

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

## 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

#### 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind abweichend von § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

1.1.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Wettannahmestellen unzulässig.

#### 1.1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.1.2.1 Im Mischgebiet sind Wohnungen im Erdgeschoss nur ausnahmsweise zulässig.

1.1.2.2 Im Mischgebiet sind Anlagen gemäß § 6 Abs. 2 Nrn. 6, 7 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

1.1.2.3 Im Mischgebiet sind Anlagen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

1.1.2.4 Im Mischgebiet sind Wettannahmestellen unzulässig.

1.1.2.5 Im Mischgebiet sind nur Werbeanlagen zulässig, die im Zusammenhang mit der auf dem Grundstück angebotenen Leistung, einem dort hergestellten Produkt oder dem Namen der dort ansässigen Firma stehen.

#### 1.1.3 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Soziale Zwecke“ dient der Unterbringung von Menschen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen.

1.1.3.1 Zulässig sind:

- Anlagen für soziale Zwecke zur wohnähnlichen Unterbringung von Menschen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen
- Nebenanlagen wie Spiel- und Stellplatzflächen, die der Hauptnutzung dienen.

- 1.1.3.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Anlagen für soziale Zwecke mit anderer Zweckbestimmung als nach Ziff. 1.1.3.1.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
- 1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der
- Grundflächenzahl (GRZ),
  - Geschossflächenzahl (GFZ),
  - Zahl der Vollgeschosse (Z),
  - Höhe der baulichen Anlagen (GH).
- 1.3 Grundflächenzahl** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)
- 1.3.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche im Allgemeinen Wohngebiet WA und innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Soziale Zwecke“ bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 und im Mischgebiet MI bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
- 1.4 Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 (3) BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
- 1.4.1 Die maximale zulässige Gebäudehöhe (GH) ist der Planzeichnung zu entnehmen und bezogen auf Meter über Normalnull (m ü. NN). Als Gebäudehöhe gilt der oberste Punkt der Dachbegrenzungskante.
- 1.4.2 Die maximale Gebäudehöhe (GH) darf durch technische Aufbauten oder Bauteile um maximal 1,5 m überschritten werden.
- 1.5 Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- 1.5.1 Für das Allgemeine Wohngebiet WA und die Gemeinbedarfsfläche gilt die offene Bauweise.
- 1.5.2 Im Mischgebiet MI gilt die abweichende Bauweise. Die abweichende Bauweise wird definiert als offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.
- 1.6 Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- 1.6.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.
- 1.6.2 Im Allgemeinen Wohngebiet und in der Gemeinbedarfsfläche dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen durch Terrassen bis maximal 1,5 m Tiefe ausnahmsweise überschritten werden.
- 1.6.3 Im Mischgebiet dürfen die Baugrenzen durch Terrassen bis maximal 6 m Tiefe ausnahmsweise überschritten werden, soweit der betreffenden Baugrenze wiederum eine andere überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) im Mischgebiet rechtwinklig gegenüberliegt.
- 1.6.4 § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO bleibt im Übrigen unberührt.

**1.7 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

- 1.7.1 Gemäß Planzeichnung sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, sodass dort eine Grundstückszufahrt nicht zulässig ist.
- 1.7.2 Gemäß Planzeichnung ist ein Zufahrtbereich für die Tiefgarage festgesetzt.

**1.8 Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen**  
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO, § 23 BauNVO)

- 1.8.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.8.2 Kfz-Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Zonen (ST) zulässig.
- 1.8.3 Tiefgaragen und offene Fahrrad-Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**Hinweis:**

„Carports“ werden definiert als überdachte Stellplätze, die mindestens an zwei Seiten keine Wände aufweisen.

**1.9 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO, § 23 BauNVO)**

- 1.9.1 Hochbauliche Nebenanlagen mit mehr als 25 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Zone (NA) zulässig.
- 1.9.2 Hochbauliche Nebenanlagen bis 25 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt sowie ebenerdige und unterirdische Nebenanlagen, die im Mittel der oberirdischen Anlagenteile nicht mehr als 0,5 m gegenüber der Geländeoberfläche erhöht sind, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig. Sie müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten.

**Hinweis:**

Für Nebenanlagen an der Grundstücksgrenze gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.

**1.10 Geh- und Fahrrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die Fläche R1 ist mit einem Gehrecht und Fahrrecht für Fahrräder zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Sie ist von hochbaulichen Anlagen sowie von Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Die Zugänglichkeit der Fläche ist zu gewährleisten.

**Hinweis:**

Eine dingliche Sicherung des Geh- und Fahrrechts im Grundbuch bleibt einem gesonderten Verfahren vorbehalten.

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

- 1.11.1 Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind zur Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Regenwassers in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen und nach Möglichkeit durch eine entsprechende Neigung (ggf. offene Rinne) an die angrenzenden Grünflächen anzuschließen.

1.11.2 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen.

1.11.3 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED-Leuchten). Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm).

## **1.12 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

1.12.1 Grundrissorientierung im festgesetzten Mischgebiet  
Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Wohnungen mindestens ein Aufenthaltsraum über mindestens ein Fenster verfügen, vor dem die Immissionsgrenzwerte nach § 2 Abs. 1 Nr. 3 der 16. BImSchV eingehalten werden. Bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume über jeweils mindestens ein Fenster verfügen, vor dem diese Immissionsgrenzwerte eingehalten werden. Maßgeblich ist für Schlafräume der Immissionsgrenzwert der Nachtzeit, für alle übrigen Aufenthaltsräume der Immissionsgrenzwert der Tagzeit. Hiervon ausgenommen sind Wohnungen, bei denen vor allen Außenwänden die genannten Immissionsgrenzwerte überschritten werden oder bei denen die Anordnung eines Aufenthaltsraums bzw. eines Fensters an Außenwänden ohne Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte aus technischen Gründen (etwa wegen der geringen verfügbaren Fassadenbreite) ausgeschlossen ist.

In Wohnungen, die die Anforderungen nach Absatz 1 Satz 1 bzw. Satz 2 nicht erfüllen, müssen in mindestens einem Aufenthaltsraum (bei Wohnungen mit bis zu zwei Aufenthaltsräumen) bzw. in mindestens zwei Aufenthaltsräumen (bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen) durch besondere Fensterkonstruktionen unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung oder durch andere bauliche Maßnahmen gleicher Wirkung Schallpegeldifferenzen erreicht werden, die gewährleisten, dass ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Die Immissionsgrenzwerte nach Absatz 1 sind jedenfalls an denjenigen Fassaden bzw. Fassadenabschnitten eingehalten, für die in der Anlage 4.1 bis 4.6 zum Bebauungsplan bezogen auf das jeweilige Geschoss Beurteilungspegel von maximal 64 dB(A) am Tag bzw. 54 dB(A) in der Nacht ausgewiesen sind. Im Übrigen kann dieser Nachweis auch im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kennznisgabeverfahren erbracht werden.

1.12.2 Belüftung von Schlafräumen im festgesetzten Mischgebiet  
Schlafräume (auch Kinderzimmer), bei denen vor keinem Fenster die Immissionsgrenzwerte nach § 2 Abs. 1 Nr. 3 der 16. BImSchV für den Nachtzeitraum (54 dB(A)) eingehalten werden, sind bautechnisch so auszustatten, dass sowohl die einschlägigen Schalldämmanforderungen erfüllt werden als auch ein Mindestluftwechsel erreicht wird.

Alternativ können für diese Schlafräume geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen) getroffen werden, die sicherstellen, dass ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei

mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Die Immissionsgrenzwerte nach Absatz 1 sind jedenfalls an denjenigen Fassaden bzw. Fassadenabschnitten eingehalten, für die in der Anlage 6.1 bis 6.3 zum Bebauungsplan bezogen auf das jeweilige Geschoss Beurteilungspegel von maximal 54 dB(A) ausgewiesen sind. Im Übrigen kann dieser Nachweis auch im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren erbracht werden.

- 1.12.3 Außenwohnbereiche im festgesetzten Mischgebiet  
Zum Schutz vor dem Verkehrslärm sind mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z. B. Balkone, Loggien, Terrassen) von Wohnungen, die nicht über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich verfügen, an dem die Immissionsgrenzwerte nach § 2 Abs. 1 Nr. 3 der 16. BImSchV für den Tagzeitraum eingehalten werden, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig. Durch die Schutzmaßnahmen ist sicherzustellen, dass im Außenwohnbereich ein Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Tag von 64 dB(A) oder weniger erreicht wird.

Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen genügt es, einen baulich verbundenen Außenwohnbereich als verglasten Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.

Die Immissionsgrenzwerte nach Absatz 1 sind jedenfalls an denjenigen Fassaden bzw. Fassadenabschnitten eingehalten, für die in der Anlage 7.1 bis 7.3 zum Bebauungsplan bezogen auf das jeweilige Geschoss Beurteilungspegel von maximal 64 dB(A) ausgewiesen sind. Im Übrigen kann dieser Nachweis auch im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnissgabeverfahren erbracht werden.

### 1.13 Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet und in der Gemeinbedarfsfläche sind je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum oder landschaftsgerechter Obstbaum (Hochstamm) und zwei standortgerechte Sträucher zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung durchzuführen. Größe und Artempfehlung der Pflanzung siehe Pflanzenliste im Anhang. Vorhandene Bäume sind hierauf anrechenbar.

Im Mischgebiet sind je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum oder landschaftsgerechter Obstbaum (Hochstamm) und zwei standortgerechte Sträucher zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung durchzuführen. Größe und Artempfehlung der Pflanzung siehe Pflanzenliste im Anhang. Vorhandene Bäume sind hierauf anrechenbar.

#### **Hinweise:**

*Bei Gehölzpflanzungen ist das Nachbarschutzrecht von Baden-Württemberg zu berücksichtigen.*

*Gemäß § 178 BauGB kann die Stadt den Eigentümer durch Bescheid dazu verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend der o. g. Festsetzungen zu bepflanzen.*

*Rodungen von Bäumen und Gehölzen sind nach § 39 (5) Nr. 2 BNatschG lediglich außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig, d.h. von Anfang Oktober bis Ende Februar*

(01.10. – 28./29.02.) eines jeden Jahres. Andernfalls ist eine artenschutzsachverständige Person hinzuzuziehen.

### Anhang: Pflanzenliste

Bei den Pflanzungen sind grundsätzlich folgende Pflanzqualitäten zu berücksichtigen:

- Bäume: mind. 2 x v. Hochstamm, Stammumfang 16 – 18 cm
- Sträucher: mind. 2 x v., Höhe 60 – 100 cm

### Standortgerechte, gebietsheimische Gehölze

#### Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Castanea sativa</i>	Edel-Kastanie
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche*
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme

**\*Hinweis zur Pflanzenliste:** Von der Anpflanzung von Gewöhnlicher Esche (*Fraxinus excelsior*) wird aufgrund der Dynamik des „Eschentriebsterbens“ derzeit ausdrücklich abgeraten. Sollten in Zukunft Resistenz-Züchtungen der Gewöhnlichen Esche aus regionaler Herkunft generiert werden können, sollte über eine Berücksichtigung der Art bei Nachpflanzungen nachgedacht werden.

#### Obstbäume

<i>Malus domestica</i> -Sorten	Regionaltypische Apfelsorten
<i>Prunus avium</i> -Sorten	Regionaltypische Süßkirschensorten
<i>Pyrus communis</i> -Sorten	Regionaltypische Birnensorten

### **Sträucher**

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
<i>Frangula alnus</i>	Faulbaum
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Echter Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **Rechtsgrundlagen**

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

### **2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

- 2.1.1 Die zulässige Dachneigung ist der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil zu entnehmen. Flache und flach geneigte Dächer (0°-5°) sind extensiv zu begrünen (Mindestsubstrathöhe 10 cm).
- 2.1.2 Garagen und Carports sind entweder in das Gebäude einzubeziehen oder mit einem der Dachneigung des Hauptgebäudes entsprechenden Dach zu versehen. Unabhängig von der Dachform des Hauptgebäudes sind flache und flachgeneigte Dächer (0° - 15° Dachneigung) von Garagen und Carports in Verbindung mit einer vegetativen Dachbegrünung (Mindestsubstrathöhe 5 cm, extensive Pflege) zulässig.
- 2.1.3 Die Breite der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dacherker sowie Zwerchhäuser darf insgesamt die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.

- 2.1.4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dacherker sowie Zwerchhäuser müssen vom Ortgang (Ortgang = seitlicher Abschluss der Dachfläche am senkrecht stehenden Giebel) - horizontal gemessen - mindestens 1,0 m und zum Hauptfirst - vertikal gemessen - mindestens 0,5 m Abstand einhalten. Dies gilt nicht für Anlagen der solaren Energiegewinnung.
- 2.1.5 Pro Dachfläche ist nur eine Gaubenform zulässig.
- 2.1.6 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sind als Dacheindeckung nicht zulässig.
- 2.1.7 Im gesamten Plangebiet sind die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Photovoltaik) bei allen Dachneigungen gestattet. Bei flachen und flachgeneigten Dächern bis 5° Neigung sind Anlagen, die der Energiegewinnung dienen, nur in Kombination mit einer extensiven Dachbegrünung zulässig.
- 2.2 Rücksprünge von Attikageschossen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**
- 2.2.1 Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist das dritte Geschoss an der zur Hebelstraße zugewandten Gebäudeseite und an der zum Flurstück Nr. 3488/13 zugewandten Gebäudeseite mit einem Rücksprung von mindestens 1,00 m von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses auszuführen.
- 2.2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist das dritte Geschoss an der zur Hebelstraße zugewandten Gebäudeseite und an der zum Flurstück Nr. 3486/3 zugewandten Gebäudeseite mit einem Rücksprung von mindestens 1,00 m von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses auszuführen.
- 2.3 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**
- 2.3.1 Werbeanlagen am Gebäude sind unterhalb der Traufhöhe des jeweiligen Gebäudeteils zulässig. Die Traufhöhe ist definiert durch den Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die Werbeanlagen müssen einen Mindestabstand von 1,0 m – vertikal gemessen – zur Traufhöhe einhalten.
- 2.3.2 Pro Fassadenfläche sind maximal zwei fassadengebundene Werbeanlagen zulässig. Diese dürfen eine Größe von jeweils maximal 3 m<sup>2</sup> Ansichtsfläche nicht überschreiten.
- 2.3.3 Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.
- 2.3.4 Schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, Booster (Lichtwerbung am Himmel), Werbung mit fluoreszierenden Farben sowie bewegliche Schrift- oder Bildwerbung sind ausgeschlossen.
- 2.4 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**
- 2.4.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke im Plangebiet sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen. Vorgärten dürfen nicht als Lager- und Abstellflächen genutzt werden. Mit Schotter oder Kies überdeckte Beet- und Grünflächen sind nicht zulässig.
- 2.4.2 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).



**2.5 Einfriedungen und Mauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

2.5.1 Einfriedigungen dürfen, bezogen auf die Straßenoberkante, zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 0,8 m sein. Maschendraht und Drahtzäune sind in diesen Bereichen nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

2.5.2 Einfriedigungen aus Stacheldraht sind nicht zulässig.

**2.6 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**

2.6.1 Außenantennen und/oder Parabolanlagen sind an einem Standort am Wohngebäude zu konzentrieren.

2.6.2 Satellitenantennen müssen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen.

**2.7 Freileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

**2.8 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)**

Um die Abwasseranlagen zu entlasten sind innerhalb des Bebauungsplangebietes geeignete Maßnahmen zur Reduzierung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Hierzu ist das abfließende Niederschlagswasser in Retentionszisternen zurückzuhalten und darf nur gedrosselt abgeleitet werden. Das Rückhaltevolumen muss 1,8 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> abflusswirksame (undurchlässige) Flächen betragen, mindestens jedoch 2,0 m<sup>3</sup>. Der Drosselabfluss muss 0,5 l/s je 100 m<sup>2</sup> abflusswirksame (undurchlässige) Fläche betragen. Die Berechnung des abflusswirksamen Anteils von befestigten Flächen hat nach den anerkannten technischen Regeln zu erfolgen.

