aufschüttungen von Erdreich durchgeführt werden.

Die Zufahrt zu den Maststandorten der Bahnstromleitung mit LKW muss jederzeit gewährleistet sein. Es muss damit gerechnet werden, dass die Leiterseile für Instandhaltungs- und Umbauarbeiten abgelassen werden müssen. Die Begehbarkeit des Schutzstreifens für Instandhaltungsarbeiten an der Bahnstromleitung muss jederzeit gewährleistet sein.

Die im Erdreich befindlichen Erdungsbänder (Bandeisen) dürfen nicht beschädigt werden.

Im Bereich des Schutzstreifens müssen die Abstände gem. DIN VDE 0210 und DIN VIDE 0105 eingehalten werden.

Bei Arbeiten aller Art sind die Abstände gem. dem Merkblatt – Bauarbeiten in der Nähe von 110-kV-Bahnstromleitungen – einzuhalten.

Im Rahmen der Planung von Beleuchtungs-, Lärmschutz- und Beregnungsanlagen ist die Einwilligung der DB Energie einzuholen. Eventuell im Leitungsschutzstreifen zu pflanzende Gehölze sind im Benehmen der DB Energie zulässig.

Sofern die über das Planungsgebiet führende 110-kV-Bahnstromleitung nicht den Anforderungen nach DIN VDE 0210 hinsichtlich erhöhter Sicherheit entspricht, wie es z.B. bei Leitungsführung über Gebäuden und Straßen gefordert wird (Doppel-Isolatorenketten), sind entsprechend dem Veranlasserprinzip die Kosten für die Anpassung vom Planungsträger zu übernehmen.

Im Übrigen wird auf die von der 110-kV-Leitung ausgehenden Feldemissionen – elektrische und magnetische – Felder verwiesen. Die Beurteilung der Felder erfolgt nach der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. (Verordnung über elektromagnetische Felder) – 26.BImSchV – vom 16. Dez. 1996. Darin sind Schutz- und Vorsorgegrenzwerte für elektrische und magnetische Felder festgelegt, die dort einzuhalten sind, wo sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten.

Es wird zu den Messungen der elektrischen Felder darauf hingewiesen, dass die 110-kV-Bahnstromleitungen mit 16,7 Hz betrieben werden. Die Vorsorgegrenzwerte für die magnetische Feldstärke nach der „Verordnung über elektromagnetische Felder" – 26.BImSchV vom 16. Dez. 1996, betragen umgerechnet auf 16,7 Hz 300 µT für die ganztägige Einwirkdauer auf Personen. Diese Grenzwerte werden im Einwirkungsbereich der Leitung bei Weitem nicht erreicht.

7. Kriminalprävention

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Planung und Umsetzung des Vorhabens auch Aspekte der Kriminalprävention einbezogen werden sollten, um dem Grundbedürfnis nach einer sicheren Wohnumgebung gerecht zu werden.

Wichtige Aspekte sind hierbei unter anderem die Gestaltung und Stellung von Gebäuden im Sinne der sozialen Kontrolle und des Sicherheitsempfindens, die Gestaltung und Bepflanzung von Außenanlagen, Parkplatzflächen und Spielplätzen, eine gute Orientierbarkeit und Sichtbarkeit bei der Gestaltung des Wegenetzes, das Beleuchtungskonzept sowie die Berücksichtigung von Zugangsbedingungen und der technische Sicherung von Gebäuden und Wohnungen.

Die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle des Polizeipräsidiums Offenburg ist bereit die Bauträger/Bauherren unverbindlich bzgl. eines individuellen Sicherungskonzeptes zu beraten.

D. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

1. Flächen mit PFC-Beaufschlagung

Im zeichnerischen Teil wird eine Fläche gekennzeichnet, auf der eine Beaufschlagung mit PFC festgestellt wurde. Aufgrund der Ergebnisse des diesbezüglich erstellten Gutachtens darf in diesem Bereich kein Anbau von Nutzpflanzen erfolgen. Von dieser Vorgabe darf nur abgewichen werden, wenn die Nutzpflanzen vor ihrer Verwendung auf Schadstoffe untersucht werden oder wenn ein Austausch der obersten 60 cm des anstehenden Bodens erfolgt ist. Auf Ziff. 11.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird verwiesen.

Außerdem wird auf die Ergebnisse der zu der PFC-Belastung erstellten Detailuntersuchung hingewiesen. Unabhängig von der bodenschutzrechtlichen Beurteilung sind die in den Untersuchungsflächen der Detailuntersuchung (DU) festgestellten PFC- Gehalte grundsätzlich in abfallrechtlicher Hinsicht von Relevanz. Die festgestellten PFC -Gehalte führen mit wenigen Ausnahmen zu einer abfallrechtlichen Vorklassifizierung in die Verwertungsklasse 3 (VK3). Nur in den Untersuchungstiefen 2-3m, 4-5m und 6-7m in der untersuchten Ackerfläche und 0-30 cm Zentimeter im untersuchten Randstreifen, ergibt sich eine Vorklassifizierung in die Zuordnungsklasse 0 (Z0). Bei Eingriffen in den Boden führt dies zu erhöhten Entsorgungskosten.

E. Artenlisten

Liste A – Arten für Straßenbäume

Alnus spaethii	Purpurerle
Carpinus betulus ‚Fastigiata'	Säulenhainbuche
Ginkgo biloba	Ginkobaum
Gletischia triacanthos – skyline	Dornenlose Gleditschie
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Tilia tomentosa brabant	Silberlinde
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche
Quercus cerris	Zerreiche
Quercus frainetto - trump	Ungarische Eiche

Liste B - Arten für Gebüsche mittlerer Standorte

Pfaffenhütchen
Weißdorn
Schlehe
Wolliger Schneeball
Hundsrose
Hasel

Liste C - Arten für Ruderalvegetation

Tanacetum vulgare	Rainfarn
Melilotus albus	Weißer Steinklee
Melilotus officinalis	Echter Steinklee
Malva moschata	Moschus-Malve
Malva sylvestris var. Mauritiana	Mauretanische Malve
Medicago lupulina	Hopfen-Luzerne
Cichoryum intybus	Gewöhnliche Wegwarte

Erster Bürgermeister
Alexander Wieland

Amt für Stadtentwicklung und Baurecht
Thomas Schwarz

Dieser Lageplan wurde als Bestandteil der Bebauungsplansatzung "Am Iffzer Weg - 1. Änderung und Erweiterung" vom Gemeinderat in seiner Sitzung am 30.09.2024 beschlossen.
Die gesetzlichen Verfahrensbestimmungen sind eingehalten worden.

Baden-Baden, den 03.12.2024

Dietmar Späth
Oberbürgermeister

Verfahrensdaten:
Aufstellungsbeschluss und Beschluss frühzeitige Unterrichtung: 23.10.2017
Frühz. Unterrichtung vom 04.12.2017 bis 13.01.2018
Entwurfbilligungs- und Offenlagebeschluss: 11.10.2021
Offenlage vom 08.11.2021 bis 10.12.2021
ern. Offenlage vom 24.06.2024 bis 05.07.2024
Satzungsbeschluss: 30.09.2024
In Kraft getreten am: 19.12.2024

Datum: 10.09.2024
Maßstab: 1:1000

STADT BADEN-BADEN
BEBAUUNGSPLAN
"AM IFFZER WEG - 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG"

Planteil A

FACHBEREICH PLANEN UND BAUEN
FACHGEBIET STADTPLANUNG

SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten | Weinbrennerstr. 13 | 76135 Karlsruhe
Tel. 0721 - 83 10 30 | mail@planer-ka.de