



**GEMEINDE BRÜHL**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**BEBAUUNGSPLAN „AM SCHRANKENBUCKEL“**

**ENTWURF**

**Fassung vom 26. Juli 2021**

**MVV Regioplan GmbH**

---

<b>Projektleitung:</b>	Dr.-Ing. Alexander Kuhn
<b>Projektbearbeitung:</b>	Dipl.-Ing. Jacqueline Schnurpfeil
<b>Projektzeichnung:</b>	Horst Schulzki
<b>Projekt-Nr.:</b>	KEP 781/13

---

MVV Regioplan GmbH  
Besselstraße 14b  
68219 Mannheim  
Tel. 0621 / 87675-0  
Fax 0621 / 87675-99  
email [info@mvv-regioplan.de](mailto:info@mvv-regioplan.de)

## **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

Auf Grund § 1 Abs. 3 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Verordnung vom 02.12.2020, hat der Gemeinderat Brühl diesen Bebauungsplan „Am Schrankenbuckel“, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

#### **Rechtsgrundlagen**

- ▶ **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- ▶ **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. 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 1990 (PlanzV90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- ▶ **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i.d.F vom 29.07.2009 (BGBl. | S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- ▶ **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)** i.d.F. vom 15.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 1 des Gesetzes vom 9.12.2020 (BGBl. I S. 2873)
- ▶ **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** i.d.F. vom 31.07.2009 (BGBl. | 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.06.2021 (BGBl. I S. 1295)
- ▶ **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** i.d.F. vom 10.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. Nr. 16, S. 313)
- ▶ **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)
- ▶ **Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG)** i.d.F. vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), § 82 geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1248)
- ▶ **Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG)** i.d.F. vom 23.06.2015, §§ 15 und 69 zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1250)
- ▶ **Landesstraßengesetz für Baden-Württemberg (LStrG)** i.d.F. vom 11.05.1992 (GBl. S. 330, 683), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.11.2020 (GBl. S. 1039)
- ▶ **Nachbarrechtsgesetz (Gesetz über das Nachbarrecht) Baden-Württemberg (NachbRG BW)** i.d.F. vom 08.01.1996 (GBl. S. 54), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.02.2014 (GBl. S. 65)

## **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1, 4, 8 BauNVO)**

**1.1** Festgesetzt wird gem. Planeintrag Allgemeines Wohngebiet WA 1 bis WA 3 (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

**1.2** In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. §1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

**1.3** In dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Wohngebäude mit Sonderwohnformen (Seniorenzentrum),
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. §1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

## **2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO**

**2.1** **Zulässige Grundfläche, Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, Abs 3 Nr.1 und Abs. 5 i.V.m. §§17, 19 BauNVO)**

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß Planeintrag festgelegt (Nutzungsschablone).

Für das allgemeine Wohngebiete WA 1 gilt gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO eine GRZ von 0,5. Im WA 1 ist eine weitere Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) i.S.

der §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO i.V.m. §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO an den in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (§ 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO) sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf bis zu 0,65 zulässig.

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 gilt gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine GRZ von 0,4.

Im WA 2 und WA 3 darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (§ 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO) sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden.

Das Allgemeine Wohngebiet WA 2 darf durch unterhalb der Geländeoberfläche hergestellte bauliche Anlagen (wie z. B. Tiefgaragen, Stellplätze, Fahrradabstellanlagen und ihre Zufahrten) mit bis zu 19.000 m<sup>2</sup> unterbaut werden.

Das Allgemeine Wohngebiet WA 3 darf durch unterhalb der Geländeoberfläche hergestellte bauliche Anlagen (wie z. B. Tiefgaragen, Stellplätze, Fahrradabstellanlagen und ihre Zufahrten) mit bis zu 3.500 m<sup>2</sup> unterbaut werden.

## **2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und Nr. 4, § 20 Abs. 1 BauNVO)**

Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse gem. Tabelle unter 2.3.

Ausschließlich in den mit „TF3“, „TF4“, „TF6“, „TF7“, „TF8“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind oberhalb des obersten zulässigen Vollgeschosses Dachaufbauten und Geschosse, die keine Vollgeschosse sind, bis zu 75% der Grundfläche des darunter liegenden Vollgeschosses zulässig. Diese Regelung gilt in der mit „TF9“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche für den mit IV+ Geschossen ausgewiesenen Teilbereich (siehe Planeintrag).

Die Tiefgaragen sind nicht auf Zahl der zulässigen Vollgeschosse anzurechnen.

## **2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr.4 und Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)**

Die folgenden Gebäudehöhen (in Meter über Normalnull (m ü NN)) gelten als Höchstmaß, am oberen Abschluss der fertiggestellten Außenwand inklusive der Brüstung bzw. Attika und dürfen zugleich nicht überschritten werden:

	Teil- flächen	Höhenbezugspunkt (unten) (m ü.N.N.)	Max. zulässige Anzahl Vollge- schosse	<b>Maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max)</b> in Meter über Normalnull (m ü NN) <i>(kursiv: Gebäudehöhe OKFF EG bis OK Gebäude)</i>
WA 1	TF1	HBZ 1: 100,30 m ü NN	III	<b>110,00 m ü NN</b> <i>(9,5m OKFF EG bis OK Gebäude)</i>
	TF2	HBZ 3: 98,40 m ü NN	III	<b>108,50 m ü NN</b> <i>(9,5m OKFF EG bis OK Gebäude)</i>
WA 2	TF3	HBZ 2: 99,00 m ü NN	III+	<b>112,25 m ü NN</b> <i>(12,75m OKFF EG bis OK Gebäude, inkl. Staffelgeschoss)</i>
	TF4	HBZ 3: 98,40 m ü NN	III+	<b>111,25 m ü NN</b> <i>(12,75m OKFF EG bis OK Gebäude, inkl. Staffelgeschoss)</i>
	TF5	HBZ 2 99,00 m ü NN	IV	<b>112,25 m ü NN</b> <i>(12,75m OKFF EG bis OK Gebäude, inkl. Staffelgeschoss)</i>
	TF6	HBZ 2 99,00 m ü NN	IV+	<b>114,75 m ü NN</b> <i>(15,75m OKFF EG bis OK Gebäude, inkl. Staffelgeschoss)</i>
	TF7	HBZ 3: 98,40 m ü NN	IV+	<b>114,25 m ü NN</b> <i>(15,75m OKFF EG bis OK Gebäude, inkl. Staffelgeschoss)</i>
	TF8	HBZ 2 99,00 m ü NN	V+	<b>117,75 m ü NN</b> <i>(18,75m OKFF EG bis OK Gebäude, inkl. Staffelgeschoss)</i>
WA 3	TF9	HBZ 4: 98,06 m ü NN	IV / IV+ / VII gem. Planein- trag	<b>112,7 / 115,2 / 121,1 m ü NN</b> <i>(14,5m / 17,1m / 23,0m jeweils OKFF EG bis OK Gebäude, inkl. Staffolge- schoss)</i>

Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe um max. 1,20 m durch technische Aufbauten wie Solaranlagen und Lüftungsanlagen ist zulässig.

Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien oder zur Wärmegewinnung müssen von den Dachrändern (Außenkante Attika) einen Abstand von 1,00 m einhalten.

## 2.4 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Höhenbezugspunkt 1 (HBZ 1) wird gem. Tabelle unter 2.3. auf 100,30 m ü NN festgelegt. HBZ 1 gilt für die Teilfläche 1 des WA 1.

Höhenbezugspunkt 2 (HBZ 2) wird gem. Tabelle unter 2.3. auf 99,00 m ü NN festgelegt. HBZ 2 gilt für die Teilflächen 3, 5, 6, 8 des WA 2

Höhenbezugspunkt 3 (HBZ 3) wird gem. Tabelle unter 2.3. auf 98,40 m ü NN festgelegt. HBZ 3 gilt für die Teilfläche 2 des WA 1 und die Teilflächen 4 und 7 für des WA 2

Höhenbezugspunkt 4 (HBZ 4) wird gem. Tabelle unter 2.3. auf 98,06 m ü NN festgelegt. HBZ 4 gilt für die Teilfläche 9 des WA 3

Die Höhe aller baulichen Anlagen (Hauptgebäude sowie Nebenanlagen) ist an dem zugewiesenen Höhenbezugspunkt auszurichten.

### **3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22-23 BauNVO)**

#### **3.1 Bauweise (22 BauNVO)**

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind nur Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D) zulässig. Doppelhäuser sind nur mit gleicher Gebäudestellung und Dachausrichtung zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 gilt eine abweichende Bauweise (a).

Die abweichende Bauweise (a) ist entsprechend der offenen Bauweise, jedoch mit Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelänge auf 56,0m, definiert. Die Längenbeschränkung gilt ausschließlich für die Ostseite des Baugrundstückes.

Eine Grenzbebauung durch Nebenanlagen und Tiefgeschosse ist gem. Planeintrag sowie zu den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

#### **3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§23 BauNVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist nach § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO durch Baugrenzen gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen durch folgende untergeordnete Bauteile oder bauliche Anlagen in Form von:

- Vordächern um max. 1,00m auf max. ein Drittel der Gebäudelänge,
- Erker/ Windfang um 1,00m auf im WA 1 max. ein Drittel, im WA 2 und WA 3 auf max. ein Viertel der Gebäudelänge

überschritten werden, wenn die festgesetzte max. Grundfläche eingehalten wird.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 (im Norden) dürfen Terrassen die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen an der von der Germaniastraße abgewandten Seite um max. 2,50m überschreiten.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 (im Osten) dürfen Terrassen die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen an der von dem Geh-, Fahr-, Leitungsrecht abgewandten Seite um max. 2,50m überschreiten.

#### 4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO, § 5 Abs. 7 LBO)

##### 4.1 Festsetzung abweichender Abstandflächentiefen

Von den baulichen Anlagen, die in den im zeichnerischen Teil (nachfolgende Abbildung) gekennzeichneten Flächen liegen, sind abweichende Maße der Tiefe der Abstandflächen von 0,2 bzw. 0,3 der Wandhöhe (gem. Einschrieb in nachfolgender Abbildung) zulässig.



Übersichtslageplan abweichende Abstandflächen

#### 5. Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m §§12, 14 BauNVO)

##### 5.1 Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen sowie Nebenanlagen (§ 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen (Ga), überdachte Stellplätze/ Carports (Cp), Stellplätze (St) (gem. §12 BauNVO) sowie Nebenanlagen, bspw. Fahrradabstellplätze (NA) (gem. § 14 BauNVO) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß Planeintrag zulässig. Sie sind nicht zulässig in den gem.

Planzeichnung gekennzeichneten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind. Hier gilt die Festsetzung gem. Punkt 6.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind nicht überdachte Stellplätze darüber hinaus vor der vorderen Baugrenze, hier jedoch beschränkt auf 50% der vorderen Grundstücksbreite sowie in den seitlichen Abstandsflächen zwischen der Erschließungsstraße oder der Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (G/F/LR1) oder der Fläche für Geh- und Leitungsrechte (G/LR3) und der hinteren Baugrenze zulässig.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 werden bei den über die baurechtlich notwendige Anzahl hinausgehenden Stellplatzanlagen auch hintereinander liegende Stellplätze zugelassen.

Zufahrten sowie Nebenanlagen für die Versorgung, Abwasserbeseitigung und fernmelde-technische Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Zufahrten zu Tiefgaragen gem. Planeintrag.

Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen sind nur in den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen zulässig.

Notwendige Lüftungsöffnungen der Tiefgarage sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie sind gestalterisch oder grünordnerisch einzubinden (z. B. als Lichtschacht mit Gitterrost, Ausbildung von Lüftungshutzen als Bänke, Eingrünung o.ä.).

Fahrradabstellanlagen, Gerätehäuser und Müllsammelplätze sind in den ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen (NA) gem. Planeintrag, sowie in den Gebäuden/ Tiefgeschossen zulässig.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nebenanlagen, sofern sie selbstständige Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 LBO sind, sind nur bis zu einer Grundfläche von 12 m<sup>2</sup> zulässig. Sie dürfen eine Gebäudehöhe von 3,0 m nicht überschreiten. Es gilt der maßgebliche Höhenbezugspunkt gem. Festsetzung unter 2.4.

Für Garagen und Einhausungen von Tiefgaragen gilt keine Grundflächenbeschränkung. Hier gilt die Zulässigkeit gem. Eintrag in der Planzeichnung.

## **6. Von Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Die gem. Planzeichnung festgesetzten von Bebauung freizuhaltenden Flächen werden mit entsprechendem Nutzungszweck gem. Planzeichnung (Pocket Park, Urban Gardening) festgesetzt.

Sie sind von baulichen Anlagen, mit Ausnahme von Zuwegungen und erforderlichen befestigten Flächen sowie Anlagen die räumlich und funktional dem Nutzungszweck zugeordnet sind (bspw. Pergolen oder einem Gerätehaus mit max. 12 m<sup>2</sup> etc.), freizuhalten und vollständig als begrünte Freiflächen herzustellen.

Eine Mindestbegrünung mit Bäumen und Sträuchern ist vorzunehmen. Die Einrichtung von Spielpunkten ist zulässig.

## **7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die gekennzeichneten Flächen werden als öffentliche Verkehrsflächen gemäß Planeintrag ausgewiesen. Die Darstellung in der Planzeichnung ist eine Systemdarstellung. Die Aufteilung der Verkehrsfläche erfolgt durch die entsprechende Fachplanung.

### **7.1 Öffentliche Verkehrsflächen**

Die Verkehrsfläche im Norden (Germaniastraße) wird mit einer Breite von 9,0 m festgesetzt. Die Querschnittsaufteilung ist im Rahmen von Fachplanungen den verkehrlichen Erfordernissen (motorisierter Individualverkehr, nicht motorisierter Individualverkehr, ruhender Verkehr) anzupassen. Die Fahrbahn wird mit einer Mindestbreite von 5,75m festgesetzt. Im Nordosten schließt ein Wendehammer an.