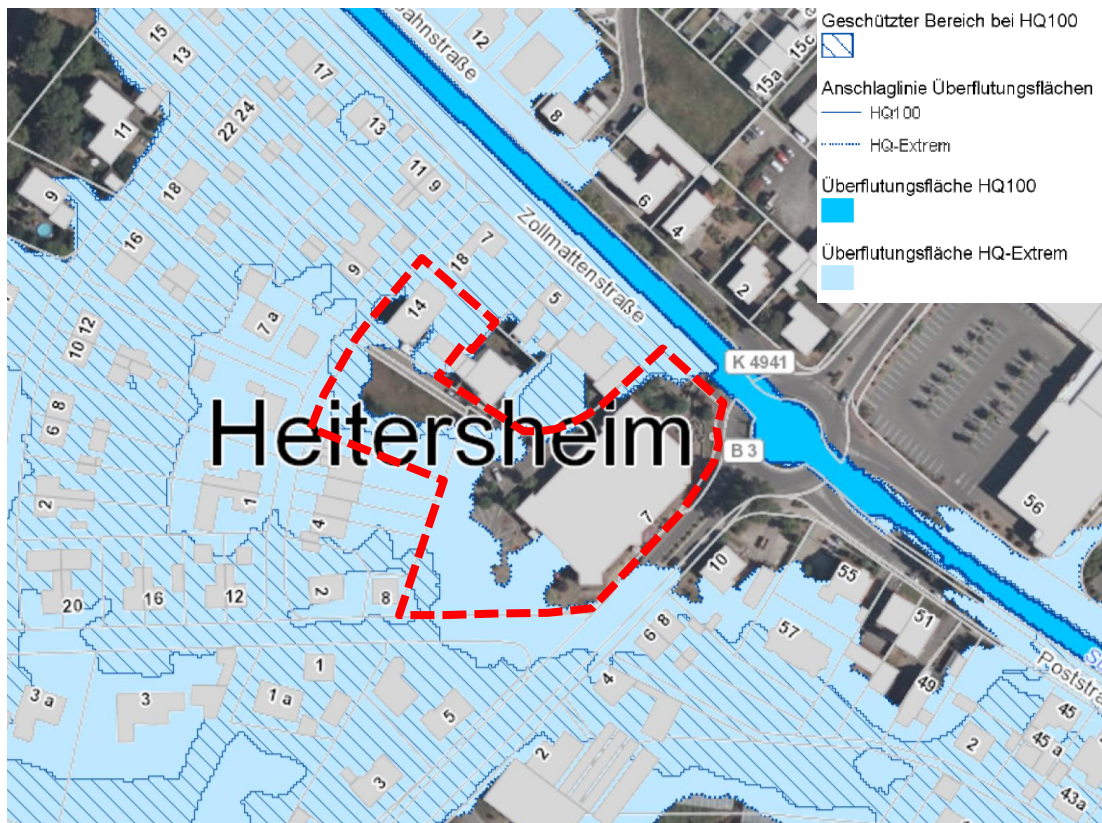
**2.9 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO, § 37 (1) LBO)**

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird im allgemeinen Wohngebiet abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Heitersheim auf mindestens 1,1 Pkw-Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Ergibt sich eine Dezimalzahl, so ist auf die nächst höhere Stellplatzanzahl aufzurunden.

### 3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

#### 3.1 Hochwasserschutz

Nach den Berechnungen der Hochwassergefahrenkarten ist das Bebauungsplangebiet nicht von einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ100) betroffen. Jedoch besteht eine Überflutungsgefahr beim Versagen von Schutzeinrichtungen („geschützter Bereich“) und bei Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit (sogenanntes HQ-Extrem). Die Wasserspiellage für das HQ-Extrem stellt sich innerhalb des Plangebietes unterschiedlich dar; die genauen Höhen sind den Steckbriefen auf der Seite der LUBW zu entnehmen. Das Bebauungsplangebiet liegt teilweise in einem Risikogebiet nach § 78 b Abs. 1 Satz 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).



Darstellung des Überschwemmungsgebiets HQ100 (blau) und HQ-Extrem (hellblau) mit ungefährender Abgrenzung des Plangebiets (rote gestrichelte Umrandung) – ohne Maßstab, Quelle: Amtliche Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19, Stand 12/2019

In derartigen Risikogebieten sollen aufgrund § 78 b Abs.1 Ziffer 2 WHG „bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist“. Aufgrund des verbleibenden Risikos wird das überplante Gebiet in den Hochwassergefahrenkarten entsprechend dargestellt. Es wird eine vorzeitige Abstimmung mit der Elementarschadensversicherung empfohlen. Ggf. wird hier nur ein eingeschränkter Versicherungsschutz für das Gebäude gewährt.

## **4 HINWEISE**

### **4.1 Denkmalschutz**

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

### **4.2 Geotechnik**

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser etc.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **4.3 Bodenschutz/Altlasten**

#### Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z. B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

#### Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwert-

- bar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

#### Verdachtsfläche schädliche Bodenveränderung - Schwermetalle historischer Bergbau

Eine vom Landratsamt Breisgau-Hochschwarzwald in Auftrag gegebene Detailuntersuchung (23.11.2016) zur bergbaubedingten Schwermetallbelastung der Böden im Landkreis Breisgau-Hochschwarzwald hat im Bereich des vorliegenden Bebauungsplans hohe Schwermetallgehalte im Boden vorgefunden, welche der Größenordnung gemäß Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) in die Qualitätsstufe DK einzuordnen sind.

Die zum Zeitpunkt der Detailuntersuchung bekannten Bodenbelastungen stehen erfahrungsgemäß einer Bebauung grundsätzlich nicht im Wege. Aufgrund der hier vorgefundenen geogen bedingten Schwermetallbelastung ist eine Verwertung innerhalb des Bebauungsplangebietes bzw. des Einzelbauvorhabens möglich. Die Belastungen können aber beim Anfallen von Nicht-vor-Ort verwertungsfähigem Erdaushub zu deutlich erhöhten Verwertungs- bzw. Entsorgungskosten führen.

Generell richtet sich die Verwertung von Überschussmassen nach Ziffer 5 der VwV Boden. Eine technische Verwertung der Einbaukonfiguration Z 1 bzw. Z 2 ist mit spezifischen Sicherungsmaßnahmen möglich. Bei Bodengehalten, die über der Einbaukonfiguration Z 2 liegen, ist die Ablagerung auf einer geeigneten Deponie notwendig. Nach Ziffer 6 Abs. 3 VwV Boden ist im Geltungsbereich von Böden mit großflächig erhöhten Schwermetallgehalten ein Einbau von Material der Qualitätsstufe größer Z 2 sowohl für bodenähnliche als auch in technische Bauwerke möglich, sofern die Schadstoffgesamtgehalte im Boden am Einbauort nicht überschritten werden und die Eluatgehalte die Zuordnungswerte der Qualitätsstufe Z 0\* bei bodenähnlichen und Z 2 bei technischen Bauwerken eingehalten werden. Der Einbau bedarf einer Einzelfallprüfung durch die Untere Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Breisgau-Hochschwarzwald.

Die für Arsen, Blei und Cadmium ermittelte Beurteilungswert für die Nutzungskategorie Kinderspielflächen (Prüfwerte: 25 mg/kg As, 200 mg/kg Pb, 2/10 mg/kg Cd) und Wohngebiete (Prüfwerte: 50 mg/kg As, 400 mg/kg Pb, 2/20 mg/kg Cd) liegen im unmittelbaren Umfeld (Flst.-Nr.:3486/9) teilweise oberhalb der Prüfwerte nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV).

Es besteht für die Nutzungskategorie „Kinderspielflächen/Haus- und Nutzgärten“ und „Wohngebiete“ im Bereich des Belastungsgebiets ein grundsätzlicher Handlungsbedarf.

Im Bereich von möglichen Kinderspielflächen und Haus- bzw. Nutzgärten sollte aus vorsorgendem Gesundheitsschutz der vorhandene Oberboden ausgetauscht bzw. mit mindestens 35 cm Boden der Zuordnungskategorie Z0 / Z0\* gemäß VwV-Boden

überdeckt werden. Alternativ kann in Abhängigkeit der Schadstoffsituation die Resorptionsverfügbarkeit von Schwermetallen gutachterlich ermittelt werden. Gegebenenfalls kann mit Schwermetallen belasteter Erdaushub vor Ort verbleiben bzw. wiederverwertet werden, sofern anhand der Resorptionsverfügbarkeit eine Gesundheitsgefährdung über den Wirkungspfad Boden-Mensch ausgeschlossen werden kann.

#### **4.4 Anlagen zum Sammeln und Versickern von Niederschlagswasser**

Es wird darauf hingewiesen, dass bei den Bereichen, die für eine konzentrierte Niederschlagswasserversickerung (z.B. Muldenversickerung) vorgesehen sind, zuvor zweifelsfrei gesichert sein muss, dass keine Untergrundverunreinigungen vorhanden sind. Ein Nachweis hierfür bzw. eine Bestätigung ist in der Regel durch den Vorhabenträger zu erbringen.

Bei einer gezielten Versickerung darf nur über unbelastetem natürlichem Bodenmaterial versickert werden. Aus Gründen einer ausreichenden Reinigungsleistung des Unterbodens sind Auffüllungen, sowie Recyclingmaterialien, Schlacken, Aschen oder Ähnliches nicht zulässig. Eine Versickerung ist nur über Boden mit Zuordnung zur Einbaukonfiguration Z 0 möglich. Zur Orientierung können die Zuordnungswerte der VwV Boden herangezogen werden. Ausnahmen hinsichtlich geogener Hintergrundbelastungen sind möglich.

#### **4.5 Regenwassernutzungsanlagen**

Die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gemäß § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung ist der zuständigen Behörde schriftlich anzuzeigen. Die Anlagen sind gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten und zu betreiben. Einschlägig dafür sind die Normen DIN 1988, DIN 1989 und das DVGW-Arbeitsblatt W 555.

#### **4.6 Wasserversorgung / Grundwasserschutz (Wasserschutzgebiet)**

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebietes 315.131 WSG Grp.WV Sulzbachtal "TB1+2" der Gemeinde Heitersheim in der Schutzzone IIIB. Auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Wasserschutzgebietes wird hingewiesen.

Zum Schutze des Grundwassers ist im Wasserschutzgebiet auf eine dauerhaft dichte und leicht zu kontrollierende Ableitung des Abwassers besonderen Wert zu legen. Auf die Regelwerke der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall A-142 und M-146 (DWA-Regelwerke) wird verwiesen. An die Abwasserleitungen sind entsprechend der Gefährdungsabschätzung (weniger hoch) besondere Anforderungen zu stellen, die aus der Tabelle 2 des DWA-Regelwerks A-142 entnommen werden können. Zudem sind aus gleichem Regelwerk die Anforderungen an die Bauausführung sowie den Betrieb und die Unterhaltung zu entnehmen wie beispielsweise Anforderungen an Dichtigkeitsprüfungen nach Fertigstellung sowie im Betrieb des Entwässerungssystems.

#### **4.7 Brand- und Katastrophenschutz**

Die Löschwasserversorgung wird entsprechend dem Arbeitsblatt W 405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (§ 3 FwG, § 2 Abs. 5 LBOAVO) festgelegt.

Bei allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten mit einer GFZ von 1,2 ist eine Löschwasserversorgung von mind. 96 m<sup>3</sup>/Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden sicherzustellen.

Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser jederzeit leicht möglich ist. Als Grundlage sind die DVGW-Arbeitsblätter W 331 und W 400 zu beachten.

Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt werden muss, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten und Aufstellflächen zu schaffen (§ 2 Abs. 1-4 LBOAVO).

Zufahrt und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach den Vorgaben der VwV - Feuerwehrflächen auszuführen.

#### **4.8 Klimawandelanpassung**

Material und Farbe der Gebäude sollten so gewählt werden, dass eine Aufheizung der Gebäude weitgehend vermieden wird (helle Farben, Materialien die sich wenig aufheizen). Damit wird nicht nur der nachträgliche Kühlbedarf im Gebäude selbst, sondern auch die Aufheizung der Umgebung (Hitzeinsel) reduziert.

#### **4.9 Sichtfelder an Grundstückszufahrten**

Der private Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Grundstückseinfahrten eine ausreichend Ein- und Ausfahrtsicht gewährleistet wird. Beeinträchtigungen beispielsweise durch Bepflanzungen über 0,8 m sind auszuschließen.

#### **4.10 Artenschutz**

Vom Büro FLA Freiraum- und LandschaftsArchitektur Dipl.- Ing. (FH) Ralf Wermuth wurde in Kooperation mit dem Büro GalaPlan eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, um die Auswirkungen der Planung auf verschiedene Tiergruppen hinsichtlich der Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beurteilen. Diese zukommt zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung der nachfolgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten ist.

##### Vögel:

Für Arten der Vögel sind folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Die Rodung von Bäumen und Gehölzen muss außerhalb der Brutperiode der Avifauna stattfinden (Anfang Oktober bis Ende Februar). Sollte dies nicht möglich sein, sind die betreffenden Bäume vor der Rodung auf Nester zu überprüfen und ggf. die Rodungsarbeiten bis auf das Ende der Brutperiode zu verschieben.
- Der Abriss von Gebäuden sowie die bauliche Umgestaltung von Gebäudeteilen muss ebenfalls außerhalb der Brutperiode der Avifauna stattfinden. Eventuell

ergeben sich hier ergänzende Einschränkungen zum Schutze überwinterner Fledermäuse. Sollte dies nicht möglich sein, sind die betreffenden Gebäude vor den Abriss-/Umbautätigkeiten auf Nester oder Fassadenbrüter zu überprüfen und ggf. die Arbeiten bis auf das Ende der Brutperiode zu verschieben.

- Prinzipiell ist vor allem für das große Gebäude auf dem Flurstück 3488, aber auch für die anderen Gebäude, jedes Jahr mit Beginn der Brutsaison eine Spontanansiedlung von Fassadenbrütern wie Mehlschwalbe oder Mauersegler oder weitere Brutpaare des Haussperlings möglich. Sollten sich die entsprechenden Eingriffe daher um mehr als ein Jahr verschieben, sind die betreffenden Gebäude vor den Abriss-/Umbautätigkeiten auf Nester oder Fassadenbrüter zu überprüfen und ggf. die Arbeiten bis auf das Ende der Brutperiode zu verschieben.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen:

Innerhalb des Planbereichs sind an den betroffenen Gebäuden insgesamt vier Brutpaare des Haussperlings betroffen. Für diese Art muss der Verlust an Brutnischen im Verhältnis 2:1 kompensiert werden.

- Vorgezogenes Aufhängen von 8 künstlichen Nisthilfen Typus Haussperling: Aufhängemöglichkeiten sind an den verbleibenden Gebäudebereichen oder auf den im Planbereich vorhandenen Einzelbäumen möglich. Alternativ ist auch eine bauliche Integration von Sperlingsbrutnischen in den Neubau möglich. Die Anbringung muss bereits vor Abriss bzw. Neubau der Gebäude in der nahen Umgebung erfolgen.

