

**Die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes richten sich nach § 34 BauGB, soweit der Bebauungsplan keine Festsetzungen enthält.**

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11. 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. S.3786)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5.3.2010 (GBl. S. 357, 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1 - 3) BauGB)**

**1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**

**1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO i.V. mit § 1 (5 - 9) BauNVO**

Dienstleistungseinrichtungen mit erheblichem Besucherverkehr, wie Schank- und Speisewirtschaften, Tanzschulen, Sporthallen usw. sind nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO).

**1.1.2 Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO i.V. mit § 1 (5 - 9) BauNVO**

Die in § 6 (2) BauNVO aufgeführten Arten von Nutzungen

Ziff. 5 Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke

Ziff. 6 Gartenbaubetriebe

Ziff. 7 Tankstellen

Ziff. 8 Vergnügungsstätten, Sexshops, Bordelle, bordellartige Betriebe der Wohnungsprostitution und Wettbüros

sind nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

Die in § 6 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO).

**1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**

Für sämtliche Vorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes richtet sich die Zulässigkeit vom Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise nach § 34 BauGB.

**1.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)**

Baugrenzen gemäß Planeintrag

**1.4 Flächen für Nebengebäude, Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 (1) 4 BauGB)**

Nebengebäude, Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig. Mit Garagen ist ein Mindestabstand von 5,0 m zur Gehweghinterkante, wenn kein Gehweg vorhanden ist, zur Fahrbahnkante, einzuhalten. Bei schwierigen topographischen Verhältnissen kann in ruhigen Nebenstraße dieser Abstand auch auf mind. 2,5 m reduziert werden.

Offene Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie Zufahrten zu Garagen und Carports sind, sofern sie nicht als Hauszugangfläche dienen, mit wasserdurchlässigem Belag zu versehen.

- 1.5 Gebiete und Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden  
§9(1) 16 c BauGB i. V. m. §§ 78 b und 78 c WHG  
Im Bereich des HQ<sub>Extrem</sub> ist bei Neubauten eine EFH von mindestens 305,7 m ü.NN. einzuhalten. Tieferliegende Bauteile sind in hochwasserangepasster Bauweise auszuführen.

Hinweis auf § 78 c WHG:

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist innerhalb des HQ<sub>Extrem</sub> verboten, wenn andere, weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder wenn die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

- 1.6 Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen i. S. d. Bundesimmissionschutzgesetzes (§ 9 (1) 24 BauGB und § 1 (4) BauNVO)

Passiver Lärmschutz - Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ werden v.a. aufgrund der verkehrlichen Belastung der Ortsdurchfahrten in Teilen des Plangebietes überschritten.

Zum Schutz von Wohn-, Schlaf-, und Aufenthaltsräumen und von Außenwohnbereichen (Terrassen und Balkone) vor Lärmbeeinträchtigungen sind deshalb bei Bauvorhaben passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Juli 2016) vorzusehen (z.B. durch Grundrissgestaltung, Fassaden- und Fensterkonstruktion, etc.).

Dabei sind nach außen abschließende Gebäudeteile von Aufenthalts- und Schlafräumen so auszuführen, dass sie ein resultierendes Schalldämmmaß von:

- mindestens 35 dB(A) für Lärmpegelbereich III,
  - mindestens 40 dB(A) für Lärmpegelbereich IV,
  - mindestens 45 dB(A) für Lärmpegelbereich V,
- entsprechend Tabelle 8 der DIN 4109 aufweisen.

Da Fenster nur im geschlossenen Zustand die erforderliche Schalldämmung aufweisen, ist bei entsprechender Belastung in überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen der Einbau von fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen oder von kontrollierten Lüftungsanlagen mit Wärmerückgewinnung vorzusehen.

Grundlage für die Bemessung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche. Im Einzelfall darf bei der Bemessung des resultierenden Schalldämmmaßes ein geringerer als der genannte Lärmpegelbereich zugrunde gelegt werden, wenn dies durch schalltechnische Untersuchung begründet wird.

