

## Teil A – Planzeichnung

Siehe separate Planzeichnung M 1:500.

## Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

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

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)

in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098). jeweils in der Fassung der letzten Änderung.

### In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

#### 1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

Im Rahmen der nachfolgenden Ziffern und der Planzeichnung sind im Geltungsbereich nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan verpflichtet hat (§ 12 (3a) BauGB und § 9 (2) BauGB).

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

Als Art der baulichen Nutzung wird Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.

Im Urbanen Gebiet sind in Anwendung von § 1 (6) BauNVO Tankstellen und Vergnügungsstätten unzulässig.

In Teilbereich A ist im Erdgeschoss eine Wohnnutzung unzulässig.

#### 3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl sowie durch die maximal zulässigen Wand-, First- und Gebäudehöhen gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils.

### 3.1 Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)

Die Wand- First- und Traufhöhen sind auf die im zeichnerischen Teil festgesetzte **Bezugshöhe** BZH (in Meter über Normalhöhennull) zu beziehen

#### Begriffe:

Die **Wandhöhe WH** bemisst sich am Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut von Satteldächern, bzw. der Oberkante Flachdachattika des obersten Vollgeschosses.

Die **Firsthöhe FH** bemisst sich am höchstgelegenen Punkt der Dachhaut von Satteldächern.

Die **Gebäudehöhe GH** bemisst sich bei Gebäuden mit Dachgeschoss am höchstgelegenen Punkt baulicher Anlagen mit Flachdach oder Pultdach im obersten Nicht-Vollgeschoss.

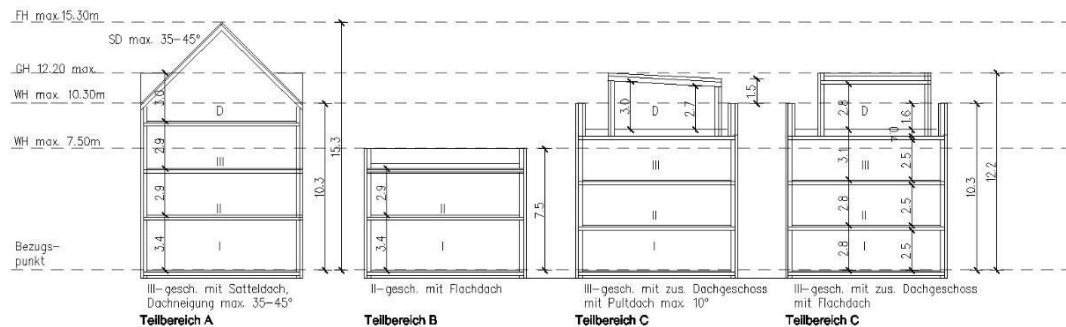


Abb.: Skizze Höhenfestsetzungen

#### Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Satteldach (Teilbereich A):

Für Gebäude mit Satteldach sind die maximalen Gebäudehöhen über die Wandhöhe WH und die Firsthöhe FH festgesetzt.

#### Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Flachdach (Teilbereich B):

Für Gebäude mit Flachdach ohne zusätzliches Dachgeschoss ist die maximale Gebäudehöhe über die Wandhöhe WH festgesetzt.

#### Gebäudehöhe bei Gebäuden mit zusätzlichem Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) mit Pultdach (Teilbereich C):

Für Gebäude mit zusätzlichem Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) mit Pultdach sind die maximalen Gebäudehöhen über die Wandhöhe WH und die Gebäudehöhe GH festgesetzt. Für die Traufe des Dachgeschosses ist eine maximale Überschreitung der maximal zulässigen Wandhöhe um 1,50 m zulässig.

#### Gebäudehöhe bei Gebäuden mit zusätzlichem Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) mit Flachdach (Teilbereich C):

Für Gebäude mit zusätzlichem Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) mit Flachdach sind die maximalen Gebäudehöhen über die Wandhöhe WH und die Gebäudehöhe GH festgesetzt.