Fledermäuse:

Für Arten der Fledermäuse sind die folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umzusetzen:

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Die Rodungen der Gehölze sowie der Abbruch der Gebäude oder Gebäudeteilen muss innerhalb der Wintermonate durchgeführt werden (Dezember bis Ende Februar). Zu diesem Zeitpunkt befinden sich die Tiere in ihren Winterquartieren außerhalb des Eingriffsbereiches. Sollte dies aus bauterminlichen Gründen nicht möglich sein, müssen die Bäume und Gebäude kurz vor dem Abbruch nochmal durch eine qualifizierte Fachkraft geprüft werden. Die Rodung und Abbruchmaßnahmen sind erst nach Freigabe der Arbeiten durch die Fachkraft zulässig.
- Grundsätzlich sind die Bauarbeiten nur tagsüber auszuführen, da sich die Fledermäuse dann in der Ruhephase befinden und somit Flugkorridore während der Jagdphase in der Dämmerung nicht beeinträchtigt werden.
- Beleuchtungen der Gebäudefassaden sowie eine Veränderung der Beleuchtung entlang der Randbereiche vor allem Richtung Norden zum Sulzbach sollten vermieden werden, um hier vorhandene Flugkorridore sowie Nahrungssuchräume im Luftraum nicht übermäßig zu belasten.
- Sind nächtliche Beleuchtungen nicht zu vermeiden, muss eine fledermausfreundliche Beleuchtung angebracht werden (Anbringung der Beleuchtung nur dort wo unbedingt notwendig; Verwendung von „Fledermausleuchten“ mit Lichtspektrum um 590 nm, ohne UV-Anteil; Die Leuchtkörper sind ausschließlich im oberen Gebäudebereich an der Außenfassade anzubringen, wobei der Lichtkegel nach unten zeigen muss). Dies gilt auch für eine entsprechende Beleuchtungen in Richtung des Sulzbachs.

Ausgleichsmaßnahmen:

Da potenzielle Sommer-/Zwischenquartiere und Jagdhabitats verloren gehen, sind Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Der Verlust von Jagdhabitats kann überwiegend in der Umgebung kompensiert werden. Ergänzend dazu kompensieren die Maßnahmen der Grüngestaltung innerhalb des Planbereichs die entsprechenden Verluste.

Um das Höhlenangebot zu erhöhen, sind in Anlehnung an Hurst et. al. (2017) für die 2 Bäume und das Abbruchgebäude insgesamt 8 Quartierkästen innerhalb des Planbereichs (z.B. an den verbleibenden Gehölzen und/oder neu erbauten Gebäuden) aufzuhängen:

- 4 Fledermaus-Universalhöhlen 1FFH o.ä.
- 2 Fledermaushöhle 2F (universell) o.ä.
- 2 Fledermausflachkasten 1FF 22 o.ä.

Aufhängung, Kontrolle und Reinigung sind Aufgabe des Auftraggebers bzw. eines vom Auftraggeber beauftragten Subunternehmers oder Naturschutzverbands.

Die Anbringung dieser Kästen muss rechtzeitig vor Beginn der Aktivitätszeiträume im Eingriffsjahr erfolgen. Die Kästen müssen Katzen- und Mardersicher in einer Höhe von mindestens 4 m, an tagsüber zumindest zeitweise besonnten Stellen, aufliegend, so dass sie im Wind nicht wackeln, angebracht werden. Es muss zudem auf einen hindernisfreien Zugang geachtet werden, der Standort sollte ebenfalls mit möglichst wenig Lichtverschmutzung behaftet sein. Die Kästen müssen an den größeren Bäumen bzw. an den neu erbauten Gebäuden innerhalb des Planbereichs aufgehängt werden.

Zusätzlich sollen der abgestorbene Kirschbaum nach dem Roden in die Ausgleichsfläche eingebracht werden (als liegendes Totholz, Totholzpyramide). Auch wenn dieser nicht primär für die Fledermäuse nutzbar ist, bietet er Totholzkäfern und Kleinsäugetern ein wichtiges Strukturelement.

#### Totholzkäfer:

Für Arten der Totholzkäfer sind die folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umzusetzen:

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

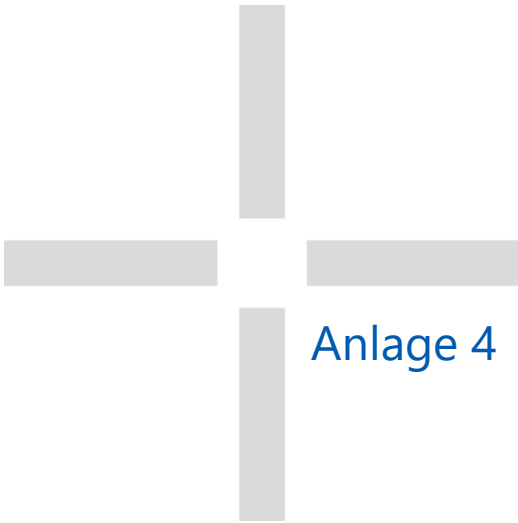
- Zur Vermeidung und Minimierung von möglichen Verbotstatbeständen muss der vorhandene Totholzbaum als stehendes Totholzhabitat erhalten bleiben. Der Torso des Baumes ist daher entsprechend zuzusägen und zu sichern. Die Vertikalität kann dadurch erreicht werden, dass der untere Stammbereich neben einem Trägerbaum eingegraben und der obere Stammbereich an diesem Baum mit Haltegurten festgemacht wird. Alternativ dazu kann auch der zweite im Planbereich vorhandene Kirschbaumstamm entsprechend zugesägt und gemeinsam mit dem Totholzbaum zu einer Totholzpyramide angeordnet werden.



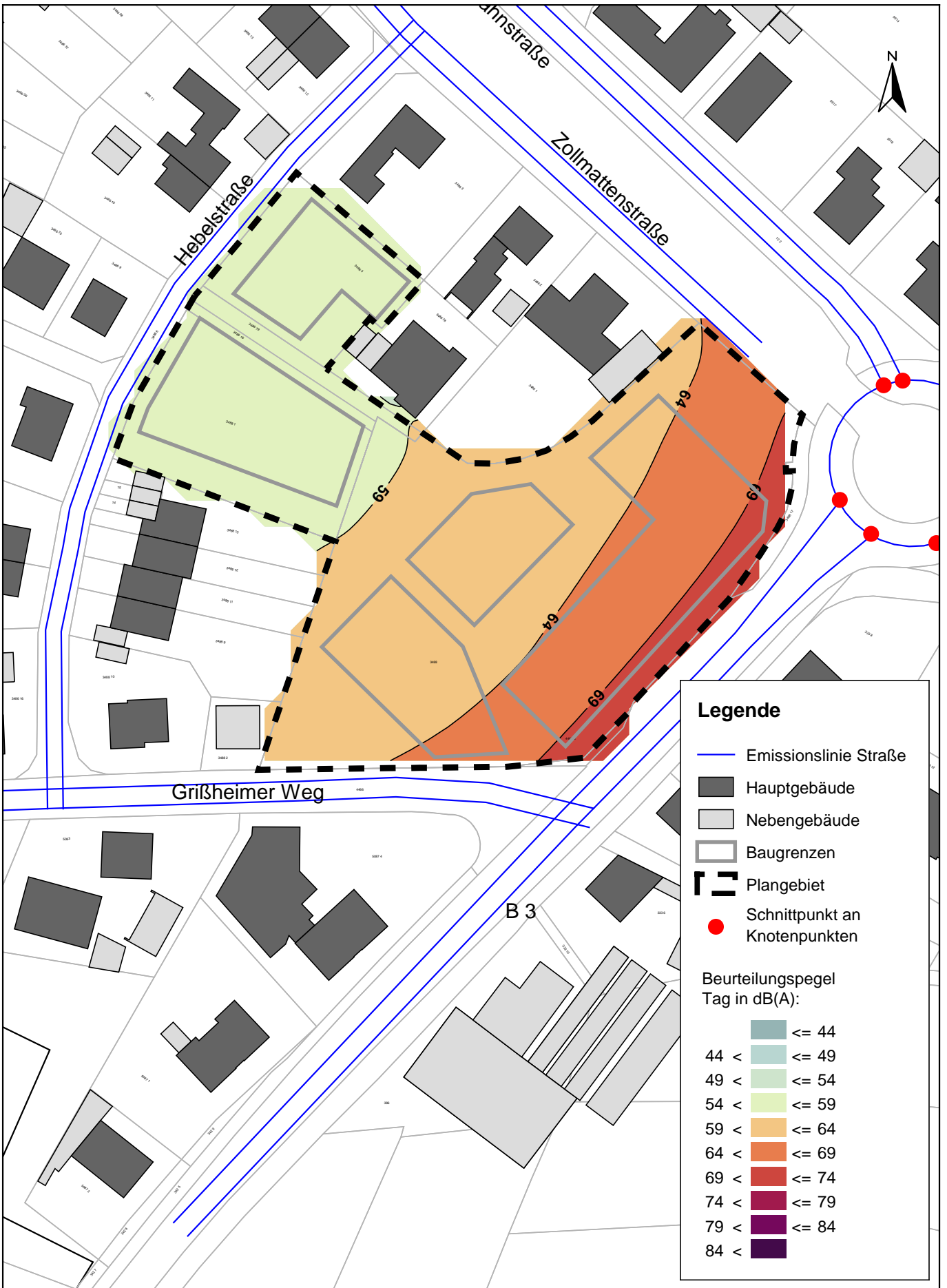
**4.11 Lärmschutz**

Nach § 73a Abs. 1 S. 2 LBO sind die jeweils gültigen Technischen Baubestimmungen zu beachten; die erforderlichen Nachweise sind im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahrens zu erbringen. Gemäß der aktuell gültigen Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen vom 20.12.2017 (A 5 Schallschutz) ist nach Maßgabe von Anlage A 5.2/1 bis Anlage A 5.2/3 die DIN 4109-1:2016-07 zu beachten.

**5 ANLAGEN**



## Anlage 4 Verkehrslärm Plangebiet



P:\612\2550-2599\2-2550\_SU\_B\_3\_West\_Heitersheim\500\_PLANUNG\520\_Bearbeitung\SP2 B 3 West Heitersheim

**FICHTNER**

WATER & TRANSPORTATION

Fichtner Water & Transportation GmbH  
Linnéstraße 5 - 79110 Freiburg  
+49-761-88505-0 - info@fwt.fichtner.de

Auftraggeber: **Stadt Heitersheim**

Projektbez: **2. Änderung "B 3 West/ Teil IV"  
Schalltechnische Untersuchung**

Planbez: **Beurteilungspegel Verkehrslärm  
Tag, Erdgeschoss**

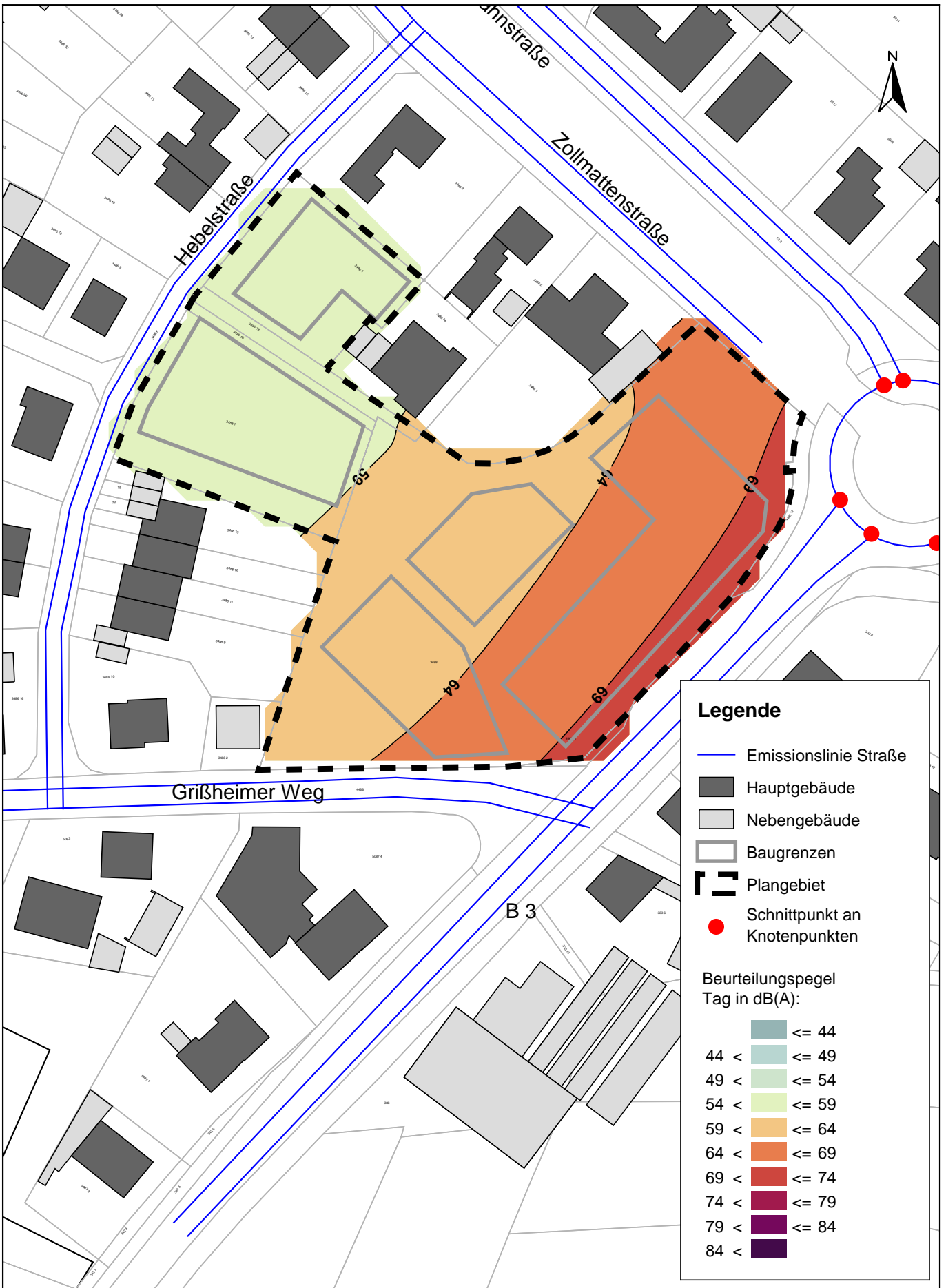
Proj.-Nr: **612-2550**

Datum: **02/2022**

Maßstab: **1 : 1.000**

Anlage:

**4.1**



**Legende**

- Emissionslinie Straße
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Baugrenzen
- Plangebiet
- Schnittpunkt an Knotenpunkten

Beurteilungspegel  
Tag in dB(A):

- <= 44
- 44 < <= 49
- 49 < <= 54
- 54 < <= 59
- 59 < <= 64
- 64 < <= 69
- 69 < <= 74
- 74 < <= 79
- 79 < <= 84
- 84 <

P:\612\2550-2599\2-2550\_SU\_B\_3\_West\_Heitersheim\500\_PLANUNG\520\_Bearbeitung\SP2 B 3 West Heitersheim

**FICHTNER**  
WATER & TRANSPORTATION

Fichtner Water & Transportation GmbH  
Linnéstraße 5 - 79110 Freiburg  
+49-761-88505-0 - info@fwt.fichtner.de