Die Verkehrsfläche im Süden (Am Schrankenbuckel) wird mit einer Breite von bis zu ca. 19,0 m festgesetzt (Flurstücksgrenze des Verkehrsgrundstückes). Innerhalb dieser Fläche sind Fahrbahn, Gehweg, Straßenböschungen, Verkehrsgrün sowie Querungen/ Unterführungen berücksichtigt. Die Fahrbahn wird mit einer Mindestbreite von 6,00m festgesetzt.

Die Verkehrsfläche im Westen (Römerstraße) wird nach dem Anschlussbereich an die Straße Am Schrankenbuckel mit einer Breite von 10,75 m festgesetzt. Die Fahrbahn wird mit einer Mindestbreite von 5,75m festgesetzt.

### **7.2 Öffentliche Stellplätze**

Gemäß Planeintrag.

Entlang der Straße Am Schrankenbuckel und der Germaniastraße sind Stellplätze festgesetzt.

### **7.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**

Gemäß Planeintrag.

Entlang der Straße Am Schrankenbuckel sind zu den angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten Teilbereiche festgesetzt an denen Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen sind.

### **7.4 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**

Gemäß Planeintrag.

Die Verkehrsfläche Planstraße A wird als Mischverkehrsfläche festgesetzt.

## **8. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Stützmauern, Böschungen und Rückenstützen zur Abfangung / Herstellung der Straßenflächen sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu dulden.

Fundamente von Beleuchtungsanlagen, Nebenanlagen und Bordsteinen sind auf den privaten Grundstücken zu dulden.

Auf den privaten Grundstücken entlang der Straßenbegrenzungslinien sind Flächen für Aufschüttungen und Einschnitte zur Herstellung des Straßenkörpers bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.

**9. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

**9.1 Versorgung Elektrizität Umspannstation**

Flächen zur Errichtung einer Umspannstation (Trafo) gemäß Planeintrag.

**9.2 Versorgung Gas**

Fläche für Gasversorgungsanlage gemäß Planeintrag.

**9.3 Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen**

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird in den Bestandskanal eingeleitet.

**9.4 Entwässerung der privaten Flächen**

Die anfallenden, unbelasteten Niederschlagswasser der versiegelten Flächen und Dachflächen werden auf dem Baugrundstück zurückgehalten und dezentral zur Versickerung gebracht.

Das Niederschlagswasser darf von den privaten Stellplätzen, Zufahrten und Wegeflächen nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen abgeleitet werden.

Eine Rückhaltung und ggf. weitere Nutzung (z.B. durch Zisternen) ist zulässig, soweit die wasserrechtlichen Bestimmungen hierfür eingehalten werden.

Eine Rückhaltung durch unterirdische Versickerungsanlagen (Retentionszisternen, Rigo- len) ist zulässig.

**10. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 15 BauGB i.V.m. § 9 abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

**10.1 Öffentliche Grünflächen**

Gemäß Planeintrag.

Die öffentlichen Grünflächen entlang der Straße Am Schrankenbuckel stellen straßenbegleitende Grünflächen (Verkehrsrün/ Straßenböschung) dar.

**10.2 Private Grünflächen**

Quartierspark:

Die gem. zeichnerischen Teil festgesetzte private Grünfläche, dient als erweiterte Freifläche der allgemeinen Wohngebiete sowie der Allgemeinheit. Sie ist als Quartierspark mit Wiesenflächen, Spielflächen, Baumgruppen und Strauchpflanzungen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Maximal 40 % der privaten Grünfläche dürfen als Wege-, Platz- und Spielflächen befestigt werden.

Auf der Grünfläche sind mindestens 8 großkronige Bäume oder 14 kleinkronige Bäume und 100 m<sup>2</sup> Hecken- oder Gebüschpflanzungen mit standortgerechten Arten der Pflanzenliste anzupflanzen.

Innerhalb dieser Fläche sind unter Beachtung der Pflanzbindungen und Pflanzgebote Aufstellflächen für Spielgeräte zulässig.

Die Anlage von Wiesen-/Rasenmulden zur Regenwasserrückhaltung ist in Abgleich mit den Spiel- und Aufenthaltsfunktionen der Grünfläche zulässig.

### **10.3 Spielplatz (§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)**

Flächen für Sport- und Spielanlagen gem. Planeintrag.

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

### **11.1 Artenschutz**

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Rodungen von Bäumen, Hecken und Gehölzen nicht von März bis September
- Rodungen von Bäumen mit einem Stammumfang ab 50 cm sind vorab auf Fledermausquartiere zu überprüfen
- Bodenfreiheit von Einfriedungen/ Zäunen: Damit sich Kleinsäuger ungehindert fortbewegen können, ist ein Abstand von 10 cm zum Boden einzuhalten oder auf andere Art eine ausreichende Durchlässigkeit sicher zu stellen.
- Insektenfreundliche Außenbeleuchtung/ Leuchtmittel  
Für Leuchten, die für die Außenbeleuchtung eingesetzt werden, sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen) zu verwenden.  
Die Leuchten sind mit Regelungs-/Steuerungstechnik (Bewegungssensorik) auszurüsten um ein Abdimmen der Leuchten sicher zu stellen.
- Dachbegrünungen
- Fledermäuse: Installation von sechs Fledermauskästen
- Brutvögel: Installation von sechs Koloniekästen für Haussperling + Ersatzpflanzungen

### **11.2 Oberflächenbefestigung**

Alle Stellplätze, Zufahrten, Wegeflächen und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen auf den privaten Flächen sind wasserdurchlässig (z.B. mit Rasengittersteinen, wasserdurchlässigem Betonstein, wassergebundene Decke etc.) herzustellen. Dies gilt nicht für Zufahrten zu Tiefgaragen sowie Zugänge und Wege zu den Gebäuden, sowie

nicht für Terrassen. Flächenbefestigungen innerhalb von Spielflächen sind zulässig, wenn sie aus Gründen des Fallschutzes oder des Spielzweckes notwendig sind.

### **11.3 Bodenschutz**

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baufeldes darf der Oberboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist vorher abzuschieben.

Ober- und Unterboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Modellierungen ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu lagern.

Mutterboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

### **12. Flächen, die mit Geh- und Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die gem. zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen „GFLR1“ sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten von Anlieger- und Besucherverkehr (Allgemeinheit), Radfahrern (Allgemeinheit), sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten.

Die gem. zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen „GFLR2“ sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten von Radfahrern (Allgemeinheit), sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten.

Die gem. zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen „GLR3“ sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten.

Die gem. zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche „LR4“ ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten.

### **13. Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen / Lärmschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

#### **13.1 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Für Außenbauteile und Aufenthaltsräume sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle 7 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 2016) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem Lärmpegelbereich der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen. Im Lärmpegelbereich IV oder höher sind Fremdbelüftungen ohne Eigengeräusch vorzusehen.

Außenwohnbereiche im Lärmpegelbereich IV oder höher sind durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen zu schützen. Für die Wintergärten und die verglasten Loggien etc. ist

durch schallgedämmte Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art eine ausreichende Belüftung sicherzustellen.

Sofern für die einzelnen Gebäudefronten oder Außenbereiche im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden, die z. B. zukünftig durch abschirmende Bauten entstehen, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaße berücksichtigt werden.

Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt der Hochbauplanung die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

**Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden**

Lärmpegelbereich	"Maßgeblicher Außenlärmpegel"	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs-räume in Beherbergungs-stätten, Sozialräume, Unterrichts-räume und Ähnliches	Büro und Ähnliches A
		R' <sub>w,ges</sub> des Außenbauteils in dB		
I	bis 55	35	30	---
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	B	50	45
VII	> 80	B	B	50

A An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

B Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

**Tabelle gemäß DIN 4109-1:2016-07**

**14. Bindungen für das Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

**14.1 Mindestbegrünung der privaten Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. LBO)**

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen nach § 9 Abs.1 LBO Grünflächen sein. Sie sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.

Je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfreifläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit Stammumfang 16/18 cm oder Obstbaum mit Stammumfang 14/16 cm der Pflanzenliste anzupflanzen.

Mindestens 10 % der Grundstücksfreiflächen sind mit standortgerechten Hecken oder Gehölzen mit einem Strauch der Mindestqualität 2x verpflanzt, 100 - 150 cm je 1,5 m<sup>2</sup> Gehölzfläche zu bepflanzen.

Die nach anderen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (Planzeichnung) anzupflanzenden Bäume und Gehölze sowie vorhandene Gehölze können angerechnet werden. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

#### **14.2 Baumreihe auf privaten Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist im Vorgartenbereich zur Germaniastraße pro Doppelhaushälfte ein schmal- oder kleinkroniger Laub- oder Obstbaum als Hochstamm, 3x verpflanzt mit Stammumfang mindestens 16/18 cm anzupflanzen.

Hinweis: Diese Regelungen gehen den Bestimmungen des Nachbarrechtgesetz Baden-Württemberg vor, gem. § 27 NachgRG.

#### **14.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (M1-M5)**

Die Pflanzgebote der Maßnahmen M1-M5 werden auf die Pflanzgebote unter Punkt 14.1 und 14.2 angerechnet.

Auf den „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

##### Maßnahmenfläche M1.1:

Die zeichnerisch gekennzeichnete Fläche M1 ist als freiwachsende oder geschnittene Hecke mit standortgerechten Gehölzen der Pflanzenliste zu entwickeln. Je 100 m<sup>2</sup> Fläche sind 50 verpflanzte Sträucher (Höhe mind. 100-150 cm, Höhe max. 200 cm) und 10 verpflanzte Heister (Höhe mind. 150 - 175 cm, Höhe max. 200 cm) anzupflanzen. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

##### Maßnahmenfläche M1.2:

Im Abstand von mind. 2,0 m zur westlichen Grundstücksgrenze sind 6 Laubbäume anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen

##### Maßnahmenfläche M2.1:

Die zeichnerisch gekennzeichnete Fläche M2 ist als freiwachsende Hecke mit standortgerechten Gehölzen der Pflanzenliste zu entwickeln. Je 100 m<sup>2</sup> Fläche sind 50 verpflanzte Sträucher (Höhe mind. 100 - 150 cm, Höhe max. 200 cm) und 5 verpflanzte Heister (Höhe mind. 150 - 175 cm, Höhe max. 200 cm) anzupflanzen. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

##### Maßnahmenfläche M2.2:

Im Abstand von mind. 2,0 m zur östlichen Grundstücksgrenze sind 6 Laubbäume anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

##### Maßnahmenfläche M3:

Die zeichnerisch gekennzeichnete Flächen M3 ist als geschnittene Hecke mit einer Mindestbreite von 1 m entlang der Grundstücksgrenze aus standortgerechten Laubgehölzen und immergrünen Laubgehölzen der Pflanzenliste zu entwickeln. Die übrigen Flächen sind

mit Wiesenansaat oder Stauden zu begrünen. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

#### Maßnahmenfläche M4:

Die zeichnerisch gekennzeichnete Fläche M4 ist als freiwachsende Hecke mit standortgerechten Gehölzen der Pflanzenliste zu entwickeln. Je 100 m<sup>2</sup> Fläche sind 50 verpflanzte Sträucher (Höhe mind. 100 - 150 cm, Höhe max. 200 cm) und 5 verpflanzte Heister (Höhe mind. 150 - 175 cm, Höhe max. 200 cm) sowie ein Laubbaum anzupflanzen. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen

#### Maßnahmenfläche M5:

Die zeichnerisch gekennzeichnete Fläche M5 ist als freiwachsende oder geschnittene Hecke mit standortgerechten Gehölzen der Pflanzenliste zu entwickeln. Je 100 m<sup>2</sup> Fläche sind 50 verpflanzte Sträucher (Höhe mind. 100-150 cm, Höhe max. 200 cm) und 10 verpflanzte Heister (Höhe mind. 150 - 175 cm, Höhe max. 200 cm) anzupflanzen. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

#### Hinweis:

*Für Grenzabstände von Bepflanzungen gelten Regelungen des Nachbarschaftsgesetzes Baden-Württemberg (Gesetz über das Nachbarrecht).*

Diese Festsetzungen gehen den Bestimmungen des Nachbarrechtgesetz Baden-Württemberg vor, gem. § 27 NachgRG.

### **14.4 Begrünung öffentlicher und privater Stellplätze**

Anpflanzung von Laubbäumen gem. Planeintrag. Die Anzahl der anzupflanzenden Bäume ist bindend.

Die Standorte der Planzeichnung sind nicht lagegenau. Sie sind im Rahmen der Erschließungsplanung exakt zu definieren.

Für die Bepflanzung sind Laubbäume (gemäß Pflanzliste II) zu verwenden.

Die anzupflanzenden Laubbäume sind mit Stammumfang von mindestens 20/25 cm, mind. 4 x verpflanzte, gemäß Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Im Bereich von Stellplätzen und Fahrbahn muss eine Standortoptimierung durch den Einbau eines verdichtungsfähigen Wurzelsubstrates mit mindestens 12 m<sup>3</sup> pro Baum erfolgen.

### **14.5 Begrünung von Dächern**

Für eine verbesserte Rückhaltung des Niederschlagswassers sind alle Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis 15° extensiv mit einem Substrataufbau von mindestens 12 cm zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten.

Ausnahmen werden für die Dachflächen zugelassen, die für die Errichtung von Anlagen regenerativer Energiegewinnung (Solar und Fotovoltaikanlagen) benötigt werden.

Freisitze/ Dachterrassen sind mit Ausnahme des allgemeinen Wohngebietes WA 3 bis zu einem Anteil von maximal 40 % der Gesamtdachfläche zulässig.

Nebenanlagen oder überdachte Stellplätze bis 15 m<sup>2</sup> sind nicht zwingend zu begrünen.

#### 14.6 Begrünung von Tiefgaragen/ Unterbauungen

Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der nicht überbauten Grundstücksfläche sind mit einer Bodensubstratschicht zu überdecken, zu begrünen bzw. im Bereich von Wegen und Plätzen mit versickerungsfähigen Oberbelägen zu versehen.

Im Bereich von Baumpflanzungen ist die Substrat-Überdeckung auf mindestens 1,00 m zu erhöhen (z.B. durch Aufhügelungen/ Aufkantungen), dafür kann in anderen Bereichen die Substratstärke auf bis 0,8 m im Mittel reduziert werden. Dies gilt nicht für Pflanzflächen von Gehölzen, Sträuchern und Hecken.

