

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S.698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S.221)

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

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) gelten die in § 4 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen.

Von den in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nur Betriebe des Beherbergungsbetriebes im Sinne des § 4 (3) Nr. 1 BauNVO zulässig. Alle anderen Ausnahmen sind nicht zulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzungen der

- Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO),
- Grundflächenzahl - GRZ (§§ 17, 19 BauNVO),
- Geschossflächenzahl - GFZ (§ 20 BauNVO).

1.2.1. Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

1.2.1.1 Als maximale Gebäudehöhen (GH) gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen in Meter über Normalnull (m ü. NN) für die jeweiligen Nutzungszonen WA 1 bis WA 7.

1.2.1.2 Bezugspunkte:

Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt die oberste Begrenzung der Dachbrüstung/ Dachaufkantung.

1.2.1.3 Technisch bedingte Dachaufbauten (z.Bsp. Anlagen für Lüftung, Klima, Aufzugschächte) sowie Anlagen, die der regenerativen Energiegewinnung dienen, dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m überschreiten.

1.2.1.4 Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO dürfen eine maximale Höhe von 3,00 m nicht überschreiten, gemessen jeweils zwischen der mittleren Geländeoberkante nach Herstellung der Baumaßnahme und dem höchsten Punkt der Dachfläche bzw. der

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Seite 2 von 4

baulichen Anlage an der Mitte des Gebäudes bzw. der baulichen Anlage.

- 1.2.3 **Grundflächenzahl** (§§17, 19 BauNVO)
Die Grundflächenzahl (GRZ) ist der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen.
- 1.2.4 **Geschossflächenzahl** (§ 20 BauNVO)
Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist der Planzeichnung zum Bebauungsplan zu entnehmen.
- 1.3 Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
- 1.3.1 Es gilt die im „zeichnerischen Teil“ des Bebauungsplans festgesetzte offene Bauweise in Form von Einzelhäusern.
- 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- 1.4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt und sind der Planzeichnung zu entnehmen.
- 1.5 Garagen, überdachte Stellplätze und Kfz-Stellplätze** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
- 1.5.1 Im allgemeinen Wohngebiet WA sind ober- und unterirdische Garagen, sowie überdachte Kfz-Stellplätze auf der überbaubaren Fläche zulässig.
- 1.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- 1.6.1 Entsprechend Planeintrag wird das im Allgemeinen Wohngebiet WA dargestellte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GR/ FR/ LR) festgesetzt. Die festgesetzten Flächen sind dauerhaft zugänglich zu erhalten.
- 1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- 1.7.1 Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen und zu begrünen.
- 1.7.2 Die Flachdächer als oberster Gebäudeabschluss sind extensiv zu begrünen, Substratschicht mind. 8 cm. Eine Kombination mit Anlagen zur Energieerzeugung oder -einsparung ist zulässig. Dachterrassen sind auf maximal 1/3 der Dachfläche zulässig.
- 1.7.3 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Kellergeschosse, Tiefgaragen) sind, soweit sie nicht überbaut sind oder als Wege-, Platz- oder Terrassenfläche genutzt werden, mit einer mindestens 30 cm dicken Substratschicht zu überdecken und zu begrünen.
- 1.7.4 Die Außenbeleuchtung ist energiesparend (Bewegungsmelder), streulichtarm und insektenverträglich (z.B. LED-Leuchten / Leuchtmittel ohne blaue und ultraviolette Lichtspektren mit warmweißer Farbtemperatur bis max. 3.000 Kelvin) zu installieren. Die Leuchten sind so auszurichten, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt, insbesondere ist die direkte Ausrichtung von Lichtstrahlung auf die östlich und westlich an das Plangebiet angrenzenden Gehölzflächen zu vermeiden.
- 1.7.5 Der Einsatz von metallhaltigen Materialien (z.Bsp. Aluminium, Blei, Zink, Kupfer) zur Dacheindeckung oder als Fassadenbaustoff/-verkleidung ist nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.
- 1.7.6 Ausweisung und dauerhafte Sicherung von 18 Habitatbäumen in der östlich vom Plangebiet angrenzenden Waldfläche:
Zur Förderung der Entwicklung von Baumhöhlen- und spalten sind für die vorhabenbedingt zu beseitigenden Habitatbäume potentielle Habitatbäume auszuwählen, dauerhaft zu markieren und zu erhalten sowie bei Verlust zu ersetzen. Die Anforderungen der Verkehrssicherheit sind bei der Auswahl zu berücksichtigen. Bei der

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Seite 3 von 4

Auswahl der Habitatbäume ist eine fachkundige Person (ökologische Baubegleitung) hinzuzuziehen.