Auftraggeber: **Stadt Heitersheim**

Projektbez: **2. Änderung "B 3 West/ Teil IV"  
Schalltechnische Untersuchung**

Planbez: **Beurteilungspegel Verkehrslärm  
Tag, 1. Obergeschoss**

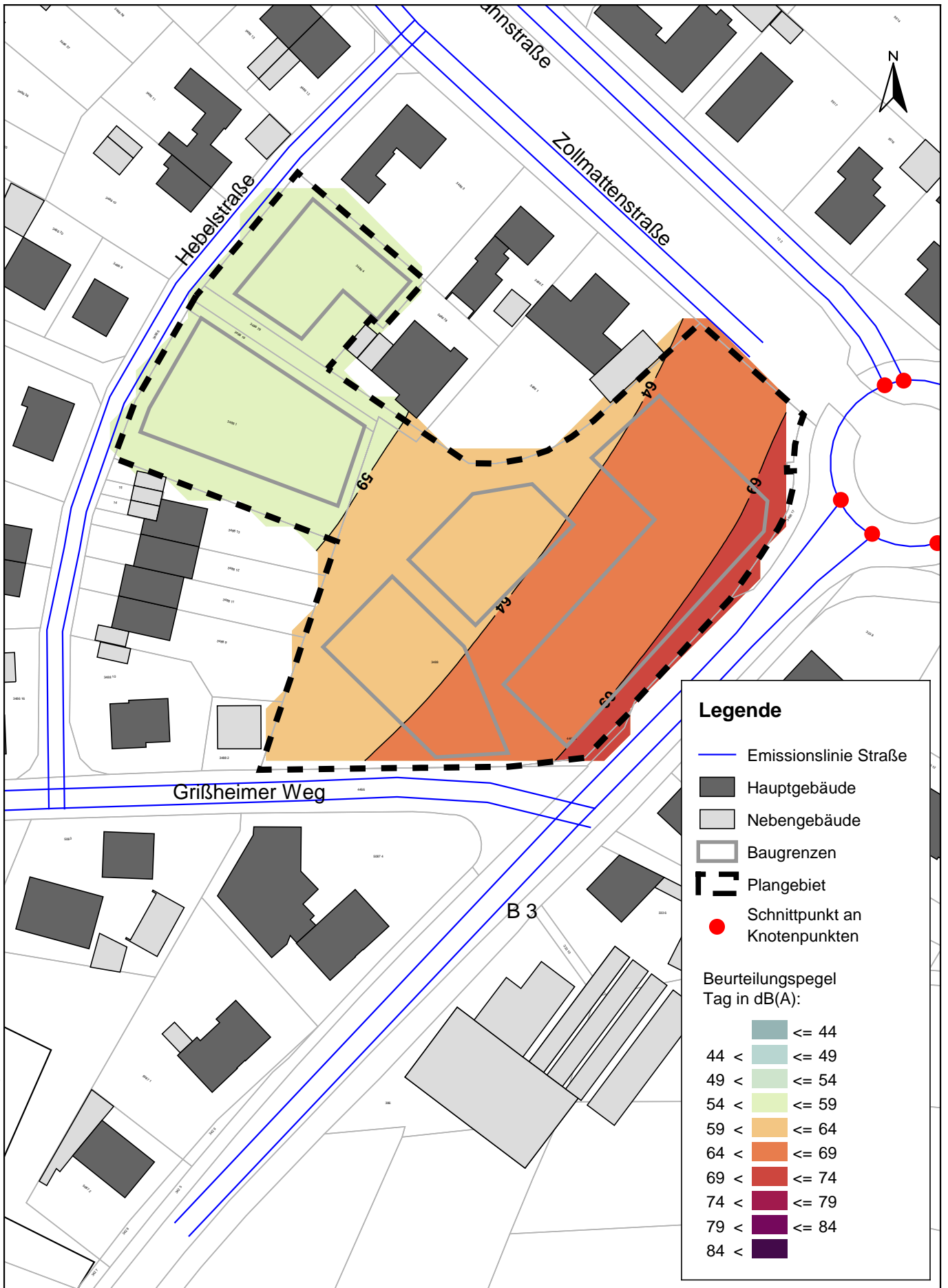
Proj.-Nr: **612-2550**

Datum: **02/2022**

Maßstab: **1 : 1.000**

Anlage:

**4.2**



**Legende**

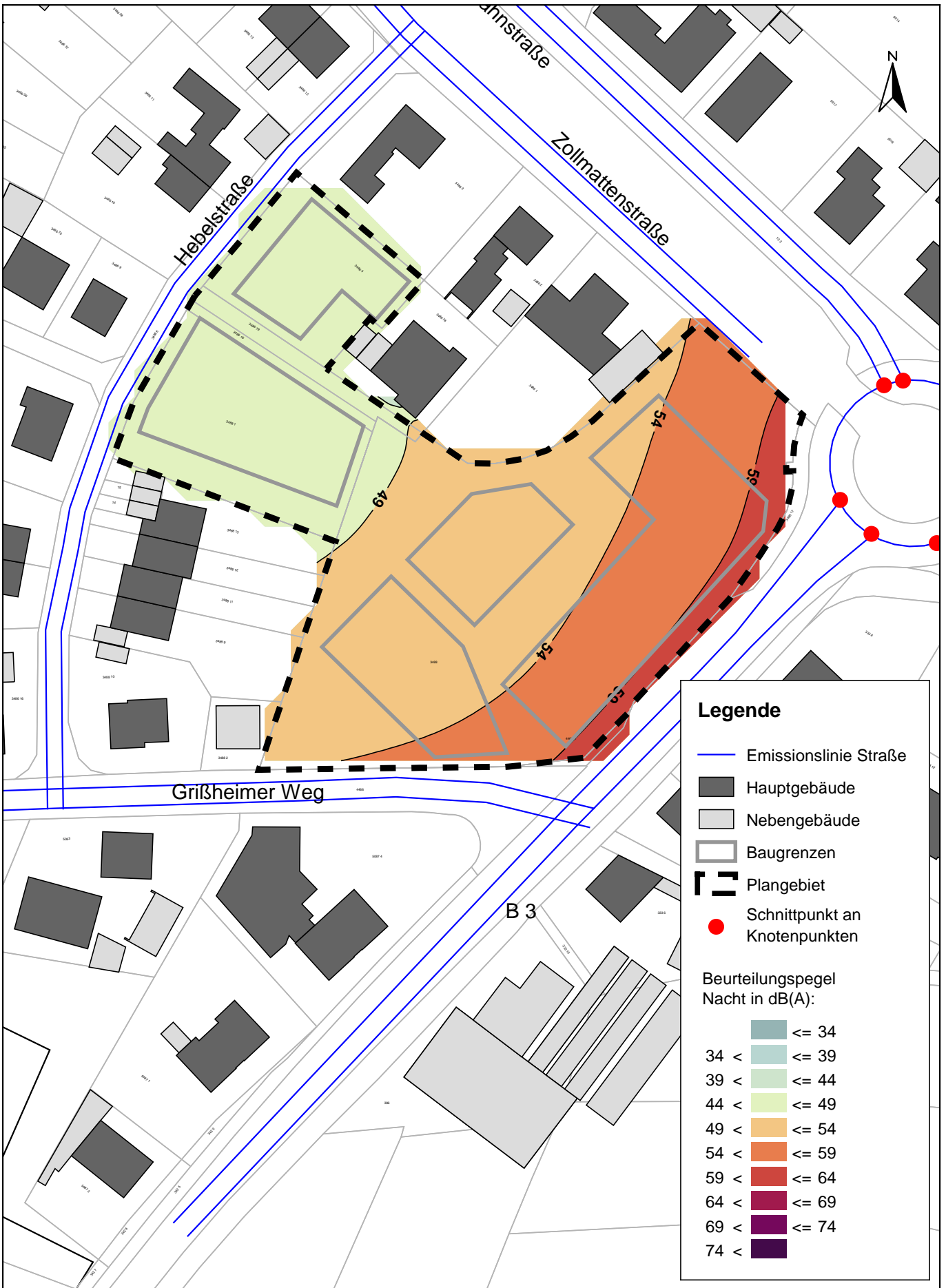
- Emissionslinie Straße
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Baugrenzen
- Plangebiet
- Schnittpunkt an Knotenpunkten

Beurteilungspegel  
Tag in dB(A):

		$\leq 44$
		$44 < \leq 49$
		$49 < \leq 54$
		$54 < \leq 59$
		$59 < \leq 64$
		$64 < \leq 69$
		$69 < \leq 74$
		$74 < \leq 79$
		$79 < \leq 84$
		$84 <$

P:\612\2550-2599\2-2550\_SU\_B\_3\_West\_Heitersheim\500\_PLANUNG\520\_Bearbeitung\SP\2 B 3 West Heitersheim

<p><b>FICHTNER</b> WATER &amp; TRANSPORTATION</p> <p>Fichtner Water &amp; Transportation GmbH Linnéstraße 5 - 79110 Freiburg +49-761-88505-0 - info@fwt.fichtner.de</p>	<p>Auftraggeber: <b>Stadt Heitersheim</b></p>	<p>Proj.-Nr: 612-2550</p>	<p>Anlage:  <b>4.3</b></p>
	<p>Projektbez: 2. Änderung "B 3 West/ Teil IV" Schalltechnische Untersuchung</p>	<p>Datum: 02/2022</p>	
	<p>Planbez: Beurteilungspegel Verkehrslärm Tag, 2. Obergeschoss</p>	<p>Maßstab: 1 : 1.000</p>	



P:\612\2550-2599\2-2550\_SU\_B\_3\_West\_Heitersheim\500\_PLANUNG\520\_Bearbeitung\SP2 B 3 West Heitersheim

**FICHTNER**

WATER & TRANSPORTATION

Fichtner Water & Transportation GmbH  
Linnéstraße 5 - 79110 Freiburg  
+49-761-88505-0 - info@fwt.fichtner.de

Auftraggeber: **Stadt Heitersheim**

Projektbez: **2. Änderung "B 3 West/ Teil IV"  
Schalltechnische Untersuchung**

Planbez: **Beurteilungspegel Verkehrslärm  
Nacht, Erdgeschoss**

Proj.-Nr: **612-2550**

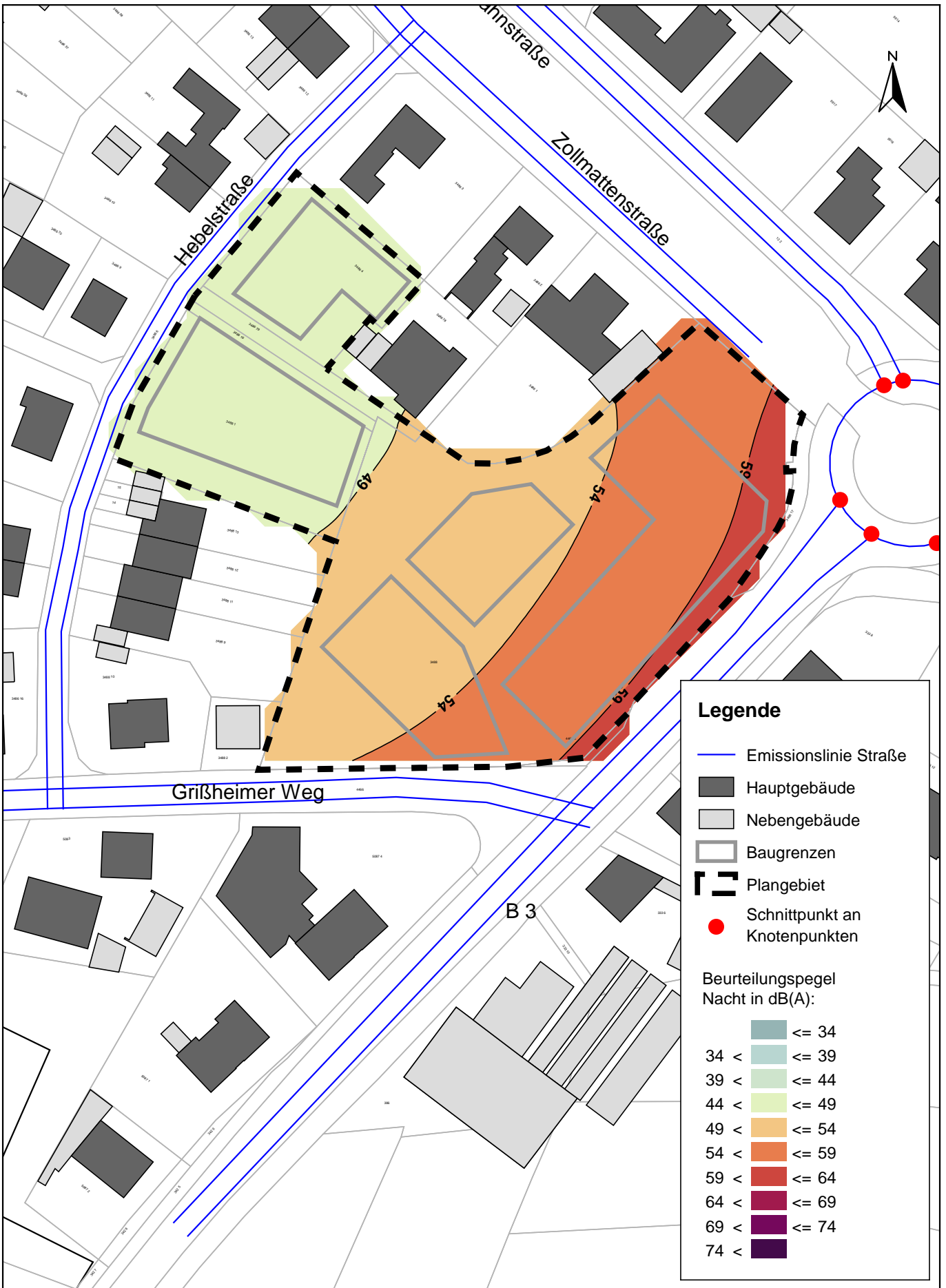
Datum: **02/2022**

Maßstab: **1 : 1.000**

Anlage:

**4.4**





### Legende

- Emissionslinie Straße
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Baugrenzen
- Plangebiet
- Schnittpunkt an Knotenpunkten

### Beurteilungspegel Nacht in dB(A):

	$\leq 34$
	$34 < \leq 39$
	$39 < \leq 44$
	$44 < \leq 49$
	$49 < \leq 54$
	$54 < \leq 59$
	$59 < \leq 64$
	$64 < \leq 69$
	$69 < \leq 74$
	$74 <$

P:\612\2550-2599\2-2550\_SU\_B\_3\_West\_Heitersheim\500\_PLANUNG\520\_Bearbeitung\SP2 B 3 West Heitersheim

**FICHTNER**  
WATER & TRANSPORTATION

Fichtner Water & Transportation GmbH  
Linnéstraße 5 - 79110 Freiburg  
+49-761-88505-0 - info@fwt.fichtner.de