#### 15. Sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen (gem. § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3, § 11 und § 135a Abs. 2 BauGB)

##### Ausgleich Zauneidechse | Ziel: Herstellung CEF Fläche

Für externe Ausgleichsmaßnahmen wird von der Gemeinde folgende Fläche bereitgestellt.

- Gewinn „Sandstücker“, Teilfläche von Flst. Nr. 4823, zur:
- Anlage und Pflege von Ersatzhabitaten auf mindestens 2.400 m<sup>2</sup>

Ziel: Herstellung CEF Fläche

Initial: Die geeignete CEF/FCS Maßnahme(externe Maßnahme) ist in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde herzustellen. Eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bei dem Regierungspräsidium Karlsruhe als höhere Naturschutzbehörde zu beantragen

Für die Umsiedlung der Tiere sind artgerecht gestaltete und von der Habitatausstattung her geeignete Flächen herzustellen.

Dabei sind auf 25% der Fläche Hecken/Strauchpflanzung anzulegen. Je 1 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist ein standortgerechter Strauch (Pflanzenliste gem. Pkt 15) zu pflanzen. Die Pflanzung ist in Gruppen von 5-9 Stück einer Art vorzunehmen. Dabei sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden: Für Sträucher mindestens: verpflanzter Strauch, 60-100 cm. Bei der Ausführung sind vorrangig autochthone Gehölze aus der Pflanzliste in den dort genannten Mindestqualitäten zu verwenden.

Auf 65 % der Fläche sind ruderale Brachen und Altgrasbestände (auf Teilflächen für lückige Ruderalvegetation ohne Ansaaten) zu entwickeln. Bei den Ausführungen zur Umwandlung der Ackerflächen zu Wiesen/Altgrasbeständen sind autochthone Saatgutmischungen mit hohem Kräuteranteil zu verwenden, das Mähgut ist so zu entfernen, dass ein Aussamen des Mähgutes erfolgen kann, die Pflegeintervalle für das erste Jahr sind mit Angaben der Mähzeitpunkte mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

*15 % Brachflächen (Stauden, Altgras)*

*25 % dichtere Ruderalvegetation*

*25 % lückige Ruderalvegetation auf grabbarem Substrat*

Auf 10 % der Fläche sind Sonderstandorte zu entwickeln.

Sonnplätze, Eiablageplätze, Winterquartiere (Steinriegel, Sandlinsen, Totholzhaufen etc.  
Die Gesamtfläche ist mit einem glatten Folienzaun, mind. 50 cm hoch und 25 cm im Erdreich eingegraben einzuzäunen.

Folgepflege: Mahd zweimal jährlich unter Belassung von wechselnden Altgrasbeständen; freie Entwicklung. Folgepflege Gehölze: Zweijährige Entwicklungspflege; freie Entwicklung, bei der Heckenpflege sind nach Ablauf von 10 Jahren Einzelabschnitte in der Länge von 20 m auf den Stock zu setzen.

#### Laubbäume und Sträucher für Hecken-Pflanzungen

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>	<u>Art</u>
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	B2
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle	B2
<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke	B1
<i>Betula pubescens</i>	Moor-Birke	B1
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	B2
<i>Corylus avellana</i>	Hasel	STR
<i>Crataegus monogyna</i>	Weißdorn	STR
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	STR
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen	STR
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche	B1
<i>Ligustum vulgare</i>	Liguster	STR
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche	STR
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche	B3
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche	B3
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	STR
<i>Populus nigra</i>	Schwarz-Pappel	B2
<i>Pyrus communis</i>	Hausbirne	B2
<i>Pyrus pyraster</i>	Wildbirne	B2
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche	B1
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum	STR
<i>Rosa arvensis</i>	Acker-Rose	STR
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose	STR
<i>Rosa corifolia</i>	Leder-Rose	STR
<i>Rubus idaeus</i>	Himbeere	STR
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide	B2
<i>Salix fragilis</i>	Bruch-Weide	B2
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide	STR
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	B3
<i>Ulmus caprinifolia</i>	Feld-Ulme	B2
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball	STR

## B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### Festsetzungen nach der Landesbauordnung (LBO)

#### Rechtsgrundlagen

- ▶ **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- ▶ **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** i.d.F. vom 10.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. Nr. 16, S. 313)

#### 1. Geltungsbereich

Der räumliche Gestaltungsbereich der Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Satzung gilt bei Vorhaben, die eine Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen entsprechend zum Inhalt haben.

#### 2. Bestandteile der Satzung

Die Örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 3 bis 9 sind Bestandteil dieser Satzung.

#### 3. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr.1 LBO)

##### 3.1 Dachgestaltung

###### Dachform

Für die Hauptgebäude sind folgende Dachformen zulässig:

- Flachdächer und flach geneigte Dächer bis max. 15° Dachneigung.

Bei Doppelhäusern sind beide Doppelhaushälften mit derselben Dachform und -neigung auszuführen.

###### Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15° sind extensiv mit einem Substrataufbau von mindestens 12 cm zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten.

Die Kombination mit Solar- /Photovoltaikanlagen ist zulässig.

###### Dacheindeckung

Die Materialwahl von Dachflächen, Regenrinnen, Abflussrohren ist so vorzunehmen, dass von ihnen und dem anfallenden Niederschlagswasser keine Bodenverunreinigungen ausgehen können. Dachflächen aus unbeschichteten Metallen (z.B. Kupfer, Zink und Blei) sind unzulässig.

##### 3.2 Materialien/ Fassaden- und Wandgestaltung

Unzulässig sind glänzende oder reflektierende Anstriche, Lacke oder Ölfarben.

Anlagen für Photovoltaik und thermische Solarnutzung sind zulässig.

#### **4. Zahl der notwendigen Stellplätze / Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO, § 37 Abs. 1 und § 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO)**

Bei der Errichtung von Wohngebäuden gilt folgender Stellplatzschlüssel:

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 gilt: für jede Wohnung ist ein Stellplatznachweis von mindestens 2 geeigneten Stellplätzen zu erbringen. Hierbei sind für jeweils eine Wohneinheit auch hintereinanderliegende („gefangene“) Stellplätze zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 gilt: für jede Wohnung ist ein Stellplatznachweis von mindestens 1,5 geeigneten Stellplätzen zu erbringen.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 gilt: für jede Sonderwohnform (Betreutes Wohnen, Betreutes Wohnen PLUS) ist für jede Wohnung ein Stellplatznachweis von mindestens 0,5 geeigneten Stellplätzen zu erbringen. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Regelungen.

#### **5. Werbeanlage (§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO)**

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Als Ort der Leistung gilt der Gebäudeteil, in dem die beworbene Leistung angeboten wird.

Pro Gewerbebetrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig.

Werbeanlagen sind als Schild an der Gebäudefassade im Erdgeschoss zu integrieren.

Die Gesamtgröße der Werbeanlage darf eine Fläche von 1,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Unzulässig sind:

- Freistehende Werbeanlagen in Form von Fahnen, Stelen, Hinweisschildern oder Schaukästen.
- Selbstleuchtende und beleuchtete Werbeanlagen.

