

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

## **1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 389, 440)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

### **1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)** **Mischgebiet MI 1 und MI 2 (§ 6 BauNVO)**

- 1.1.1 Ausschluss zulässiger Nutzungen (§ 1 (5) BauNVO)  
In den Mischgebieten (MI) sind Nutzungen nach § 6 (2) Nrn. 6-8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) ausgeschlossen.
- 1.1.2 Ausschluss bzw. allgemeine Zulässigkeit von Ausnahmen (§ 1 (6) BauNVO)  
In den Mischgebieten (MI) sind Nutzungen nach § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) auch als Ausnahme nicht zulässig.

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

- 1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert der
  - Zahl der Vollgeschosse
  - Grundflächenzahl (GRZ)
  - Geschossflächenzahl (GFZ)
  - Höhe der baulichen Anlagen.
- 1.2.2 Grundflächenzahl GRZ (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 (4) BauNVO)  
In den Mischgebieten ist eine weitere Überschreitung der in der BauNVO vorgesehenen Überschreitungsmöglichkeiten durch die in § 19 Abs. 4, Satz 1 genannte Anlagen (Garagen und Stellplätze und ihre Zufahren, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) bis zu einer Obergrenze von 1,0 zulässig.

- 1.2.3 Gebäudehöhen, Höhenlage (§ 9 (2) BauGB, § 18 BauNVO)  
Die maximalen First- und Gebäudehöhen sind der Planzeichnung zu entnehmen und werden für einzelne Teilbereiche entsprechend Planeintrag differenziert festgesetzt. Als Firsthöhe gilt die obere Dachbegrenzungskante (bei Satteldächern) und als Gebäudehöhe ebenfalls die obere Dachbegrenzungskante (bei flachgeneigten Dächern). Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf Normal Null.

**1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

- 1.3.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.
- 1.3.2 Für den in der Planzeichnung als Passage festgesetzten Durchgang gilt eine lichte Höhe von maximal 4,0 m.
- 1.3.3 Dachvorsprünge dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge um bis zu 1,0 m überschreiten. Untergeordnete Bauteile wie Eingangsüberdachungen dürfen die Baugrenzen um bis zu 2,0 m überschreiten, jedoch nur bis zu einer Länge von max. 10,0 m.

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

- 1.4.1 Überirdische Stellplätze sind nur innerhalb der dafür vorgesehenen Stellplatzzone (ST) und innerhalb der Baufenster zulässig. Fahrradstellplätze sind von dieser Einschränkung ausgenommen. Tiefgaragen sind im gesamten Mischgebiet zulässig.

**1.5 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)**

- 1.5.1 Nebengebäude mit einem Volumen über 40 m<sup>3</sup> sind ausschließlich innerhalb der Baufenster zulässig. Alle anderen Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baufenster zulässig.
- 1.5.2 Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind im gesamten Plangebiet zulässig.

**1.6 Gehrecht (§ 9 (1) Nr. 21 und § 9 (1) Nr. 10 BauGB)**

- 1.6.1 Für die in der Planzeichnung als Gehrecht gekennzeichnete Fläche (Passage) ist ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit einzurichten.

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

- 1.7.1 Pkw–Stellplatzflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 (Pflaster mit mind. 10 % Fugenanteil, sickerfähiges Pflaster, Belag mit Rassenfugen, Schotterrasen) auszubilden. Dies gilt nicht für die Fahrgasse.
- 1.7.2 Der Einsatz von schwermetallhaltigen Materialien (z.B. Blei, Zink, Kupfer) im Dach- und Fassadenbereich ist nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers ist dauerhaft auszuschließen.

1.7.3 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung (LED-Leuchten) und/oder Natriumdampflampen zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt.

