

## **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN UND HINWEISE**

Die Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des Bebauungsplans „Oben am Badweg I“, in Kraft seit dem 14.02.1975 sowie seine 1. Änderung in Kraft seit dem 21.09.1979, seine 2. In Kraft seit dem 30.04.1981 und seine 3. Änderung in Kraft seit dem 21.05.1993 werden mit In Kraft treten des Bebauungsplans „Oben am Badweg I, Gesamtänderung“ innerhalb dessen Geltungsbereichs aufgehoben und durch die Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften des Bebauungsplans „Oben am Badweg I, Gesamtänderung“ ersetzt.

Der Bebauungsplan „Oben am Badweg I“ wird innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des aufzuhebenden Plananteils aufgehoben.

### **RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (**BauGB**) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. S. 1722).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) i.d.F. der Bekanntmachung vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) i.d.F. vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO**) i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt berichtigt durch Gesetz vom 28.10.2015 (GBl. S. 870) m.W.v. 01.12.2015.

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV**) i.d.F. vom 22.7.2011 (BGBl. I. S. 1509).

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

### **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1.0 Art der baulichen Nutzung** § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO

**1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO).

Es gilt die BauNVO mit folgender Einschränkung (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):

- Die Unterbringung von Schank- und Speisewirtschaften ist unzulässig.
- Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) werden ausgeschlossen.

**2.0 Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhe festgesetzt.

2.2 Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4.

2.3 Die zulässige Zahl der Vollgeschosse beträgt zwei (II).

2.4 Die zulässige Gebäudehöhe (GH), das Maß zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt, ist den Nutzungsschablonen der Planzeichnung zu entnehmen. Unterer Bezugspunkt ist die vorgelagerte Höhe der Straßen- bzw. Gehweghinterkante in Gebäudemitte. Oberer Bezugspunkt ist der obere Abschluss des Gebäudes (GH).

**3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB u. §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Je nach Planeintrag gilt die offene oder die abweichende Bauweise.

3.2 In der offenen Bauweise sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.3 In der abweichenden Bauweise  $a_1$  und  $a_2$  sind Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.

a. In der abweichende Bauweise  $a_1$  ist für die Grundstücke Flst.-Nr. 5618, 5619 und 5620 eine gegenseitige Grenzbebauung nur für das Erdgeschoss auf einer Länge von max. 12,50 m, ab einem Mindestabstand von 14 m zur Straßenbegrenzungslinie, entlang der jeweiligen gemeinsamen Grenze zulässig. Für die Obergeschosse sind die nach LBO erforderlichen Grenzabstände einzuhalten.

b. In der abweichende Bauweise  $a_2$  ist für die Grundstücke Flst.-Nr. 5630, 5631 und 5632 eine gegenseitige Grenzbebauung nur für das Erdgeschoss auf einer Länge von max. 9,0 m, ab einem Mindestabstand von 12,0 m zur Straßenbegrenzungslinie, entlang der jeweiligen gemeinsamen Grenze zulässig. Für die Grundstücke Flst.-Nr. 5643 und 5644 ist eine gegenseitige Grenzbebauung nur für das Erdgeschoss auf einer Länge von max. 10,0 m, ab einem Mindestabstand von 2,0 m zur Straßenbegrenzungslinie, entlang der gemeinsamen Grenze zulässig.

Für die Obergeschosse sind die nach LBO erforderlichen Grenzabstände einzuhalten.

**4.0 Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden** (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

Die zulässige Zahl der Wohneinheiten ist den Nutzungsschablonen der Planzeichnung zu entnehmen.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Satzung)**

---

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

- 5.1 Bei baulichen Veränderungen an Gebäuden muss das Vorkommen und die Verbreitung von Fledermäusen und das Vorkommen europäischer Vogelarten einzelfallbezogen überprüft werden. Die artenschutzrechtlichen Vorgaben des BNatSchG sind zu beachten. Wegfallende Fortpflanzungsstätten planungsrelevanter Vogelarten sind zu ersetzen.

Hügelsheim, den

Reiner Dehmelt  
Bürgermeister

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Gestaltung der baulichen Anlagen und der unbebauten Grundstücksflächen gem. § 74 LBO

**1.0 Abstände von Wohngebäuden zu öffentlichen Verkehrsflächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und Wohngebäuden ist ein Abstand von mind. 2,5 m einzuhalten. Für die Grundstücke Flst.-Nr. 5643, 5644 und Flst.-Nr. 5610 ist abweichend davon ein Abstand von mind. 2,0 m ausreichend.

Für untergeordnete Bauteile und Vorbauten ist ein Abstand von mind. 2,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

**2.0 Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Für jede Wohnung sind 1,5 Stellplätze herzustellen.

Hügelsheim, den

Reiner Dehmelt  
Bürgermeister

## **HINWEISE**

### **1.0 Bauschutzbereich für den Verkehrsflughafen Karlsruhe / Baden-Baden**

Das Baugebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Regionalflughafens Karlsruhe/Baden-Baden. Die sich hieraus ergebende Höhenbeschränkung ist zu beachten. Des Weiteren wird drauf hingewiesen, dass auch die Aufstellung von Baukränen nach den Bestimmungen des LuftVG genehmigungspflichtig ist.

### **2.0 Anlagenschutzbereich von Flugsicherungseinrichtungen**

Das Baugebiet liegt innerhalb des Anlagenschutzbereiches des Regionalflughafens Karlsruhe/Baden-Baden. Die sich daraus ergebende Höhenbeschränkung ist zu beachten.

### **3.0 Geotechnik**

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

### **4.0 Bepflanzung im Bereich von Grundstücksausfahrten**

Einfriedungen, Zäune und Hecken sollten zu Gunsten einer gegenseitigen Verkehrsbeobachtung (Sichtdreieck) zur Straßenseite hin, aber insbesondere an Einmündungen, Grundstücksausfahrten und Querungsstellen überschaubar sein. Hier sollte eine lichte Höhe von 80 cm nicht überschritten werden.