Der Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen durch schriftliche Bestätigung des Bauherrn, dass die Lärmschutzvorgaben der DIN 4109 eingehalten werden.

- 1.7 Pflanzgebot - Dachbegrünung (§ 9 (1) 25 a BauGB i. V. m. § 9 (1 a) BauGB)  
Dachflächen bis 10° Dachneigung von Nebengebäuden, Garagen und Carports, sind dauerhaft und flächendeckend mindestens extensiv zu begrünen. Die Substratstärke sollte mindestens 8 cm betragen.

## **2. Örtliche Bauvorschriften gem. § 74 (7) LBO**

- 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

- 2.1.1 Dachform und Dachdeckung

Hauptbaukörper sind mit symmetrischen Satteldächern auszuführen. Metalldeckungen aus Kupfer, Blei und Zink sind nicht zulässig. Sollen solarthermische oder photovoltaische Anlagen betrieben werden, ist dies auf den Dachflächen zulässig.

#### 2.1.2 Dachaufbauten/Dacheinschnitte

Dachaufbauten und –einschnitte sind nur bei Dachneigungen  $\geq 30^\circ$  und nur in einem Dachgeschoss zulässig. Die Länge der Dachaufbauten darf maximal die Hälfte der Gebäudelänge betragen, wobei der Abstand der Dachaufbauten von der Giebelwand mindestens 2,0 m betragen muss. Der Abstand vom Dachrand und First muss, in der Dachneigung gemessen, mind. 1,0 m betragen. Die maximale Höhe zwischen Dachanschnitt und Oberkante Gaube (bei Flachdachgauben) bzw. Traufpunkt (bei Gauben mit geneigten Dächern) beträgt 1,70 m. Die Gesamthöhe der Gauben darf maximal 60% der Höhe des Daches zwischen Traufe und Firstlinie betragen. Für Dacheinschnitte gelten die Festsetzungen entsprechend. Je Gebäude sind auf der einzelnen Dachseite entweder nur ein Dacheinschnitt oder nur Dachaufbauten zulässig.

#### 2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen an Gebäuden sind nur an der Stätte der Leistung und bis zur Brüstungszone des 1. Obergeschosses und bis zu einer maximalen Größe von  $1\text{m}^2$  zulässig. Als freistehende Werbeanlagen ist pro Gebäude maximal ein Hinweisschild bis  $0,5\text{m}^2$  zulässig. Werbeanlagen für Fremdwerbung sind nur als unbeleuchtete Litfaßsäule oder an Buswartehäuschen zulässig.

### 3. **Kennzeichnung**

#### 3.1 Flächen für den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

Der nordöstliche Teil des Bebauungsplans liegt in dem in der Hochwassergefahrenkarte (HWGK) des Landes Baden-Württemberg als „Hochwassergefährdetes Gebiet -  $HQ_{\text{Extrem}}$ “ dargestellten Bereich. Das bedeutet, dass diese Flächen bei einem extremen Hochwasserereignis (höherer Wasserstand als bei einem 100-jährlichen Hochwasser) überflutet werden können. Die Hochwassergefahrenkarte ist im Internet für jedermann einsehbar, die Abgrenzung ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans dargestellt. Sowohl die Ausdehnung als auch die Lage des Wasserspiegels entsprechen dem derzeitigen Kenntnisstand, im Einzelfall ist die jeweils gültige Fassung der Hochwassergefahrenkarten für die Planung heranzuziehen.

Der Wasserspiegel des  $HQ_{\text{Extrem}}$  liegt gemäß Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) bei ca. 305,6 m ü.NN.

Bei Bauvorhaben im Bereich des  $HQ_{\text{Extrem}}$  sind besondere bauliche Vorkehrungen und/oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Hochwasser erforderlich. Die Regelungen des Wassergesetzes (WG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) für solche Flächen sind zu beachten, insbesondere wird auf die §§ 5 Abs. 2 WHG, 78 b und 78 c des WHG hingewiesen.