#### **6. Gestaltung der unbebauten Flächen und Bepflanzung von unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)**

Alle Stellplätze, Zufahrten und Wegeflächen sind mit wassergebundenen Decken oder mit wasserdurchlässigen Materialien zur Oberflächenbefestigung (z.B. breitfugiges Pflaster, wasserdurchlässigem Betonstein, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine) herzustellen. Hiervon ausgenommen sind Rampen zur Tiefgarage, Terrassen sowie Zugänge und Wege zu den Gebäuden.

Vor Stellplätzen, Zufahrten und Hofflächen auf den privaten Grundstücken, die direkt an die öffentliche Verkehrsfläche anschließen, sind Entwässerungsrinnen mit Anschluss an die Kanalisation vorzusehen, um den Abfluss auf öffentliche Verkehrsflächen zu verhindern.

Die unbebauten nicht als Stellplätze, Terrassen, Zuwegungen oder für zulässige Nebenanlagen benutzten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grün- und Spielflächen herzustellen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Dies betrifft auch die durch Tiefgaragen unterbauten Flächen. Flächenbefestigungen innerhalb von Spielflächen sind zulässig, wenn sie aus Gründen des Fallschutzes oder des Spielzweckes notwendig sind.

Flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.

Standplätze für Müllbehälter sowie Lüftungsschächte der Tiefgaragen sind entweder baulich in die Gebäude zu integrieren oder im Freien der Sicht zu entziehen und als Gemeinschaftsanlagen einzuhausen und/oder einzugrünen. Lüftungsschächte der Tiefgaragen können alternativ auch funktional-gestalterisch (z. B. Ausbildung von Lüftungshutzen als Bänke, Eingrünung o.ä.) eingebunden werden.

Einfriedigungen sind entlang von öffentlichen Verkehrsflächen bis maximal 1,20 m Höhe zulässig. Gegenüber anderen Flächen sind Einfriedigungen bis maximal 1,50 m Höhe zulässig.

#### **7. Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

Auf den Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist dezentral zu versickern. Die Versickerung soll über Mulden oder Rigolen mit Vorbehandlung erfolgen. Für die Vorbehandlung ist nur ein, dem Oberboden gleichwertiges Filtersubstrat bezogen auf die Reinigungsleistung des bewachsenen Oberbodens zulässig.

Die Versickerungsanlage muss den Stand der Technik erfüllen. Die Ausführungsart, Lage und Größe der Anlage sind im Baugesuch nachzuweisen.

Der Einsatz von Retentionszisternen zur Regenwassernutzung ist möglich.

Die Anforderungen der Arbeitsblätter DWA-A 138, DWA-A 117, der Arbeitshilfe zum Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der LUBW und der DIN 1986-100 sind zu berücksichtigen.

#### **8. Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen**

Für Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen von örtlichen Bauvorschriften gilt § 56 LBO.

#### **9. Ordnungswidrigkeiten**

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 75 LBO.

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Gestaltungsvorschriften in §§ 3 bis 8 zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

#### **10. In-Kraft-Treten**

Diese Satzung tritt am Tage ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

## **C Hinweise**

Die nachfolgenden Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen entbinden die Bauherren und ihre Architekten nicht von ihrer Verantwortung sich selbst über alle für ihr Bauvorhaben geltenden Normen und Vorschriften kundig zu machen. Es wird lediglich ergänzend auf die aus Sicht der Gemeinde wesentlichen Sachverhalte hingewiesen.

Aufgeführte Rechtsgrundlagen, Regelwerke, Verordnungen, etc. entsprechen dem Stand zum Zeitpunkt der Satzungskraft des Bebauungsplanes.

*Sofern erforderlich weitere Ergänzung nach Offenlage.*

### **C.1 Denkmalschutz**

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

### **C.2 Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der allgemeinen bodenschutzrechtlichen Anforderungen aus dem Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere §§1-4, sowie des Landesbodenschutzgesetz (LBodSChG) wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.

Der Mutterboden in der Bauphase zu erhalten und zu schützen.

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung im Gebiet zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,00 m, Schutz vor Vernässung, etc.). Erdaushub, der wiederverwendet wird, muss auf dem Grundstück zwischengelagert werden.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Als Aufschüttungsmaterial dürfen kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden. Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist die Bodenschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu verständigen. Die Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Baustraßen und Lagerplätze ist auf ein Minimum zu reduzieren. Die betroffenen Flächen bzw. die beanspruchten Böden sind nach Abschluss der Arbeiten rasch und vollständig wiederherzustellen.

Wird abfall- bzw. entsorgungsrelevantes Material angetroffen, ist dieses zu separieren und einer ordnungsgemäßen Entsorgung oder Wiederverwertung zuzuführen.

### **C.3 Bodenverunreinigungen**

Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist die Bodenschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu verständigen.

Als Aufschüttungsmaterial darf kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden.

Für Oberböden von unbebauten Bereichen, die sich potentiell für einen Aufenthalt von Menschen eignen, sind die Prüfwerte nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für den Wirkungspfad Boden-Mensch/Wohngebiete einzuhalten. Für Bereiche von Kinderspielflächen sind die strengeren Prüfwerte nach BBodSchV einzuhalten.

Wird abfall- bzw. entsorgungsrelevantes Material angetroffen, ist dieses zu separieren und einer ordnungsgemäßen Entsorgung oder Wiederverwertung zuzuführen.

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

Soweit im Rahmen der Baumaßnahme Niveauausgleichsmaßnahmen, Verfüllungen oder Auffüllungen durchgeführt werden, darf nur unbelasteter kulturfähiger Bodenaushub zum Einsatz kommen. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einsatz kommen, die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden bzw. den Zuordnungswert Z 0 der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) einhalten. Auf technische Detailvorgaben der VwV Boden wird hingewiesen.

### **C.4 Verbot von Schottergärten nach § 21a NatSchG**

Es ist darauf hinzuwirken, dass Frei- und Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO.

Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

Nicht um einen nach § 21a NatSchG verbotenen Schottergarten handelt es sich trotz der Verwendung mineralischer Materialien, bei

1. der Herstellung eines fachgerechten Lebensbereichs Alpinum/Steingarten oder
2. einer Kies-/Splittmulchung bis zur Korngröße 16 mm (bei speziellen Pflanzungen wird auch eine Körnung bis 32 mm eingesetzt), bei der keine Trennlage (wasserundurchlässig/wurzelfest) verwendet wird. (Quelle: Schreiben des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg vom 15.02.2021).

### **C.5 Kampfmittel**

Es wird darauf hingewiesen, dass in Teilen dieses Bebauungsplans das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht auszuschließen ist. Die Suche nach und die Bergung von

Kampfmitteln haben Grundstückseigentümer selbst zu veranlassen, sofern keine Bestätigung zur Kampfmittelfreiheit vorliegt. Hierzu sind entsprechende Informationen beim Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Baden-Württemberg einzuholen.