Die im zeichnerischen Teil als Höchstmaß festgesetzte Gebäudehöhe (GH) darf mit gebäudetechnischen Aufbauten (z. B. Klimageräte, Lüftung, etc.) und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Solarkollektoren, Fotovoltaik) um bis 1,00 m überschritten werden. Bei einer Überschreitung der zulässigen Höhe zur Gebäudeaußenkante ist mit den Aufbauten und Anlagen ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

### 3.2 Grundflächenzahl (GRZ) (§§ 16 f. BauNVO)

Die zulässige Grundfläche GRZ wird mit 0.50 festgesetzt. Durch die Grundflächen der in § 19 (4) BauNVO Satz 1 bezeichneten Anlagen darf die zulässige Grundfläche bis zu einer GRZ von 0.70 überschritten werden. Stellplatzflächen, Zufahrtsflächen, überdachte Tiefgaragenzufahrten, private Wege und Terrassen, die mit einem wasserdurchlässigen Belag (z.B. Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, Kiesflächen etc.) belegt sind, werden ebenso wie überdeckte Tiefgaragenflächen hälftig auf die zulässige Grundfläche angerechnet.

## 4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

### 4.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Abweichende Bauweise: Das Gebäude muss entlang der Hauptstraße im Teilbereich A in geschlossener Bauweise mit beidseitiger Grenzbebauung bebaut werden. In Teilbereich C ist die seitliche Baulinie einzuhalten. In den übrigen Teilbereichen darf das Gebäude gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan innerhalb des Baufensters errichtet werden. Die Tiefe des Gebäudes darf 50 m überschreiten.

### 4.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt.

**Balkone** sind auch außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 12 m<sup>2</sup> je Balkon zulässig. Insgesamt sind sechs Balkone im Teilbereich C zulässig.

Ebenerdige **Terrassen** sind auch außerhalb überbaubarer Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 20 m<sup>2</sup> zulässig. Die Errichtung einer Terrasse als Freibereich des Bistro-Ladens ist im Teilbereich A / B in dem im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Umfang zulässig. Die Errichtung von Terrassen auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche mit Pflanzgebot ist unzulässig.

## 5 Stellplätze, Tiefgaragen, Zufahrten, Fahrradstellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 11 BauGB)

Ebenerdige Stellplätze, Tiefgaragen, Tiefgaragenausgänge, Zufahrten, Fahrradstellplätze und Nebenanlagen sind nur in dem im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Umfang zulässig.

Ebenerdige Garagen und Carports sind unzulässig.

Tiefgaragen, Tiefgaragenzufahrten und -ausgänge sind innerhalb der Baufenster und auf den im Planteil gekennzeichneten Flächen für Tiefgaragen, Fahrradabstellräume, ebenerdige und überdachte Tiefgaragenzufahrten zulässig.

**Die Errichtung von Nebenanlagen** auf der im zeichnerischen Teil festgesetzten Fläche mit Pflanzgebot ist nicht zulässig.

## 6 Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

### 6.1 Pflanzbindungen

Die unter den nachfolgenden Ziffern aufgeführten grünordnerischen Festsetzungen werden erst bei Neubebauung der Grundstücke wirksam:

Während der Dauer der Bauzeit sind zu erhaltende Bäume und der Wurzelbereich durch stabile Schutzzäune aus Holz und Stammschutzmaßnahmen zu schützen – siehe: DIN 18920 Schutz von Bäumen bei Baumaßnahmen sowie RAS-LP 4 Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen.

Durch Baumaßnahmen beschädigte oder entfallene Bäume sind durch standortgerechte, einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 20-25cm, gemessen in 1.00 m Höhe, 4 x verpflanzt mit Ballen, entsprechend Pflanzliste Hochstammbäume (siehe 6.5), innerhalb von 2 Jahren auf dem Grundstück zu ersetzen.

## **6.2 Maßnahmen zur Anpflanzung von Bäumen / Pflanzgebot:**

Auf den Baugrundstücken sind je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstückfläche mindestens ein klein- bis mittelgroßkroniger Laubbaum anzupflanzen. Die Standorte können frei auf dem Baugrundstück gewählt werden, jedoch sind die Bestimmungen des Nachbarschaftsrechtes zu berücksichtigen. Ein Baumstandort kann durch 15 m<sup>2</sup> freiwachsende Hecke ersetzt werden.