Im Bereich des  $HQ_{\text{Extrem}}$  ist bei Neubauten eine EFH von mindestens 305,7 m ü.NN. einzuhalten. Tieferliegende Bauteile sind in hochwasserangepasster Bauweise auszuführen.

#### Hinweis auf § 78 c WHG:

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist innerhalb des  $HQ_{\text{Extrem}}$  verboten, wenn andere, weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder wenn die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

### 4. **Hinweise/Empfehlungen**

#### 4.1 Freianlagen und Bepflanzung

Zu jedem Baugesuch ist der Baugenehmigungsbehörde ein Freianlagenentwurfsplan mit Anga-

ben von Oberflächenmaterialien und Bepflanzung vorzulegen. Die Bepflanzung soll mit standortangepassten Gehölzarten erfolgen.

#### 4.2 Überflutungsgefahr bei Starkregen

Aufgrund der Tallage ist das komplette Bebauungsplangebiet bei Starkregen gefährdet durch Starkregenabflüsse. Es gelten die gleichen Hinweise zum Schutz der Bebauung wie beim Thema Hochwasser.

#### 4.3 Bodenschutz / Geologie

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Löwenstein-Formation, welche in den Talbereichen von Auenlehm überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwerissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### 4.4 Denkmalschutz (§ 20 DSchG)

Sollten sich im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramik, Knochen) oder Fundstellen (Mauerwerk, Brandschichten, Gräber) zeigen, ist die Archäologische Denkmalpflege umgehend zu unterrichten. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

#### 4.5 Niederspannungsfreileitungen

Die Stromversorgung des Plangebiets erfolgt über Niederspannungsfreileitungen. Zu den vorhandenen Stromversorgungsanlagen und Masten etc. sind mit baulichen Anlagen und Verkehrsräumen Mindestabstände von 2,50m einzuhalten, andernfalls besteht die Gefahr von Stromschlägen. Die Technischen Regeln, Unfallverhütungsvorschriften und die DIN VDE 0211 sind zu beachten. Baumaßnahmen, Baumpflanzungen sowie der Einsatz von Baugeräten im Schutzbereich der Leitungen sind vorab mit der FairNetz GmbH abzustimmen.

#### 4.6 Artenschutzrechtliche Hinweise und Empfehlungen (§ 39 (5) BNatSchG)

Gehölzrodungen sollten im Zeitraum vom 1. November bis 28./29. Februar erfolgen.

#### 4.7 Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen durch künstliche Beleuchtung

Gemäß § 2 (1) Pkt. 8 NatSchG sind nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch künstliche Lichtquellen zu vermeiden. Für Außenanlagen sollen daher umweltverträgliche Leuchtmittel verwendet werden. Empfohlen werden Natriumdampf-Niederdrucklampen NA 35 W oder vergleichbare Produkte und LED-Leuchten sowie nach unten abstrahlende Beleuchtungskörper. Beleuchtung von Gehölzen ist zu vermeiden. Auf die „Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen“ des Länderausschusses für Immissionsschutz wird verwiesen.

#### 4.8 Duldungspflicht (§ 126 (1) BauGB)

Der Grundstückseigentümer hat das Anbringen von

- Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs und
  - Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen
  - Betonabstützungen der Randeinfassungen
- auf seinem Grundstück zu dulden.

**5. Begründung (§ 9 (8) BauGB) / \_\_\_ der Akten**

**6. Fläche des Plangebietes ca. 0,79 ha**

**7. Aufhebung bestehender Festsetzungen**

Die im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes bisher geltenden Festsetzungen folgender Bebauungspläne werden mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes aufgehoben:

- Teile des Ortsbauplan Altenburg mit Baulinien, genehmigt am 28.03.1936
- Baulinienänderung an der Haldenstraße (heute Kocherstraße), in Kraft am 04.09.1962
- Teile des Bebauungsplans „Ortsdurchfahrt Altenburg (K 6 und K 9)“, in Kraft am 08.03.1974