**1.8 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

1.8.1 Im Mischgebiet sind gemäß zeichnerischer Darstellung großkronige Laubbäume (einer Art) in der Qualität „Hochstamm“ und dem Umfang 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geringfügige Abweichungen vom gekennzeichneten Standort sind zulässig. Bei Abgang oder Fällung eines Baumes ist als Ersatz ein vergleichbarer Baum bzw. Strauch nachzupflanzen.

**1.9 Lärmschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

**1.9.1 Passiver Lärmschutz (Lärmpegelbereiche):**

Ab Lärmpegelbereich III sind die Umfassungsbauteile von Aufenthaltsräumen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen bei Errichtung der Gebäude in schallschützender Bauweise entsprechend DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – herzustellen. Das notwendige Schalldämm-Maß ist in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Lärmpegelbereiche sind im Folgenden stockwerksweise für alle Fassaden im Plangebiet festgesetzt. Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden. Die geltenden Lärmpegelbereiche sind den folgenden Darstellungen zu entnehmen.

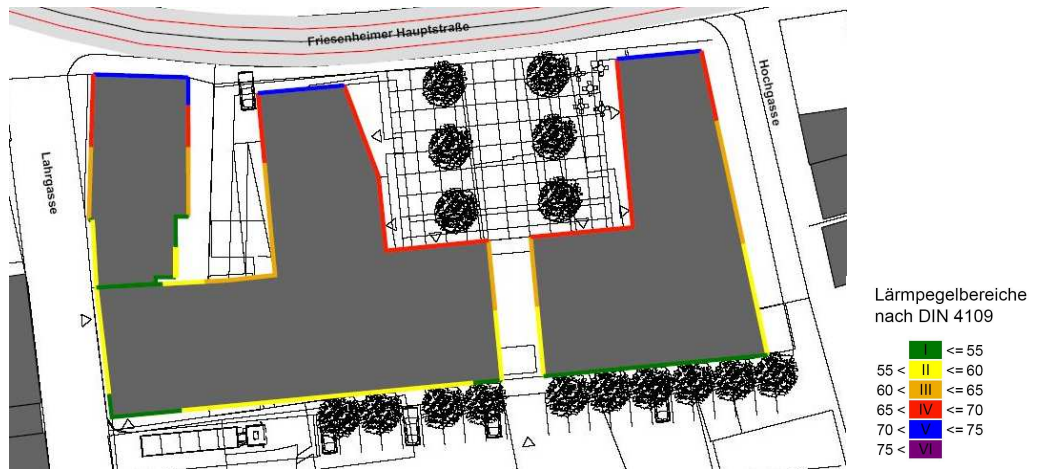
Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärm in dB(A)	Resultierendes Schalldämm-Maß in dB(A)	
		Aufenthaltsraum in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
I	bis 55	30	---
II	56 – 60	30	30
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40
VI	76 - 80	50	45
VII	> 80	*	50

(Quelle: DIN 4109, Tabelle 8)

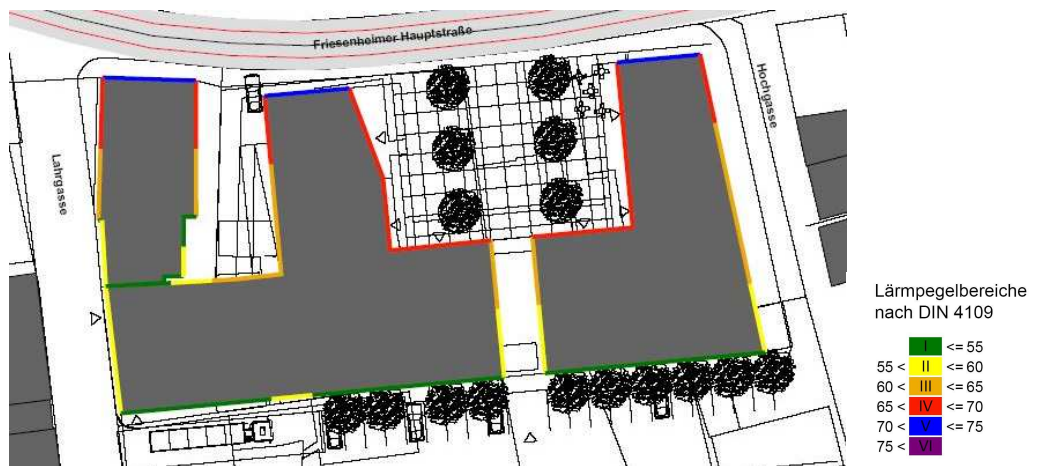
\*: Die Anforderungen sind hier anhand der örtlichen Begebenheiten festzulegen