Werden Bestandsbäume in der geforderten Anzahl auf dem Grundstück dauerhaft erhalten, entfällt zum Ausgleich das Pflanzgebot. Bei späterem Absterben oder Beseitigung des Bestandsbaumes ist das Pflanzgebot umzusetzen (Artenauswahl: siehe 6.5).

Bei Baumpflanzungen an Standorten, deren Durchwurzelungsbereich begrenzt ist (z.B. bei Plätzen oder Straßen), muss die offene Fläche mindestens 6.00 m<sup>2</sup> betragen. Der durchwurzelbare Raum im Erdreich muss ein Volumen von mindestens 12.00 m<sup>3</sup> und einer Tiefe von 1.50 m besitzen.

Alle Pflanzungen sind spätestens ein halbes Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen durchzuführen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen, bei Trockenheit zu bewässern und zu erhalten.

Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Eventuell ausgefallene Pflanzen sind innerhalb eines Jahres zu ersetzen.

Es sind Hochstammbäume gemäß Vorschlagsliste Bäume (6.5) zu pflanzen.

Von den im Planteil festgesetzten Baumstandorten darf um bis zu 5.00 m abgewichen werden.

## **6.3 Flächen mit Pflanzgebot**

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten „Flächen mit Pflanzgebot“ ist keine Überbauung oder Versiegelung zulässig. Diese Flächen sind mit gebietsheimischen und standortgerechten bodenständigen Gehölzen (siehe Pflanzliste unter Punkt 6.5) als Feldhecke/Feldgehölz anzupflanzen, freiwachsend zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Vorhandene Bäume und Sträucher im Bereich der Flächen mit Pflanzgebot sind zu erhalten.

Stein- und Schottergärten sind unzulässig.

## **6.4 Dachbegrünung**

Flachdächer über 20 m<sup>2</sup> Fläche und Tiefgaragenrampenüberdeckelungen sind flächig zu begrünen, sofern sie nicht zur solaren Energiegewinnung oder als Dachterrasse genutzt werden. Die Begrünung ist mindestens extensiv mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm Stärke auszuführen. Als Mindestvorgabe ist eine Extensivbegrünung mit einer gemischten Pflanzung

oder Ansaat aus standortstypischen Gräsern, Kräutern und Sedumarten auszuführen und dauerhaft zu unterhalten. Zur Sicherstellung der dauerhaften Funktionsfähigkeit der Dachbegrünung sind die einschlägigen Regeln der Bautechnik, insbesondere zur Abdichtung, zum Substrataufbau und zur Unterhaltung zu beachten.

Für die Begrünung und Bepflanzung sind Kräuter- und Gräserarten der „Pflanzenliste für extensive Dachbegrünungen“ (siehe Punkt 6.5) oder gleichwertige Pflanzen zu verwenden.

## 6.5 Pflanzliste Bäume

Pflanzqualität STU 14/16 cm (Stammumfang in 1 m Höhe),  
Stammhöhe bis zum Kronenansatz: ca. 1.8 - 2.0 m,  
Klein- und mittelgroßkronige Hochstammbäume.

Feldahorn	Acer campestre ‚Elsrijk‘
Hainbuche	Carpinus betulus ‚Fastigiata‘
Dreilappiger Ahorn	Acer monspessulanum
Blumen-Esche	Fraxinus ornus ‚Rotterdam‘
Schmalblättrige Esche	Fraxinus angustifolia
Winterlinde	Tilia cordata ‚Rancho‘
Hopfenbuche	Ostrya carpinifolia
Schwarz-Erle	Ainus glutinosa
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia

## Pflanzliste Gehölze

Qualitäts- und Größenbindungen für Heister und Sträucher: mind. 3 x verpflanzte Ware,  
Höhe 150 - 200 - 250 cm hoch.

Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Liguster, Rainweide	Ligustrum vulgare
Weißdorn	Crataegus monogyna
Holunder	Sambucus nigra
Wildrosen	z.B. Rosa i. S.
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

## Pflanzliste für extensive Dachbegrünung:

Deutscher Name	Sedum/Kräuter
Wiesenschafgarbe	Achillea millefolium
Schnittlauch	Allium schoenoprasum
Katzenpfötchen	Antennaria dioica
Färber-Kamille	Anthemis tinctoria
Scabiosen-Flockenblume	Centaurea scabiosa
Wiesenmargerite	Chrysanthemum leucanthemum
Karthäusernelke	Dianthus carthusianorum
Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella
Rotes Habichtskraut	Hieracium x rubrum
Felsennelke	Petrorhagia saxifraga
Frühlings-Fingerkraut	Potentilla verna
Braunelle	Prunella grandiflora
Kleiner Wiesenknopf	Sanguisorba minor
Polsterseifenkraut	Saponaria ocymoides
Weißer Mauerpfeffer	Sedum album
Felsen-Fetthenne	Sedum reflexum

'Weiße Tatra' Milder Mauerpfeffer	Sedum sexangulare
Teppichsedum	Sedum spurium
Bergdachwurz	Sempervivum montanum
Bergthymian	Thymus montanus
Sand-Thymian	Thymus serpyllum
Phönizische Königskerze	Verbascum phoeniceum
Büschelveronica	Veronica teucrium

Gräser	
Blaugrüne Segge	Carex flacca
Erdsegge	Carex humilis
Bergsegge	Carex montana
Amethystschwingel	Festuca amethystina
Schafschwingel	Festuca ovina
Platthalmrispe	Poa compressa

Auf die Verwendung gesicherter gebietsheimischer Pflanzen ist zu achten.

## **7 Maßnahmen zum Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### **7.1 Verwendung von Leuchten mit geringer Lock- und Fallenwirkung zur Außenbeleuchtung**

Die nächtliche Beleuchtung der Wege sowie die grundstücksbezogene Beleuchtung müssen für Insekten und Fledermäuse schonend und verträglich sein. Hierzu sind Leuchten mit Abschirmung nach oben sowie zur Seite zur Verhinderung von Streulicht auszuwählen, deren Lichtstrahlung gezielt auf den Weg- bzw. auf den Fahrbahnbereich gerichtet ist. Für die Bestückung der Außenbeleuchtung sind hierzu LED-Leuchten mit Farbtemperatur kleiner 3000°K zu verwenden. Die Leuchtgehäuse müssen insektendicht schließen und eine gesicherte Oberflächentemperatur von max. 60 °C haben.

### **7.2 Fledermäuse:**

Abrissarbeiten der im Plangebiet vorhandenen Gebäude sind nur zwischen 1. November und 28./29. Februar zulässig. Zumindest müssen die Gebäude in dieser Periode so weit entwertet werden, dass sie keine Brutnischen und Quartiermöglichkeiten bieten. Dies beinhaltet den Rückbau von Dächern, Regenrinnen und Rollläden inkl. Kästen (falls vorhanden) sowie die Holzverschalungen.

Ausnahmsweise sind Arbeiten während der Vegetationsperiode zulässig, wenn die Gebäude durch eine ökologische Baubegleitung in ausreichendem Umfang kontrolliert werden.

Es sind mindestens 5 geeignete Quartierkästen für Fledermäuse an geeigneter Stelle auszubringen. Die Kästen sollten mind. in einer Höhe von ca. 2-3 m und an einer relativ störungsarmen Stelle (keine direkte Beleuchtung) angebracht werden. Der Aus- und Einflug muss gewährleistet sein, die Kästen dürfen nicht unmittelbar mit der Ausflughöpfung an einer Straße aufgehängt werden. Geeignet sind z. B. Kästen der Firma Schwegler (2FE, 3FN, 1FF, 3FF, 1FR, 2FR, 1FTH, 2FTH, 1FQ oder vergleichbar). Die Kästen sind spätestens bis zum 1. März im Frühjahr nach der begonnenen winterlichen Rückbau- oder Entwertungsmaßnahme aufzuhängen, wenn die winterliche Ruhephase von Fledermäusen beendet ist. Eine Anbringung an Gebäuden in der Umgebung ist zu bevorzugen, alternativ können Fledermauskästen an Gehölzen angebracht werden.