#### **C.6 Schutz unterirdischer Leitungen**

Bei Erdarbeiten sind die Schutzzonen der Leitungstrassen und Hausanschlussleitungen und die Vorschriften der Versorgungsträger zu beachten. Bepflanzungen sind so vorzunehmen, dass die Versorgungsleitungen nicht gefährdet werden. Bauwerke sind so zu gründen, dass mit einer Gefährdung unterirdischer Leitungen nicht zu rechnen ist.

#### **C.7 Boden**

Auf das Gutachten (Orientierende Erkundung des Untergrundes und der Bausubstanz, Unternehmensgruppe Dr. Pfirmann, 29.03.2019) wird verwiesen.

#### **C.8 Baugrunduntersuchung**

Für Bauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 empfohlen.

#### **C.9 Grundwasser**

Auf das Gutachten (Orientierende Erkundung des Untergrundes und der Bausubstanz, Unternehmensgruppe Dr. Pfirmann, 29.03.2019) wird verwiesen.

##### Grundwasserschutz, Gewässerschutz, Gründungsmaßnahmen

Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung. Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies der Unteren Wasser-schutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten anzuzeigen.

Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

##### **Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Wasserschutzgebiets.

#### **C.10 Entwässerung**

Entwässerung anfallender unbelasteter Niederschlagswasser:

Ein Anschluss an die Bestandskanalisation ist nicht möglich. Aufgrund der begrenzten Platzverhältnisse soll die Versickerung über Rigolen mit Vorbehandlung erfolgen. Für die Vorbehandlung ist nur ein, dem Oberboden gleichwertiges Filtersubstrat bezogen auf die Reinigungsleistung des bewachsenen Oberbodens zulässig. Die Versickerungsanlage muss den Stand der Technik erfüllen. Der Einsatz von Retentionszisternen zur

Regenwassernutzung ist möglich. Die Anforderungen der Arbeitsblätter DWA-A 138, DWA-A 117, der Arbeitshilfe zum Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der LUBW und der DIN 1986-100 sind zu berücksichtigen. (WALD + CORBE Consulting, 04.06.2021)

### **C.11 Wasserversorgung**

Ergänzung nach Offenlage; sofern erf.

### **C.12 Abfallwirtschaft**

Ergänzung nach Offenlage; sofern erf.

### **C.13 Natur- und Artenschutz**

#### **Empfehlungen zu Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

In erster Linie bilden die rein artenschutzrechtlichen Belange der gemäß §44 BNatSchG relevanten Arten die Basis für Empfehlungen zu Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichs- bzw. CEF- und/ oder FCS-Maßnahmen. Die sonstigen Empfehlungen betreffen die nach § 44 nicht artenschutzrechtlich relevanten Tierarten, welche aber im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 15 BNatSchG zu berücksichtigen sind. Die sonstigen Empfehlungen umfassen außerdem zusätzliche Maßnahmen für verschiedene Tier- und Pflanzenarten, welche auf freiwilliger Basis in den Bebauungsplan integriert werden, und als Anregung an die Bauträger bzw. Bauherren vermittelt wird.

#### **Rodungsarbeiten**

Notwendige Fäll-, Rodungs-, und Schnitarbeiten von Bäumen, Hecken und Gehölzen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Die Vogelbrutzeit reicht vom 1. März bis 30. September.

Bei Rodungen von Bäumen mit einem Stammumfang ab 50 cm sind diese vorab auf Fledermausquartiere zu überprüfen.

#### **Kleinsäuger**

Damit sich Kleinsäuger ungehindert fortbewegen können, ist ein Abstand von 10 cm zum Boden einzuhalten oder auf andere Art eine ausreichende Durchlässigkeit sicher zu stellen.

#### **Insektenfreundliche Außenbeleuchtung/ Leuchtmittel**

Für Leuchten, die für die Außenbeleuchtung eingesetzt werden, sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen) zu verwenden. Die Leuchten sind mit Regelungs-/Steuerungstechnik (Bewegungssensorik) auszurüsten um ein Abdimmen der Leuchten sicher zu stellen.

#### **Dachbegrünungen**

Eine Dachbegrünung ist vorgesehen. Mehrwerte liegen in der Schaffung von Retentionsraum und dem resultierenden positiven Effekt auf das lokale Kleinklima (Kühlungseffekt). Die Bepflanzung bietet darüber hinaus Nahrungshabitat (insekten-/ bienenfreundliche Pflanzen zum Schutz und zur Stärkung der Artenvielfalt werden empfohlen).

#### **Fledermäuse**

Zum Ausgleich für den potentiellen Verlust an Einzelquartieren ist die Installation von sechs

Fledermauskästen vorgesehen.

#### **Brutvögel:**

Zum Ausgleich für den potentiellen Verlust an Brutmöglichkeiten werden Ersatzpflanzungen vorgenommen. Zudem werden sechs Koloniekästen für den Haussperling installiert.

#### **Vogelfreundliche Verglasungen:**

Bei Verglasungen und Fenstern ist darauf zu achten, dass das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend gemindert wird. Zur Vermeidung von Vogelschlag werden vogelfreundliche Verglasungen zur Vermeidung von Spiegelungen, Maßnahmen zur Silhouettenbildung oder Konstruktionen empfohlen (vgl. bspw. Broschüre des NABU „Vogelschlag an Glas“ 2017).

### **C.14 Ökologische Empfehlungen | Anpassung an den Klimawandel**

#### **Energiegewinnung und –versorgung**

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

Bei der Baustoffauswahl ist auf die Verwendung von umweltverträglichen und recyclingfähigen Baustoffen zu achten.

#### **Rückstrahlung von Bau- und Gestaltungsmaterialien:**

Versiegelte Flächen heizen sich stärker auf als unversiegelte. Die Wärmebelastung kann durch geschickte Materialauswahl reduziert werden (Grad der Oberflächenerwärmung). Die Erwärmung einer Oberfläche wird maßgeblich durch ihr stoffspezifisches Reflexionsvermögen (Albedo) bestimmt. Um eine Überwärmung von Oberflächen zu vermeiden sollten helle Oberflächengestaltungen und Werkstoffe zum Einsatz kommen. Diese verfügen über ein hohes Rückstrahlvermögen. Sie reflektieren die eintreffende Energie stärker als dunkle, sodass die Oberfläche weniger stark erwärmt wird. Im Zusammenspiel mit den Materialeigenschaften, Wärmeleitfähigkeit und Wärmespeicherkapazität wird so auch der Wärmedurchlass ins Gebäudeinnere reduziert. Kühlere Flächen strahlen zudem nachts weniger Wärme ab und erleichtern den nächtlichen Abbau von Wärmeinseln.

#### **Klimakomfort:**

Durch abwechslungsreich gestaltete Freiräume im Wechselspiel von verschatteten Räumen und offenen Bereichen sowie durch Verschattung von Gebäuden und Dach- und Fassadenbegrünung wird der Klimakomfort erhöht.

Daneben wird durch die Stellung und Höhe der baulichen Anlagen sowie die Berücksichtigung von Freiluftbahnen die Durchlüftung, Durchleitungsfunktion und der Kaltlufttransport ermöglicht.

Auf das Klimaökologische Gutachten zum Bauprojekt „Wohnen am Schrankenbuckel“ in der Gemeinde Brühl (Ökoplana, Sept. 2020) wird verwiesen.