- 1.7.7 Ersatzquartiere für Vögel und Fledermäuse:
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bzw. in der angrenzenden Waldfläche sind an geeigneter Stelle im räumlich-funktionalen Zusammenhang künstliche Quartiere zu installieren, dauerhaft zu unterhalten und bei Ausfall zu ersetzen:
- Nisthilfen für höhlenbrütende Vögel:
3 Kunstquartiere mit Einfluglochweite 26 mm und 3 Kunstquartieren mit Einfluglochweite 32mm;
6 Kunstquartiere mit Einfluglochweite 32 mm als Einbausteine zur Integration in die Gebäudefassaden.
 - Kunstquartiere für Fledermäuse in zeitlichem Vorlauf zum Eingriff:
3 Kunstquartiere für spaltenbewohnende Fledermäuse
15 Kunstquartiere für höhlenbewohnende Fledermäuse, davon 6 als Winterquartiere.

Bei der Auswahl und Installation der Kunstquartiere ist eine fachkundige Person (ökologische Baubegleitung) hinzuzuziehen.

- 1.7.8 In der Summe ist ein Gesamtflächenumfang von 2.200 m² (Horizontalprojektion) mit den nachfolgend dargestellten Maßnahme herzustellen und dauerhaft zu pflegen bzw. zu unterhalten:
- Trockenmauern als Reptilienhabitate:
Mindestens 200 m² (Ansichtsfläche) der Stützmauern sind in Trockenbauweise, unverfugt und mit Natursteinen auszuführen (Mindesthöhe 1 m). Südexponierte, gut besonnte Standorte sind zu bevorzugen. Mindestens 70 % der Ansichtsfläche sind so zu pflegen bzw. zu unterhalten, sodass eine direkte Besonnung erhalten bleibt.
 - Ergänzende, gestalterische Anbindung an umgebende Gehölz- bzw. Waldflächen durch Pflanzung niedrigwüchsiger Gehölze:
Im Plangebiet sind entsprechend der in der Planzeichnung mit M1 gekennzeichneten Vorschlagsflächen niedrigwüchsige Gehölze in einem Mindestumfang 300 m² (Horizontalprojektion) entsprechend der beiliegenden Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen. Die Lage der Gehölze ist dem Baukörper und den örtlichen Verhältnissen anzupassen. Der festgesetzte Mindestflächenanteil und der Gesamtflächenumfang müssen erreicht werden.
 - Anlage von kleininselartigen Vogelährgehölzen zwischen den Baukörpern:
Zur Strukturierung zwischen den Baukörpern und zur ökologischen Aufwertung sind im Plangebiet Vogelährgehölze im Umfang von mindestens 300 m² und in einer Mindestbreite von jeweils 3 m zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen. Es sind die Arten aus der beiliegenden Artenliste zu verwenden.
Pflege/Unterhaltung: Formschnitt im Winter; nach 5-10 Jahren alternierend auf den Stock setzen.
 - Anlage von extensiven, blütenreichen Grünflächen als Nahrungshabitate für Insekten:
Zur Strukturierung zwischen den Baukörpern und zur ökologischen Aufwertung sind im Plangebiet blütenreiche Wiesen bzw. Hochstaudenfluren im Umfang von mindestens 900 m² anzusäen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind Saatgutmischungen als blütenreiche Wiese aus regionaler Herkunft (Produktionsraum 6 Südwestdeutsches Berg- und Hügelland mit Oberrheingraben) zu verwenden;
Pflege: Keine Düngung, zweischürige Mahd - Bei jedem Schnitt sind wechselnde, blütenreiche Restflächen von 10% - 20% der Mahdfläche stehen zu lassen. Die Restfläche des 1. Schnittes wird beim 2. Schnitt mit gemäht. Die

Restfläche des 2. Schnittes bleibt über den Winter stehen. Das Mähgut muss spätestens 1 Woche nach dem Schnitt von der Fläche abgeräumt werden.

Artenlisten für die Verwendung gebietsheimischer Sträucher und kleinkroniger Bäume

Entsprechend den Anforderungen des Naturschutzgesetzes ist Pflanzmaterial aus gebietsheimischer Herkunft zu verwenden. Die Pflanzen sind aus dem Herkunftsgebiet 7 „Süddeutsches Hügel- und Bergland“ zu beschaffen (Gebietsheimische Arten Waldkirch (155)):

Artenliste für Maßnahmenfläche M1 und „Abstandstreifen Wald“:

Sträucher

Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Faulbaum	Frangula alnus
Haselnuss	Corylus avelana
Hundsrose	Rosa canina
Schlehe/Schwarzdorn	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus racemosa

Kleinkronige Bäume

Echte Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Vogelkirsche	Sorbus avium
Traubenkirsche	Prunus padus

Artenliste für Vogelnährgehölze

Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus
Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Traubenholunder	Sambucus racemosa

1.8 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB und § 9 (6) BauGB)

- 1.8.1 Erhaltung und Pflege von Solitären: Die in der Planzeichnung dargestellten Bäume sind langfristig zu sichern und zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Zum vorbeugenden Schutz von Fledermäusen sind Höhlen und Spalten von Habitatbäumen im September/Oktober vor der Baufeldfreimachung durch / unter Anleitung einer fachkundigen Person (ökologische Baubegleitung) auf Besatz zu prüfen und ggf. zu verschließen. Auf einen Verschluss der Höhlen/Spalten kann verzichtet werden, wenn die Bäume direkt im Anschluss an die Kontrolle gefällt werden.