**Tab. 6-1: Lärmpegelbereiche und resultierendes Schalldämm-Maß nach DIN 4109**

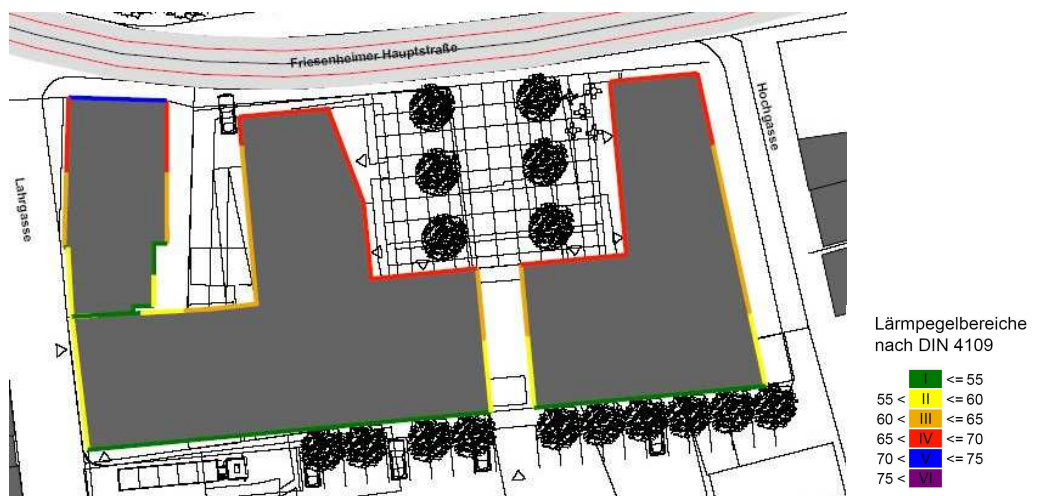
Lärmpegelbereiche für das Erdgeschoss:



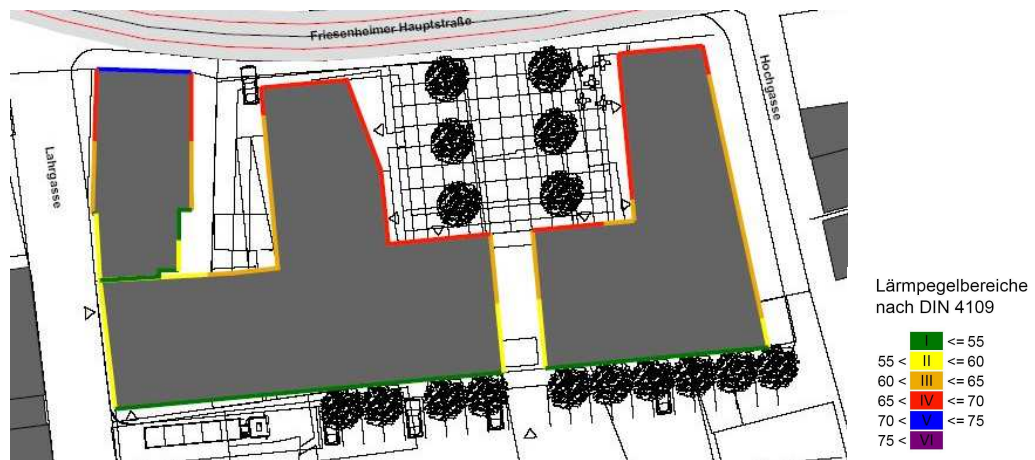
Lärmpegelbereiche für 1. Obergeschoss:



Lärmpegelbereiche für 2. Obergeschoss:



Lärmpegelbereiche für 3. Obergeschoss:



### 1.9.2 Grundrissorientierung

„Durch Anordnung der Baukörper und/oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.“

### 1.9.3 Außenwohnbereiche:

Für einen Außenbereich einer Wohnung ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.

## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **Rechtsgrundlagen**

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2013 (GBl. S. 209)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

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

- 2.1.1 Die zulässigen Dachformen der Hauptgebäude sind der Planzeichnung zu entnehmen.
- 2.1.2 In den Baufenstern, in denen ausschließlich Sattel-, Zelt- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 30°– 45° zulässig sind, dürfen untergeordnete Gebäudeteile auch mit einem flachgeneigten Pultdach mit einer Dachneigung von 0-10° oder mit einem Flachdach ausgeführt werden.
- 2.1.3 In den Baufenstern, in denen ausschließlich flachgeneigte Pult- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 0-10° oder Flachdächer zulässig sind, sind die Dächer extensiv zu begrünen, sofern diese nicht als Terrassen oder ähnlichem genutzt werden.
- 2.1.4 Glänzende Materialien, Wellfaserzement und Dachpappe sind als Dacheindeckung nicht zulässig.
- 2.1.5 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind zulässig und dürfen die Gebäudehöhe um maximal 1,50 m überschreiten.

### **2.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

- 2.2.1 Müll- und Recyclingbehälter sind allseitig und 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 handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen).

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

- 2.3.1 Werbeanlagen an Gebäuden sind zulässig, wenn
  - die Werbeanlage an der Fassade platziert wird,
  - die Traufhöhe nicht überschritten wird,
  - ein Fläche von max. 10 % der jeweiligen Fassade nicht überschritten wird.
- 2.3.2 Freistehende Werbeanlagen wie Fahnen, Sammelwerbeanlagen und Pylone sind zulässig, wenn

- die Gesamtzahl von max. 2 freistehenden Werbeanlagen pro Grundstück nicht überschritten wird,
- die Höhe von 12,0 m über dem natürlichen Gelände nicht überschritten wird,
- eine Breite von je 3,0 m nicht überschritten wird.

2.3.3 Die maximale Größe freistehender Werbeanlage beträgt 10 m<sup>2</sup>.

2.3.4 Schrilte und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, Booster (Lichtwerbung am Himmel), selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- oder Bildwerbung sind ausgeschlossen.

#### **2.4 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**

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

### **3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (GEM. § 9 (6) BAUGB)**

#### **3.1 Denkmalschutz, Bodenfunde**

Nach § 20 des Denkmalschutzgesetzes (zufällig Funde) ist das Regierungspräsidium Freiburg, Ref. 26 - Denkmalpflege, Fachbereich Archäologische Denkmalpflege (Tel. 0761/208-3500, E-Mail: referat26@rpf.bwl.de), unverzüglich fernmündlich und schriftlich zu benachrichtigen, falls Bodenfunde bei Erdarbeiten in diesem Gebiet zutage treten. Auch ist das Regierungspräsidium hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sein sollten.

### **4 HINWEISE**

#### **4.1 Archäologie**

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

#### **4.2 Bodenschutz**

##### Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel 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 wiederverwertbar 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.

### **4.3 Geotechnik**

- Die lokalen Geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb.uni-freiburg.de>) entnommen werden.
- Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.
- Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung u. dgl.) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro emp-



fohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszügen daraus erfolgt.

Friesenheim, den

**fsp**.stadtplanung

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

Armin Roesner  
Bürgermeister

Planverfasser