### **C.15 Lärmschutz**

Hinweis zur Standortwahl und Schalleistungspegel von Wärmepumpen:

Zur Vermeidung von Lärmbelästigungen wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ (LAI) verwiesen.

Auf die schalltechnische Untersuchung (Koeher+Leutwein, Juni 2021) wird verwiesen.

### **C.16 Gefahrenabwehr (Löschwasserversorgung, Flächen für die Feuerwehr)**

Ergänzung nach Offenlage; sofern erf.

### **C.17 Pflichten des Eigentümers**

Der Eigentümer hat die Einrichtungen zur Straßenbeleuchtung sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Es erfolgt im Einzelfall eine vorherige Benachrichtigung (§126 Abs. 1 BauGB).

### **C.18 Rechtstaatliche Anforderungen an die Verkündung von Rechtsnormen**

Die für die Festsetzungen relevanten, nicht öffentlich zugänglichen technischen Regelwerke (hier die konkreten, in den Festsetzungen aufgeführten Regelwerke, die nicht verkündet werden: z.B. DIN 4109) können bei der Gemeindeverwaltung Brühl, Hauptstraße 1, zu den regulären Öffnungszeiten sowie nach vorheriger Terminvereinbarung eingesehen werden.

### **C.19 Externe Maßnahmenfläche (CEF/FCS - Maßnahme Eidechsen)**

Die externe Maßnahmenfläche Fl.St. Nr. 4823 dient neben dem vorliegenden Bebauungsplan auch dem Bebauungsplan „Sportpark Süd II“ als Maßnahmenfläche. Die vorgesehenen CEF/FCS-Maßnahmen der beiden Bebauungspläne können auf der Fläche realisiert werden.

## **D NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **D.1 Lärm / Schalltechnische Untersuchung**

Die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung (Koeher+Leutwein, Juni 2021) ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel (Lärmpegelbereich nach DIN 4109) sind in die Planzeichnung überführt.

### **D.2 Leitungsbestand**

Der Verlauf des Hauptsammler (Kanal DN) ist in die Planzeichnung überführt.

### **D.3 Bestandsvermessung**

Die Bestandsvermessungen der Germaniastraße (Vermessungsbüro Schwing & Dr. Neureither, April 2021) und der Straße Am Schrankenbuckel (Vermessungsbüro Lamberger, Februar 2017) liegen der Planzeichnung des Bebauungsplans zugrunde.

## PFLANZENLISTEN

Bei den in den textlichen Festsetzungen genannten Pflanzmaßnahmen sollen standortgerechte nach Möglichkeit einheimische Gehölze verwendet werden. Die nachstehenden Pflanzlisten haben dabei empfehlenden Charakter.

### Mindestqualität für Bäume und Sträucher

Die Pflanzen müssen den Standards der Baumschulen entsprechen. Pflanzungen auf den Flächen nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB sollen mit standortgerechten Arten und folgenden Mindestqualitäten erfolgen:

Bäume:	Hochstamm mind. 3 x verpflanzt, m. B., Stammumfang 16/18 cm
Obstbaum:	Hochstamm, Stammumfang 12/14 cm
Heister:	mind. 2 x verpflanzt, m. B., Höhe mind. 150-175 (200) cm
Sträucher:	mind. 2 x verpflanzt, Höhe mind. 60 – 100 cm

### I Bäume für Grünflächen und Grundstücksfreiflächen z.B.

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hain-Buche
Castanea sativa	Esskastanie
Fraxinus excelsior	Esche
Fraxinus angustifolia 'Raywood'	schmalblättrige Esche
Fraxinus ornus	Blumenesche
Ginkgo biloba	Ginkgobaum
Gleditsia triacanthos 'Shademaster'	Dornenlose Gleditschie
Juglans regia	Walnuss
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Prunus avium	Wildkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Robinia pseudoacacia 'Bessoniana'	Kegelakazie
Salix alba	Silberweide
Sorbus aria	Mehlbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Obstbäume als Hochstämme	

### Klein bleibende Bäume z. B.

Amelanchier in Sorten	Felsenbirne
Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn 'Elsrijk' (schmäler als die Art)
Cornus in Sorten	Hartriegel

Crataegus lavalley 'Carrierei'	Apfeldorn
Malus in Sorten	Kulturäpfel mit schwachwachsender Unterlage
Malus in Sorten	Zieräpfel mit schwachwachsender Unterlage
Malus ‚Evereste‘	Zierapfel ‚Evereste‘
Prunus in Sorten	Steinobst mit schwachwachsender Unterlage
Prunus in Sorten	Zierkirschen, Zierpflaumen
Prunus cerasifera	Kirsch-Pflaume
Pyrus in Sorten	Kulturbirnen mit schwachwachsender Unterlage

## II Bäume für Parkplätze und Straßenräume z. B.

Acer campestre und Sorten	Feldahorn
Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn 'Elsrijk' (schmäler als die Art)
Acer platanoides 'Cleveland'	Kegelförmiger Spitzahorn
Acer plat. 'Columnare' Typ 1, 2, 3	Säulenförmiger Spitzahorn
Acer platanoides 'Emerald Queen'	Spitzahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus excelsior 'Diversifolia'	Einblättrige Esche
Fraxinus exc. 'Westhof's Glorie'	Nichtfruchtende Straßenesche
Oystria carpinifolia	Hopfenbuche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Stadtbirne
Sorbus aria 'Magnifica'	Mehlbeere 'Magnifica'
Sorbus intermedia 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere ‚Brouwers‘
Tilia cordata 'Rancho'	Amerikanische Stadtlinde
Tilia cordata 'Erecta'	Dichtkronige Winterlinde
Tilia cordata 'Rancho'	Amerikanische Stadtlinde
Tilia cordata 'Roelvo'	Winterlinde, Stadtlinde
Tilia tomentosa 'Brabant'	Brabanter Silberlinde
Ulmus-Hybride 'New Horizon'	Ulme 'New Horizon'

## III Sträucher für Grünflächen und Grundstücksfreiflächen z. B.

Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen (nicht bei Spielflächen)
Ilex aquifolium	Stechpalme
Ligustrum vulgare	Liguster (nicht bei Spielflächen)

Ligustrum vulgare 'Atrovirens'	Immergrüner Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn (nicht bei Spielflächen)
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

#### **IV Heckenpflanzen für geschnittene Hecken z. B.**

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Buche
Ligustrum vulgare 'Atrovirens'	Immergrüner Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Osmathus aquifolium	Stachelblättrige Duftblüte (immergrün)
Prunus laurocerasus	Kirschlorbeer (immergrün)
Taxus baccata	Eibe

#### **V Kletterpflanzen an Fassaden und Grundstücksbegrenzungen z. B.**

Alle Kletterpflanzen hinterlassen auf den berankten Objekten Spuren.

Clematis in Arten und Sorten	Waldrebe, schlingend
Hedera helix	Efeu, klimmend
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie, klimmend
Parthenocissus tricuspid. 'Veichii'	Wilder Wein, klimmend
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein, klimmend
Parthenocissus q. 'Engelmannii'	Wilder Wein, klimmend
Wisteria sinensis	Glyzinie, starker Schlinger