Auftraggeber: **Stadt Heitersheim**

Projektbez: **2. Änderung "B 3 West/ Teil IV"  
Schalltechnische Untersuchung**

Planbez: **Beurteilungspegel Verkehrslärm  
Nacht, 1. Obergeschoss**

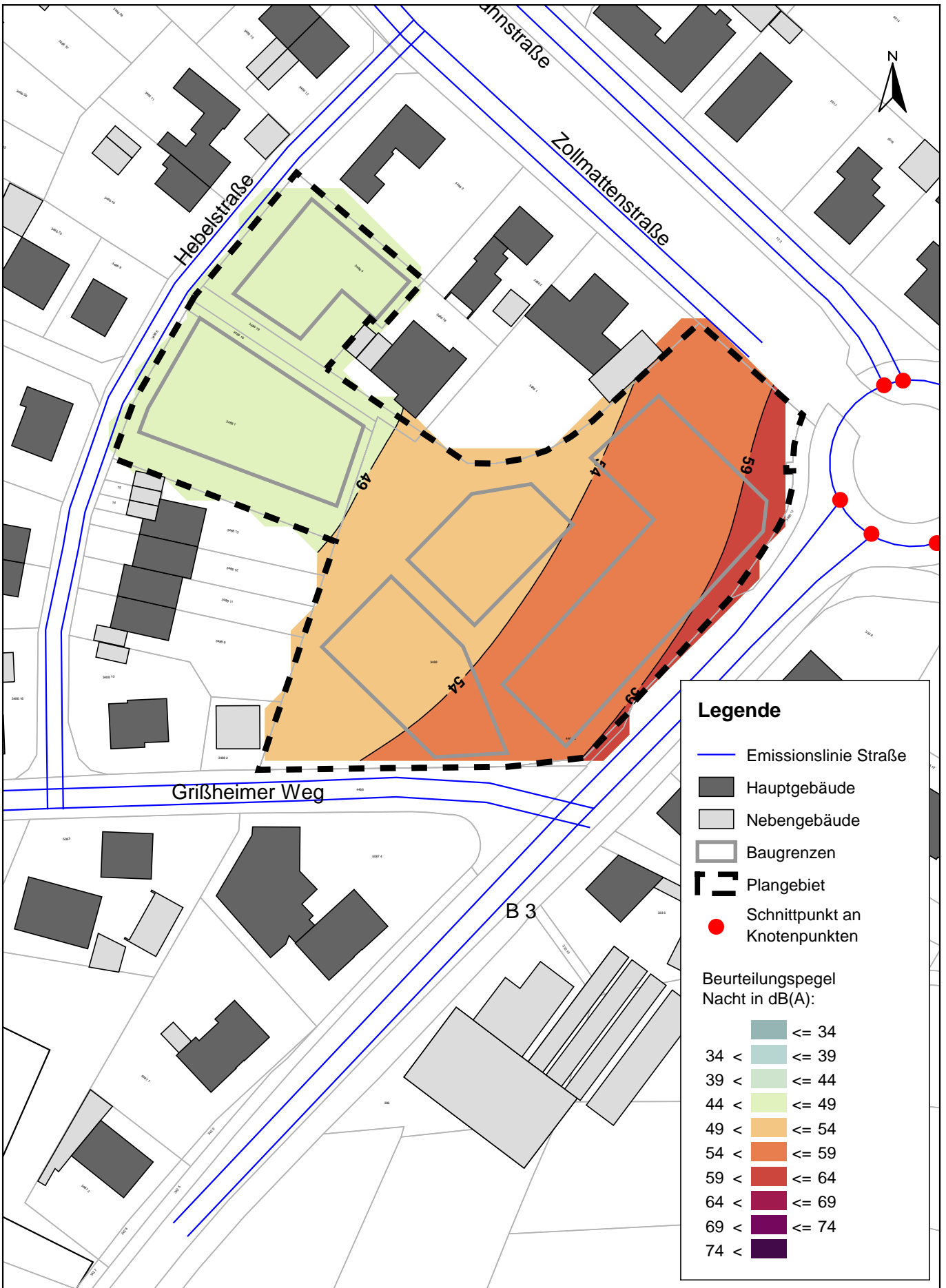
Proj.-Nr: **612-2550**

Datum: **02/2022**

Maßstab: **1 : 1.000**

Anlage:

**4.5**



### Legende

- Emissionslinie Straße
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Baugrenzen
- Plangebiet
- Schnittpunkt an Knotenpunkten

Beurteilungspegel  
Nacht in dB(A):

	$\leq 34$
	$34 < \leq 39$
	$39 < \leq 44$
	$44 < \leq 49$
	$49 < \leq 54$
	$54 < \leq 59$
	$59 < \leq 64$
	$64 < \leq 69$
	$69 < \leq 74$
	$74 <$

P:\612\2550-2599\2-2550\_SU\_B\_3\_West\_Heitersheim\500\_PLANUNG\520\_Bearbeitung\SP2 B 3 West Heitersheim

# FICHTNER

WATER & TRANSPORTATION

Fichtner Water & Transportation GmbH  
Linnéstraße 5 - 79110 Freiburg  
+49-761-88505-0 - info@fwt.fichtner.de

Auftraggeber: **Stadt Heitersheim**

Projektbez: **2. Änderung "B 3 West/ Teil IV"  
Schalltechnische Untersuchung**

Planbez: **Beurteilungspegel Verkehrslärm  
Nacht, 2. Obergeschoss**

Proj.-Nr: **612-2550**

Datum: **02/2022**

Maßstab: **1 : 1.000**

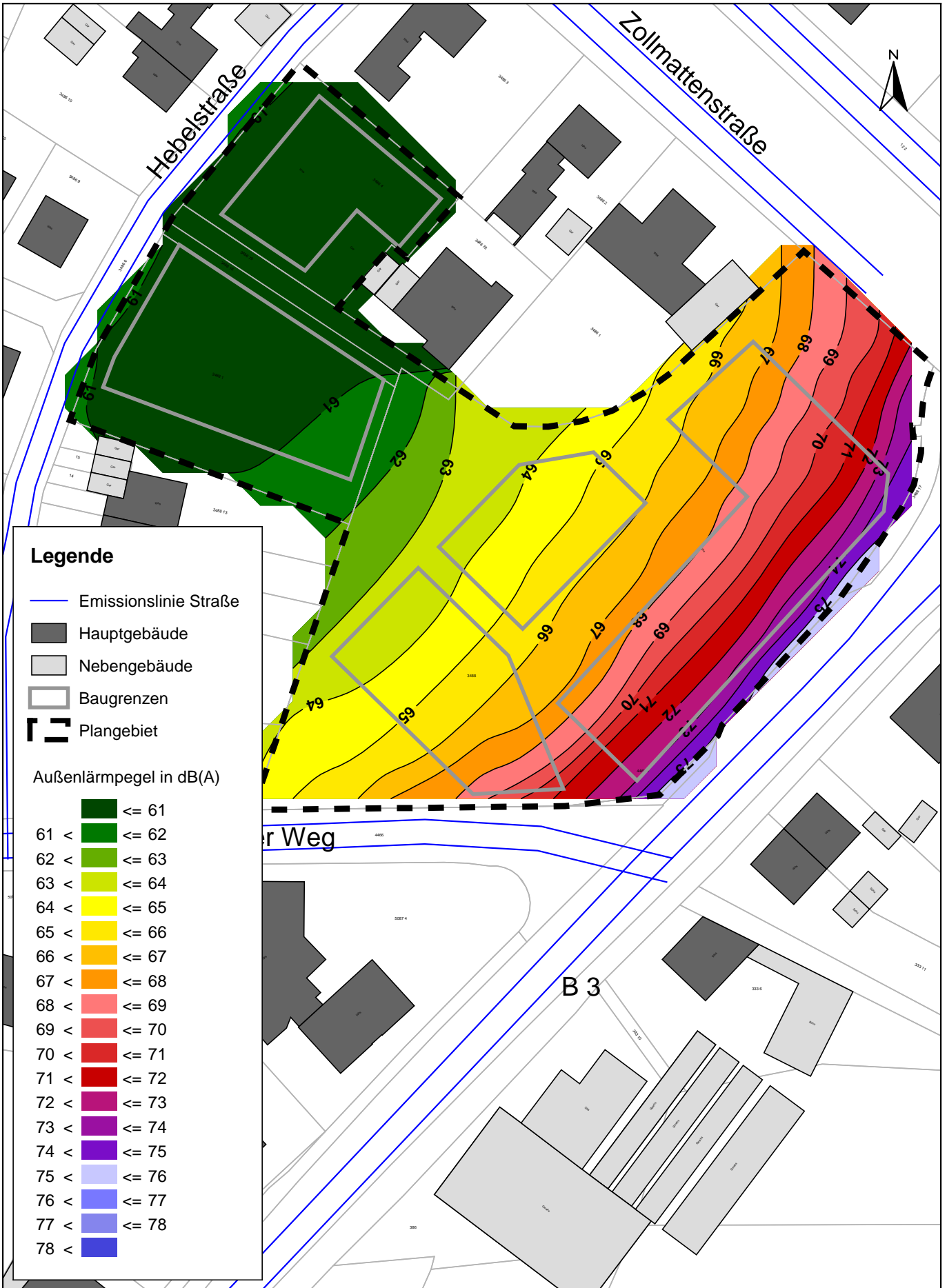
Anlage:

**4.6**





## Anlage 5 Schalldämmung der Außenbauteile



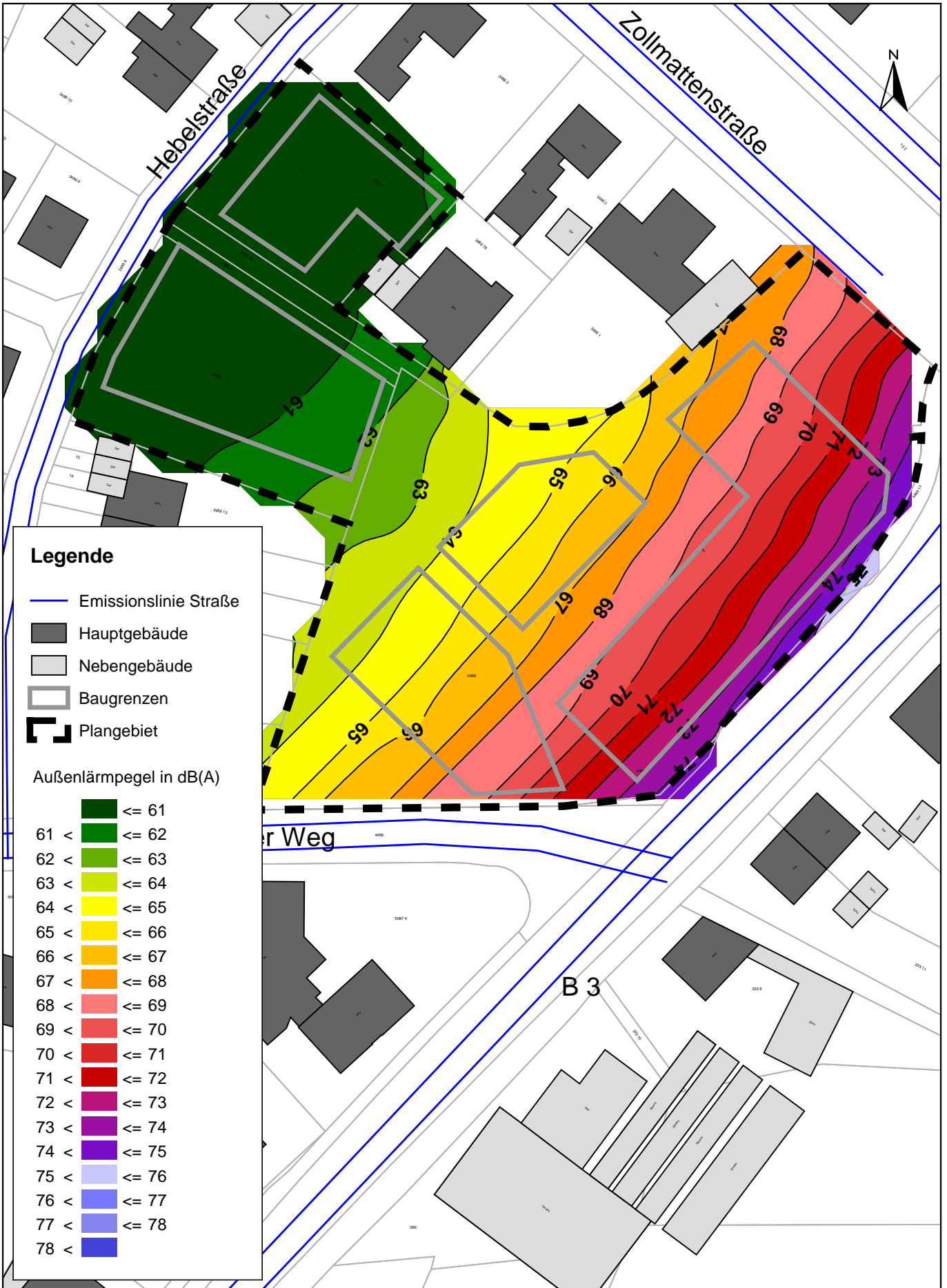
P:\612\2550-2599\2-2550\_SU\_B\_3\_West\_Heitersheim\500\_PLANUNG\520\_Bearbeitung\SP82 B 3 West Heitersheim

**FICHTNER**

WATER & TRANSPORTATION

Fichtner Water & Transportation GmbH  
Linnéstraße 5 - 79110 Freiburg  
+49-761-88505-0 - info@fwt.fichtner.de

Auftraggeber:	<b>Stadt Heitersheim</b>	Proj.-Nr:	612-2550	Anlage:  <b>5.1</b>
Projektbez:	2. Änderung "B 3 West/ Teil IV" Schalltechnische Untersuchung	Datum:	02/2022	
Planbez:	Außenlärmpegel nach DIN4109-2:2018-01 Tag, Erdgeschoss	Maßstab:	1 : 800	



**Legende**

- Emissionslinie Straße
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Baugrenzen
- Plangebiet