### **7.3 Avifauna:**

Abrissarbeiten der im Plangebiet vorhandenen Gebäude sind nur zwischen 1. November und 28./29. Februar zulässig. Zumindest müssen die Gebäude in dieser Periode so weit entwertet

werden, dass sie keine Brutnischen und Quartiermöglichkeiten bieten. Das beinhaltet den Rückbau der Scheune, der Holzverkleidung an dem kleinen rückwärtigen Gebäude und der Dachbereiche.

Ausnahmsweise sind Arbeiten während der Vegetationsperiode zulässig, wenn die Gebäude durch eine ökologische Baubegleitung in ausreichendem Umfang kontrolliert werden.

Gehölzentfernungen und -rückschnitte sind zum Schutz von Vogelbruten nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von europäischen Brutvogelarten im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen (§ 39 (5) BNatSchG).

Es sind 3 Nistkästen für Gebäudebrüter und 3 weitere Nistkästen an Bäumen anzubringen. Die Nistkästen für Gebäudebrüter sind vor Beginn der Abbrucharbeiten bis zur Beendigung der Baumaßnahmen als Interimslösung im Quartier anzubringen.

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

Dachdeckungen und Dachinstallationen aus den unbeschichteten Metallen Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, von denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind nicht zulässig.

**9 Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

Das Niederschlagswasser, welches von Dachflächen abfließt, ist innerhalb der Grundstücke auf denen es anfällt, zurückzuhalten und zu versickern.

Nicht genutzte Flachdächer sind als Retentionsdächer anzulegen, welche Niederschlagswasser gedrosselt an die Rigolen abgeben. Es ist ein geeignetes bauaufsichtlich zugelassenes System zur dezentralen Versickerung mit vorgeschaltetem Filtersystem (Rigolen) einzusetzen. Sämtliches Niederschlagswasser muss vor einer Einleitung von den Gründächern in eine Rigole vorbehandelt werden. Das Entwässerungskonzept bzw. die Planung zur Versickerung des Niederschlagswassers ist frühzeitig mit dem Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, auch in Bezug auf die Genehmigungsfähigkeit, abzustimmen.

**10 Fläche für Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)**

Auf der im Planteil gekennzeichneten Fläche für Versorgungsanlagen ist die Anlage einer Trafostation zulässig.

**11 Festsetzungen gegen Umwelteinwirkungen aus Verkehrslärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Für Außenbauteile und Aufenthaltsräume sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 2018-01) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus den maßgeblichen Außenlärmpegeln nach der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen. Für Räume mit Schlaf- oder Aufenthaltsnutzung sind ab maßgeblichen Außenlärmpegeln von 65 dB(A) Lüftungsanlagen mit geringem Eigengeräusch vorzusehen.

Wird für Schlafräume durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sichergestellt, dass insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, in Schlafräumen bei teilgeöffneten Fenstern einen Innenraumpegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht zu überschreiten, kann auf Fremdbelüftungen verzichtet werden.

Für Außenwohnbereiche in Bereichen mit maßgeblichen Außenlärmpegeln von 65 dB(A) oder höher ist durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sicher zu stellen, dass insgesamt eine Schallminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in den der Wohnung zugehörigen Außenwohnbereichen Beurteilungspegel < 62 dB(A) tags erreicht werden.

Für die Wintergärten und die verglasten Loggien etc. ist durch schallgedämmte Lüfter oder gleichwertig Maßnahmen bautechnischer Art eine ausreichende Belüftung sicherzustellen. Sofern für die einzelnen Gebäudefronten im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden, die z. B. zukünftig durch abschirmende Bauten entstehen, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaßnahmen berücksichtigt werden.

Die Maßnahmen sind nur bei Neu- oder Umbau anzuwenden.