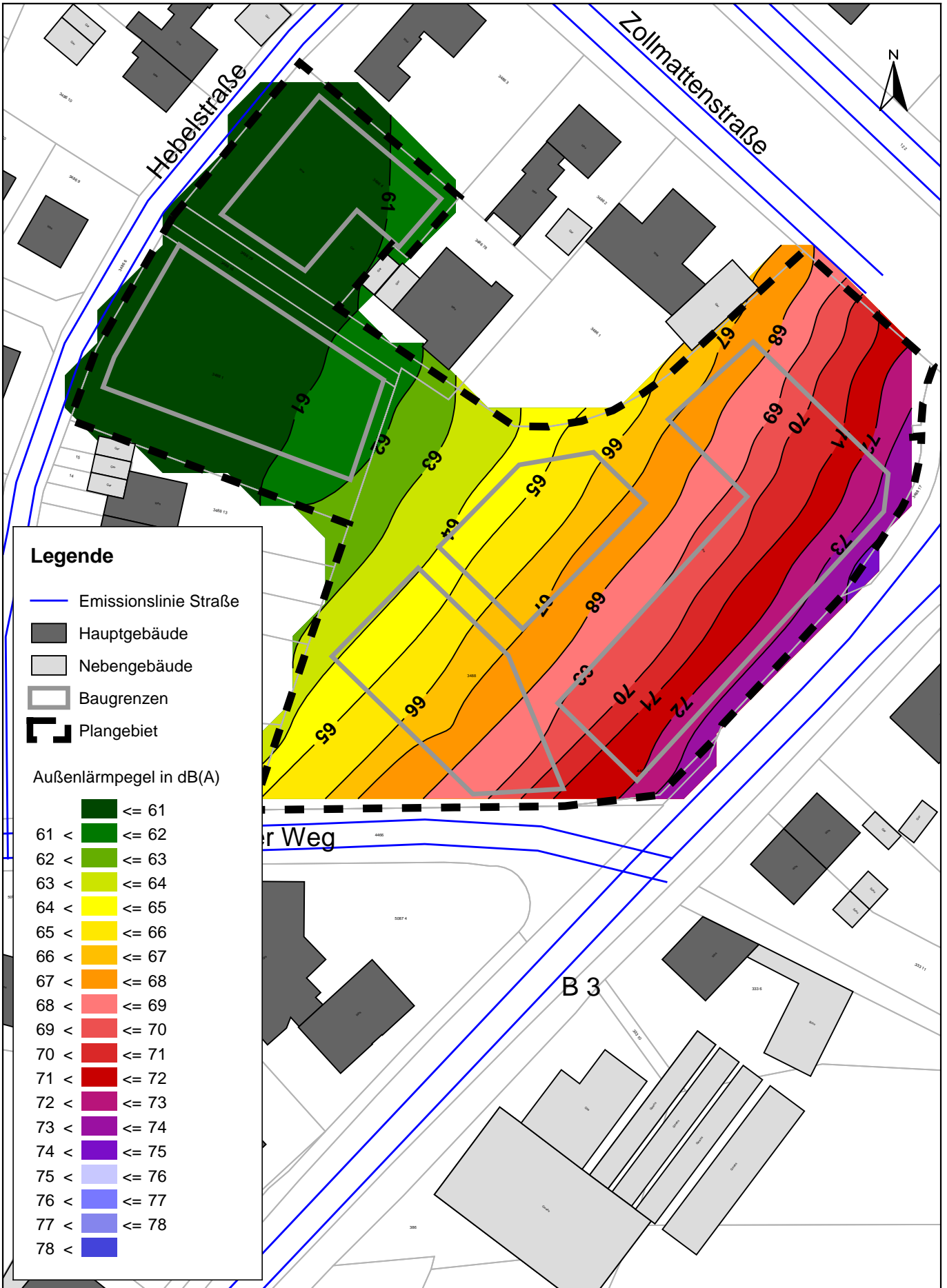
**Außenlärmpegel in dB(A)**

	<= 61
	61 < <= 62
	62 < <= 63
	63 < <= 64
	64 < <= 65
	65 < <= 66
	66 < <= 67
	67 < <= 68
	68 < <= 69
	69 < <= 70
	70 < <= 71
	71 < <= 72
	72 < <= 73
	73 < <= 74
	74 < <= 75
	75 < <= 76
	76 < <= 77
	77 < <= 78
	78 <

P:\612\2550-2599\2-2550\_SU\_B\_3\_West\_Heitersheim\500\_PLANUNG\520\_Bearbeitung\SP82 B 3 West Heitersheim

**FICHTNER**  
 WATER & TRANSPORTATION  
 Fichtner Water & Transportation GmbH  
 Linnéstraße 5 - 79110 Freiburg  
 +49-761-88505-0 - info@fwt.fichtner.de

Auftraggeber:	<b>Stadt Heitersheim</b>	Proj.-Nr:	612-2550	<b>Anlage:  5.2</b>
Projektbez:	2. Änderung "B 3 West/ Teil IV" Schalltechnische Untersuchung	Datum:	02/2022	
Planbez:	Außenlärmpegel nach DIN4109-2:2018-01 Tag, 1. Obergeschoss	Maßstab:	1 : 800	



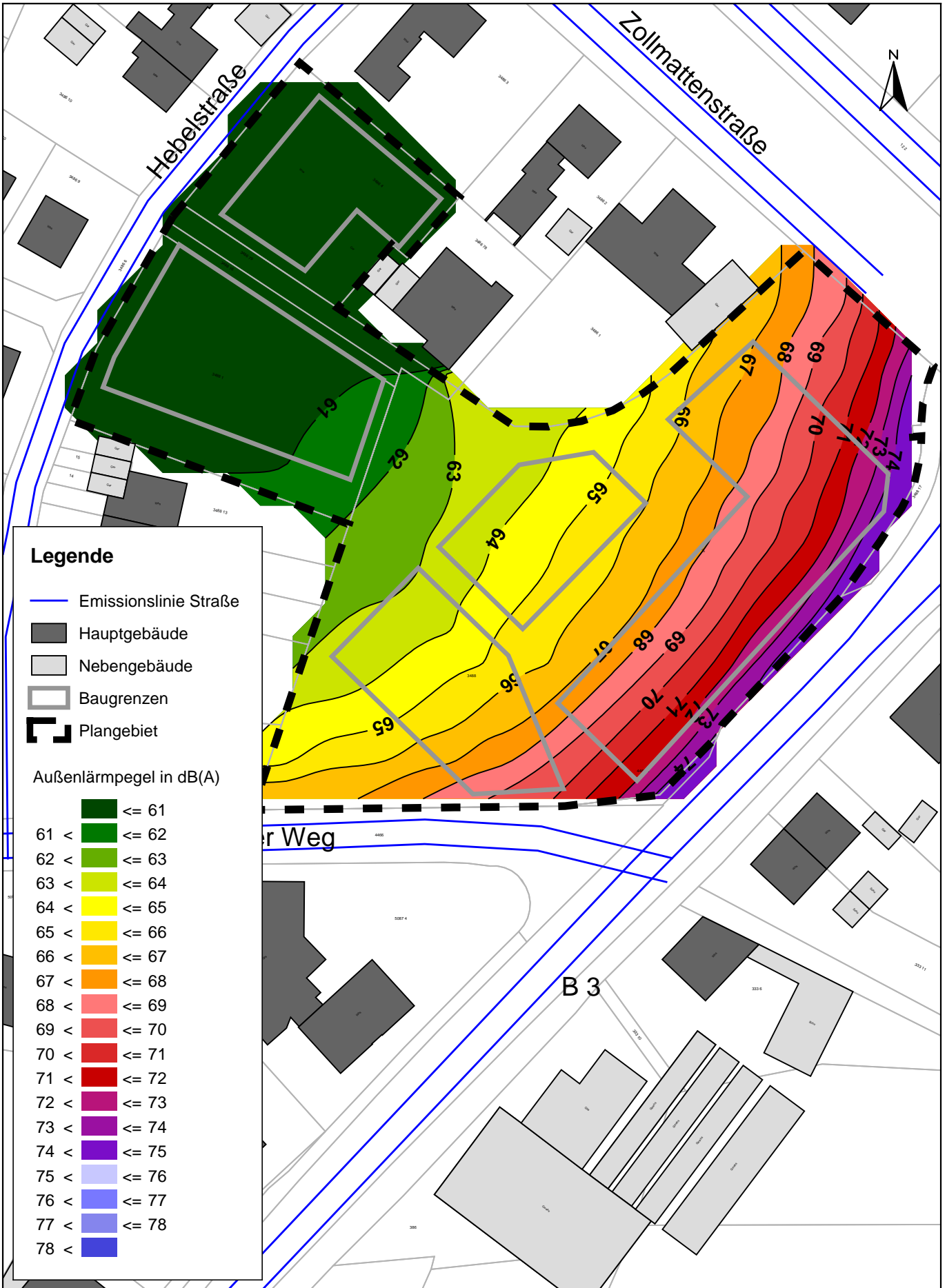
P:\612\2550-2599\2-2550\_SU\_B\_3\_West\_Heitersheim\500\_PLANUNG\520\_Bearbeitung\SP82 B 3 West Heitersheim

**FICHTNER**

WATER & TRANSPORTATION

Fichtner Water & Transportation GmbH  
Linnéstraße 5 - 79110 Freiburg  
+49-761-88505-0 - info@fwt.fichtner.de

Auftraggeber:	<b>Stadt Heitersheim</b>	Proj.-Nr:	612-2550	Anlage:  <b>5.3</b>
Projektbez:	2. Änderung "B 3 West/ Teil IV" Schalltechnische Untersuchung	Datum:	02/2022	
Planbez:	Außenlärmpegel nach DIN4109-2:2018-01 Tag, 2. Obergeschoss	Maßstab:	1 : 800	



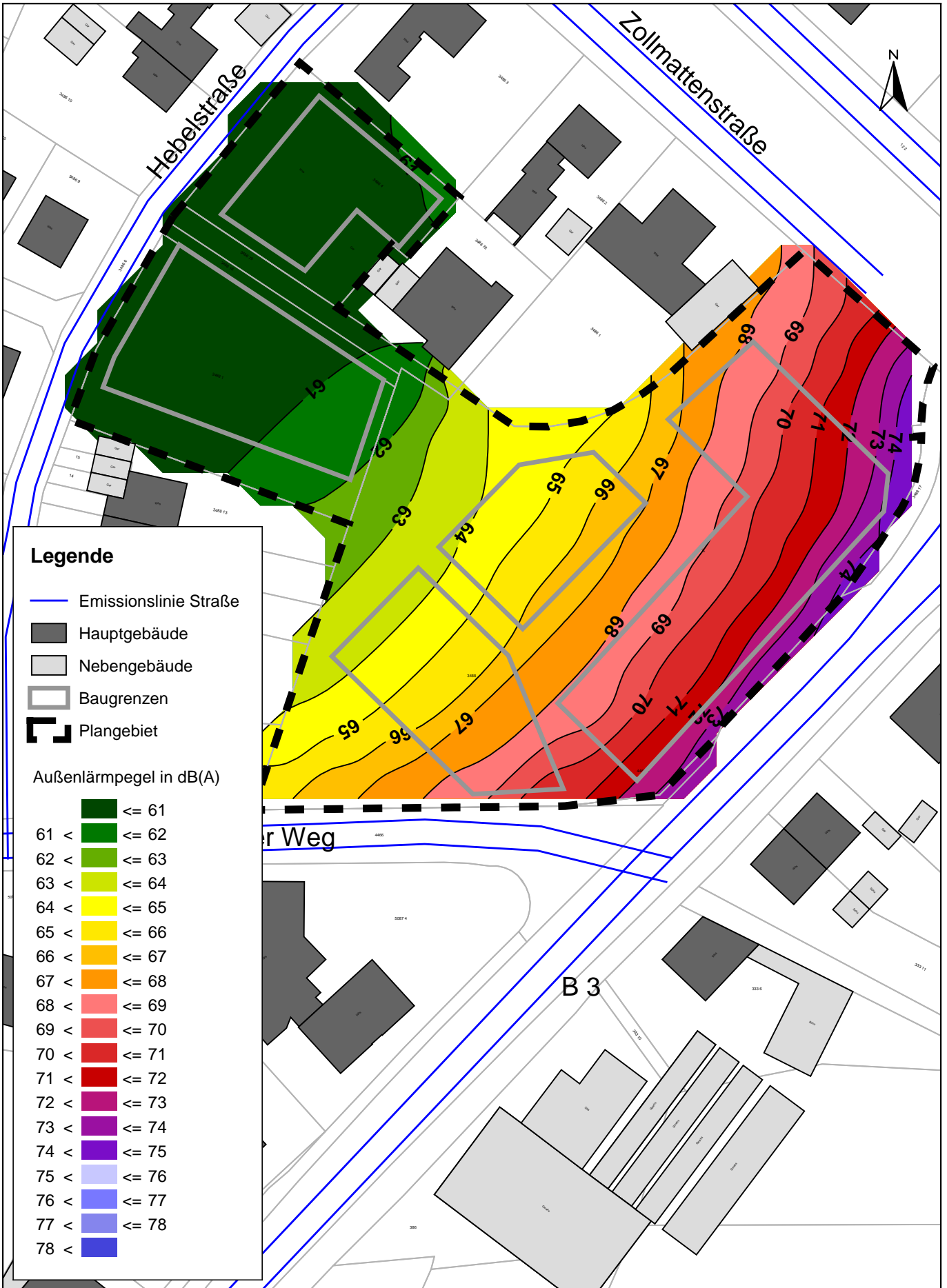
P:\612\2550-2599\2-2550\_SU\_B\_3\_West\_Heitersheim\500\_PLANUNG\520\_Bearbeitung\SP82 B 3 West Heitersheim

**FICHTNER**  
WATER & TRANSPORTATION

Fichtner Water & Transportation GmbH  
Linnéstraße 5 - 79110 Freiburg  
+49-761-88505-0 - info@fwt.fichtner.de

Auftraggeber:	<b>Stadt Heitersheim</b>	Proj.-Nr:	612-2550	Anlage:  <b>5.4</b>
Projektbez:	2. Änderung "B 3 West/ Teil IV" Schalltechnische Untersuchung	Datum:	02/2022	
Planbez:	Außenlärmpegel nach DIN4109-2:2018-01 Nacht, Erdgeschoss	Maßstab:	1 : 800	





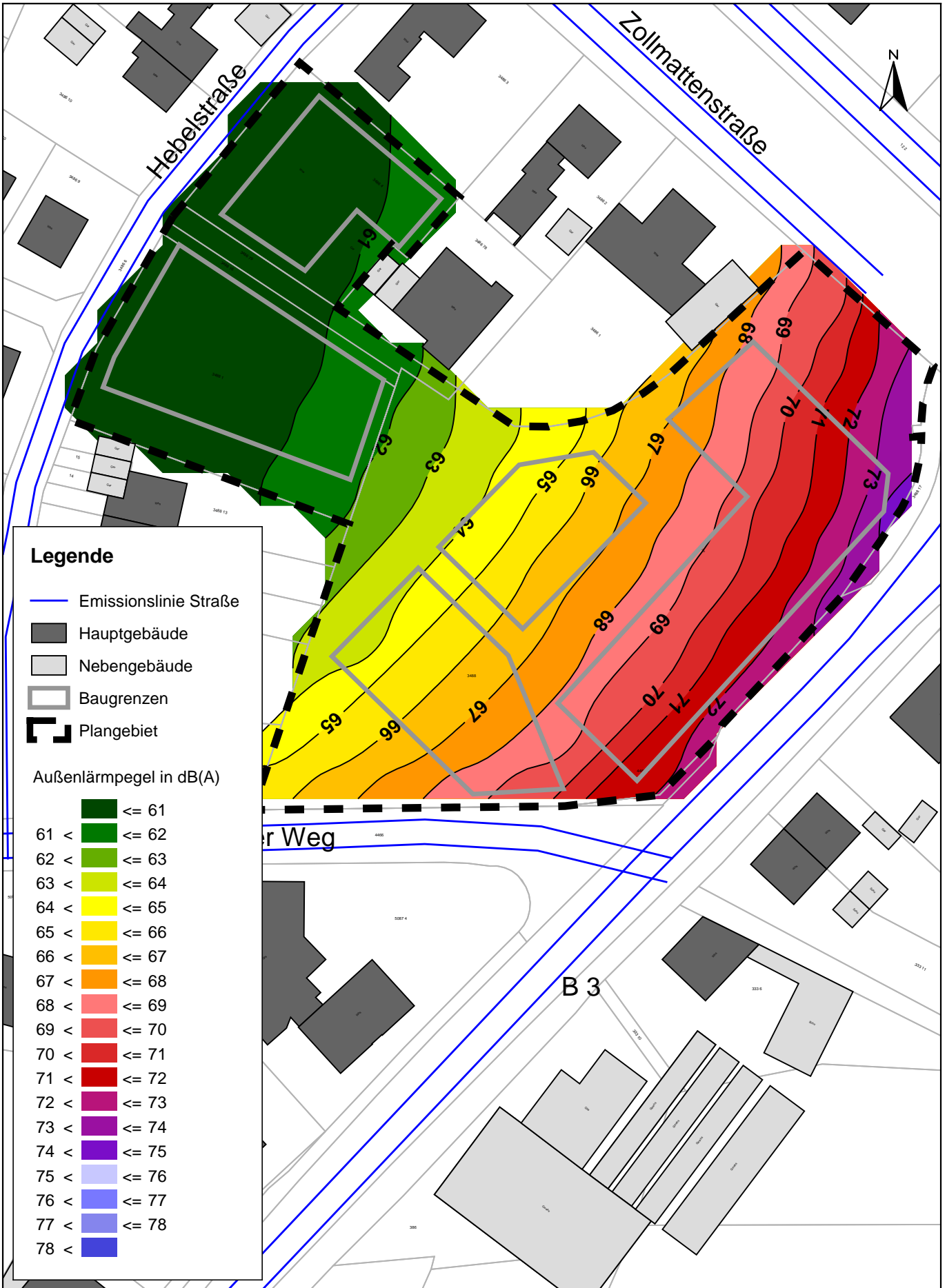
P:\612\2550-2599\2-2550\_SU\_B\_3\_West\_Heitersheim\500\_PLANUNG\520\_Bearbeitung\SP82 B 3 West Heitersheim

**FICHTNER**

WATER & TRANSPORTATION

Fichtner Water & Transportation GmbH  
Linnéstraße 5 - 79110 Freiburg  
+49-761-88505-0 - info@fwt.fichtner.de

Auftraggeber:	<b>Stadt Heitersheim</b>	Proj.-Nr:	612-2550	Anlage:  <b>5.5</b>
Projektbez:	2. Änderung "B 3 West/ Teil IV" Schalltechnische Untersuchung	Datum:	02/2022	
Planbez:	Außenlärmpegel nach DIN4109-2:2018-01 Nacht, 1. Obergeschoss	Maßstab:	1 : 800	



P:\612\2550-2599\2-2550\_SU\_B\_3\_West\_Heitersheim\500\_PLANUNG\520\_Bearbeitung\SP82 B 3 West Heitersheim

**FICHTNER**

WATER & TRANSPORTATION

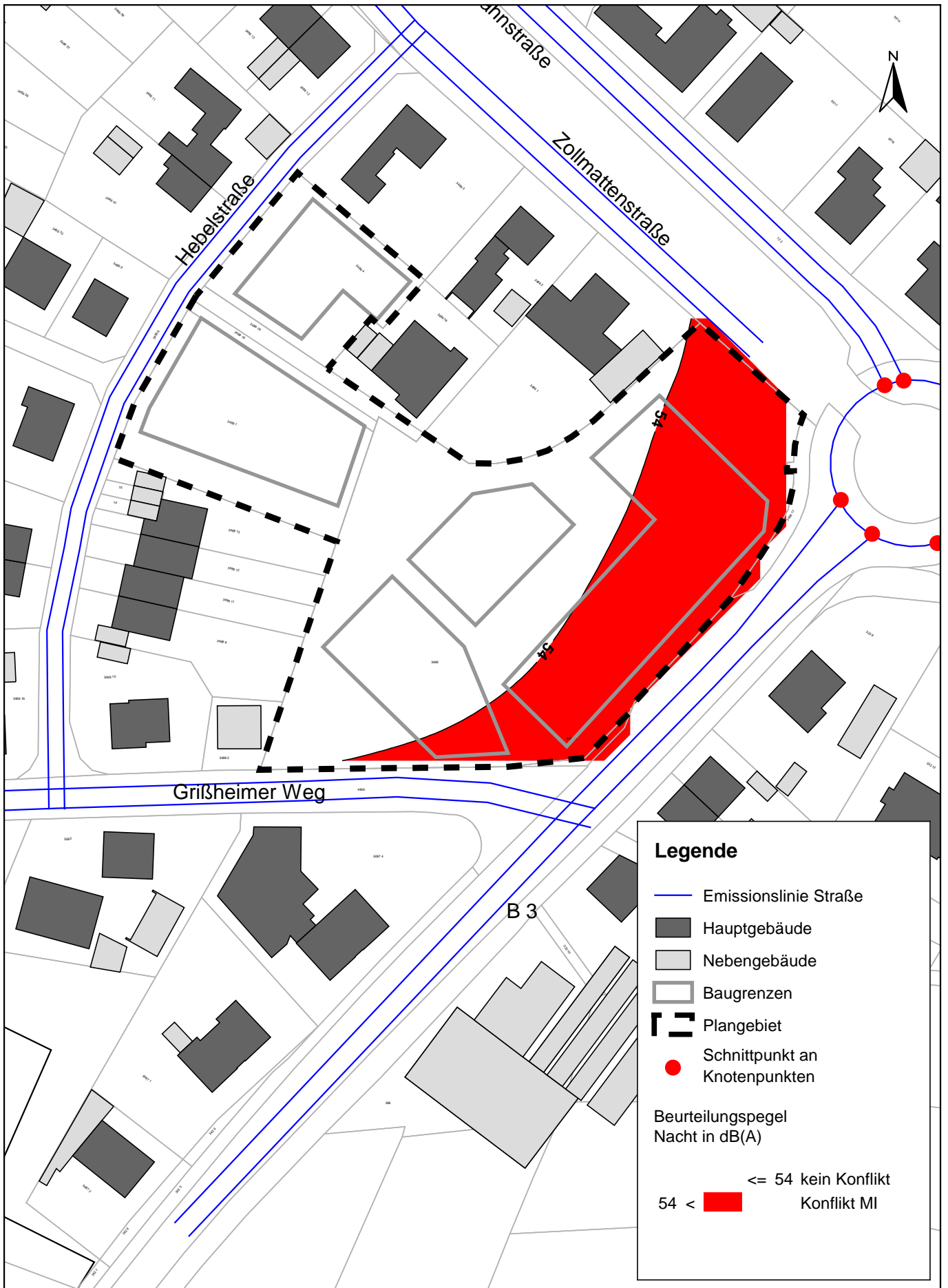
Fichtner Water & Transportation GmbH  
Linnéstraße 5 - 79110 Freiburg  
+49-761-88505-0 - info@fwt.fichtner.de

Auftraggeber:	<b>Stadt Heitersheim</b>	Proj.-Nr:	612-2550	Anlage:  <b>5.6</b>
Projektbez:	2. Änderung "B 3 West/ Teil IV" Schalltechnische Untersuchung	Datum:	02/2022	
Planbez:	Außenlärmpegel nach DIN4109-2:2018-01 Nacht, 2. Obergeschoss	Maßstab:	1 : 800	



## Anlage 6 Belüftung der Schlafräume





**Legende**

- Emissionslinie Straße
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Baugrenzen
- Plangebiet
- Schnittpunkt an Knotenpunkten

Beurteilungspegel  
Nacht in dB(A)

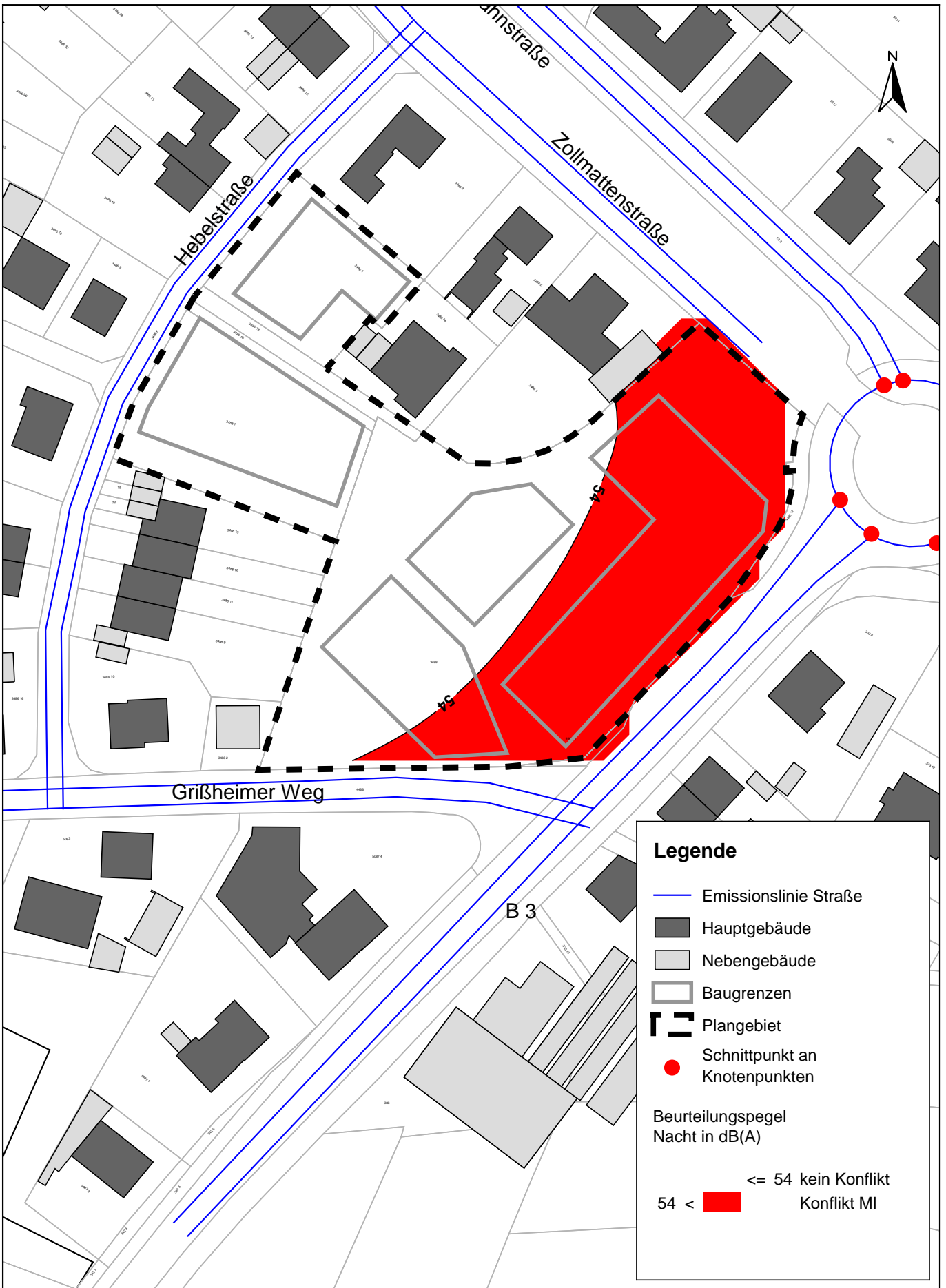
≤ 54 kein Konflikt

54 <  Konflikt MI

P:\612\2550-2599\2-2550\_SU\_B\_3\_West\_Heitersheim\500\_PLANUNG\520\_Bearbeitung\SP82 B 3 West Heitersheim

**FICHTNER**  
 WATER & TRANSPORTATION  
 Fichtner Water & Transportation GmbH  
 Linnéstraße 5 - 79110 Freiburg  
 +49-761-88505-0 - info@fwt.fichtner.de

Auftraggeber:	<b>Stadt Heitersheim</b>	Proj.-Nr:	612-2550	Anlage:  <b>6.1</b>
Projektbez:	2. Änderung "B 3 West/ Teil IV" Schalltechnische Untersuchung	Datum:	02/2022	
Planbez:	Belüftung von Schlafräumen Erdgeschoss	Maßstab:	1 : 1.000	



P:\612\2550-2599\2-2550\_SU\_B\_3\_West\_Heitersheim\500\_PLANUNG\520\_Bearbeitung\SP82 B 3 West Heitersheim

**FICHTNER**

WATER & TRANSPORTATION

Fichtner Water & Transportation GmbH  
Linnéstraße 5 - 79110 Freiburg  
+49-761-88505-0 - info@fwt.fichtner.de

Auftraggeber: **Stadt Heitersheim**

Projektbez: **2. Änderung "B 3 West/ Teil IV"  
Schalltechnische Untersuchung**

Planbez: **Belüftung von Schlafräumen  
1. Obergeschoss**

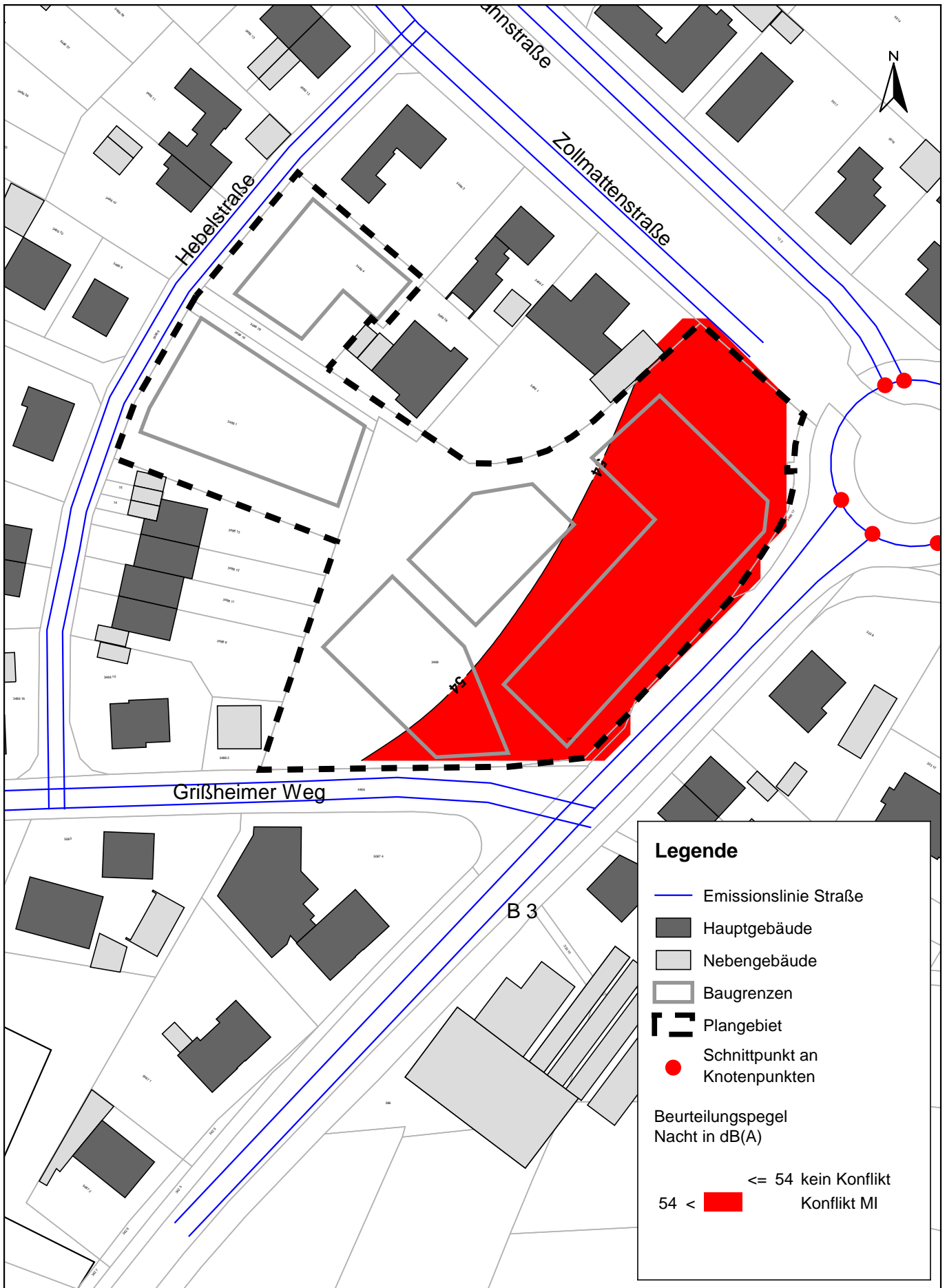
Proj.-Nr: **612-2550**

Datum: **02/2022**

Maßstab: **1 : 1.000**

Anlage:

**6.2**



P:\612\2550-2599\2-2550\_SU\_B\_3\_West\_Heitersheim\500\_PLANUNG\520\_Bearbeitung\SP82 B 3 West Heitersheim

**FICHTNER**

WATER & TRANSPORTATION

Fichtner Water & Transportation GmbH  
Linnéstraße 5 - 79110 Freiburg  
+49-761-88505-0 - info@fwt.fichtner.de

Auftraggeber: **Stadt Heitersheim**

Projektbez: **2. Änderung "B 3 West/ Teil IV"  
Schalltechnische Untersuchung**

Planbez: **Belüftung von Schlafräumen  
2. Obergeschoss**

Proj.-Nr: **612-2550**

Datum: **02/2022**

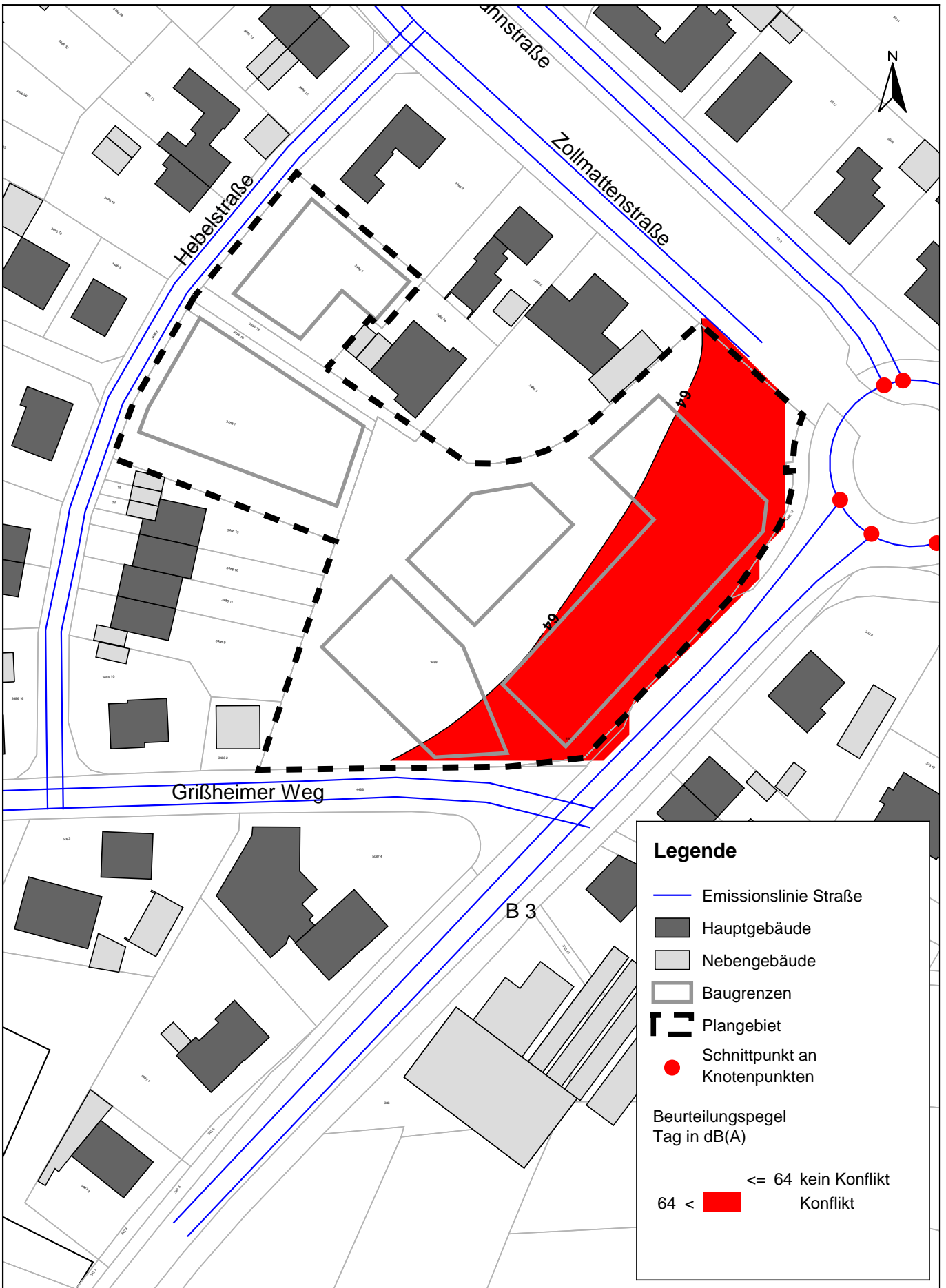
Maßstab: **1 : 1.000**

Anlage:

**6.3**



## Anlage 7 Schutz von Außenwohnbereichen



**Legende**

- Emissionslinie Straße
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Baugrenzen
- Plangebiet
- Schnittpunkte an Knotenpunkten

Beurteilungspegel  
Tag in dB(A)

≤ 64 kein Konflikt

64 <  Konflikt

P:\612\2550-2599\2-2550\_SU\_B\_3\_West\_Heitersheim\500\_PLANUNG\520\_Bearbeitung\SP82 B 3 West Heitersheim

# FICHTNER

WATER & TRANSPORTATION

Fichtner Water & Transportation GmbH  
Linnéstraße 5 - 79110 Freiburg  
+49-761-88505-0 - info@fwt.fichtner.de

Auftraggeber: **Stadt Heitersheim**

Projektbez: **2. Änderung "B 3 West/ Teil IV"  
Schalltechnische Untersuchung**

Planbez: **Schutz von Außenwohnbereichen  
Tag, Erdgeschoss**

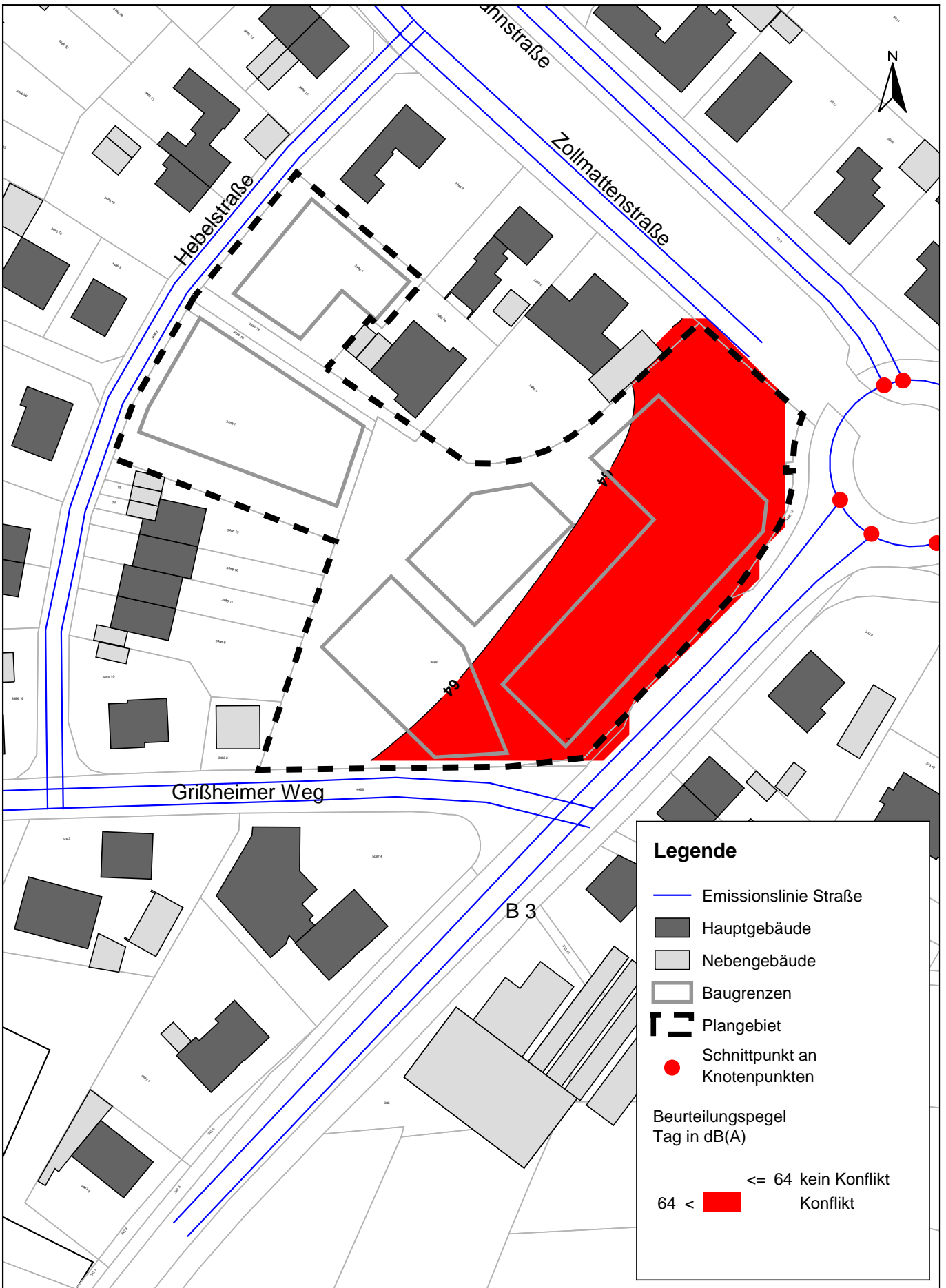
Proj.-Nr: **612-2550**

Datum: **02/2022**

Maßstab: **1 : 1.000**

Anlage:

**7.1**



P:\612\2550-2599\2-2550\_SU\_B\_3\_West\_Heitersheim\500\_PLANUNG\520\_Bearbeitung\SP82 B 3 West Heitersheim

**FICHTNER**

WATER & TRANSPORTATION

Fichtner Water & Transportation GmbH  
Linnéstraße 5 - 79110 Freiburg  
+49-761-88505-0 - info@fwt.fichtner.de

Auftraggeber: **Stadt Heitersheim**

Projektbez: **2. Änderung "B 3 West/ Teil IV"  
Schalltechnische Untersuchung**

Planbez: **Schutz von Außenwohnbereichen  
Tag, 1. Obergeschoss**

Proj.-Nr: **612-2550**

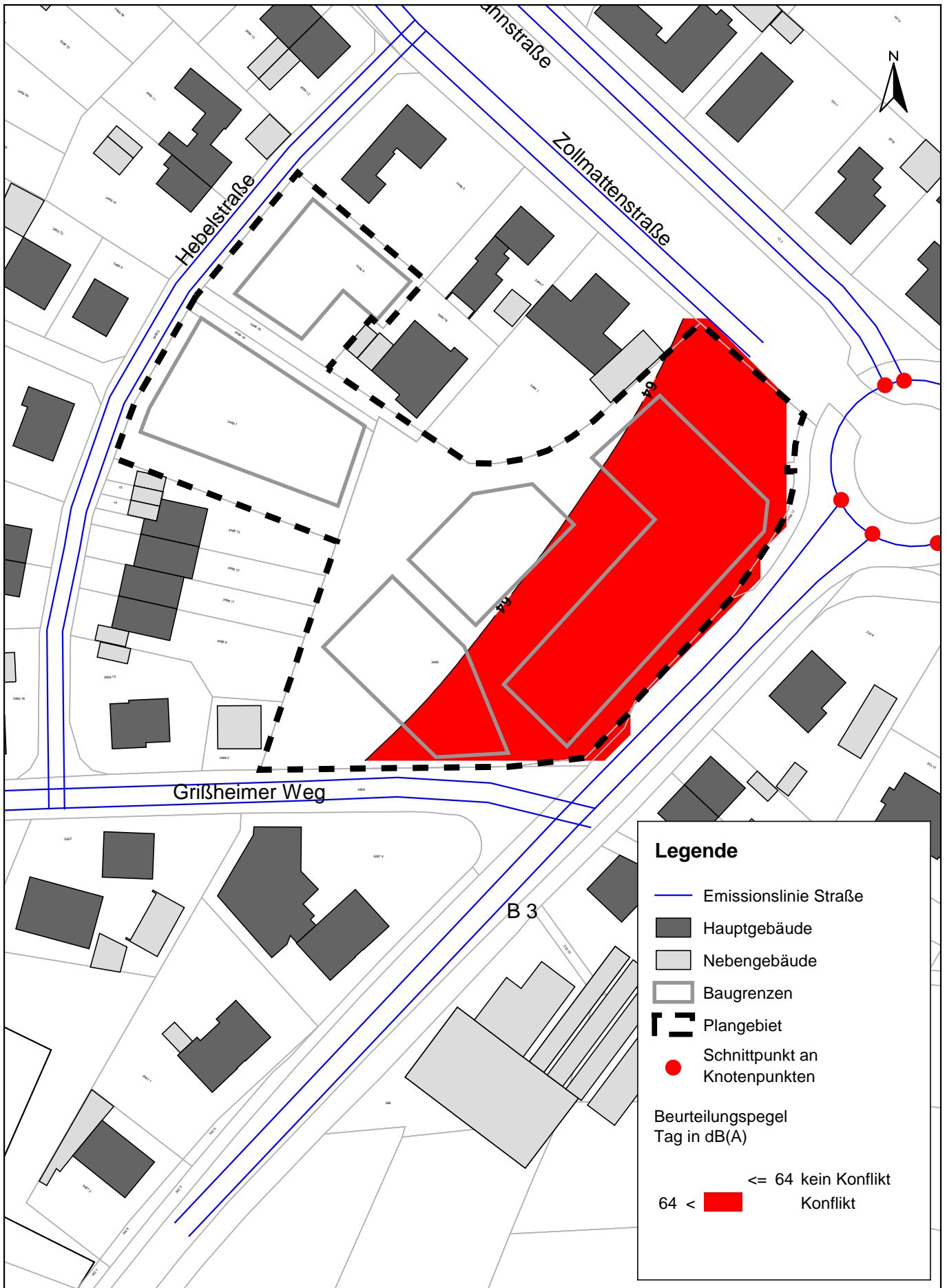
Datum: **02/2022**

Maßstab: **1 : 1.000**

Anlage:

**7.2**





P:\612\2550-2599\2-2550\_SU\_B\_3\_West\_Heitersheim\500\_PLANUNG\520\_Bearbeitung\SP82 B 3 West Heitersheim

**FICHTNER**

WATER & TRANSPORTATION

Fichtner Water & Transportation GmbH  
Linnéstraße 5 - 79110 Freiburg  
+49-761-88505-0 - info@fwt.fichtner.de

Auftraggeber: **Stadt Heitersheim**

Projektbez: **2. Änderung "B 3 West/ Teil IV"  
Schalltechnische Untersuchung**

Planbez: **Schutz von Außenwohnbereichen  
Tag, 2. Obergeschoss**

Proj.-Nr: **612-2550**

Datum: **02/2022**

Maßstab: **1 : 1.000**

Anlage:

**7.3**

Stadt Heitersheim, den

Christoph Zachow  
Bürgermeister

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Heitersheim übereinstimmen.

Stadt Heitersheim, den

Christoph Zachow  
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der \_\_\_\_\_.

Stadt Heitersheim, den

Christoph Zachow  
Bürgermeister