
Textliche Festsetzungen

Mit Inkrafttreten der zeichnerischen und planungsrechtlichen Festsetzungen sowie der örtlichen Bauvorschriften treten alle bisher im Geltungsbereich dieser 3. Teil-Änderung gültigen Festsetzungen außer Kraft.

Durch die zeichnerischen und planungsrechtlichen Festsetzungen dieser 3. Teil-Änderung des Bebauungsplans „Unten an der Landstraße II“ werden außerdem die Festsetzungen im Überlappungsbereich der Geltungsbereiche im Bebauungsplan „Unten an der Landstraße I“ außer Kraft gesetzt. Der Geltungsbereich „Unten an der Landstraße I“ wird damit faktisch auf die westliche Flurstücksgrenze des Flurstücks Nr. 6072 zurückgenommen (siehe Übersichtskarten und Begründung).

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) m. W. v. 28.03.2020, in der derzeit aktuellen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Einigungsvertrag vom 31.08.1990 (BGBl. II S. 889, 1124) und Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland-Gesetz v. 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), in der derzeit aktuellen Fassung

§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313), in der derzeit aktuellen Fassung

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185) m.W.v. 01.01.2009 (rückwirkend) bzw. 09.05.2009, in der derzeit aktuellen Fassung

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der derzeit aktuellen Fassung.

Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

Zulässig sind gem. § 4 Abs. 2 BauNVO Wohngebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch die Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl GRZ

Die Festsetzungen zur Grundflächenzahl sind der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

Die relevante Bezugshöhe für die baulichen Anlagen ist die Höhe der Straßenachse im rechten Winkel zur Gebäudemitte bzw. in Zweifelsfällen im rechten Winkel zur Mitte der Grundstücksgrenze zur öffentlichen Erschließung. Liegt das Gebäude an mehreren Straßen (Eckgrundstück), so gilt der ermittelte höchste Punkt.

Die Höhenlagen von geplanten Bauwerken sind durch Schnitte nachzuweisen und zu erläutern. Dabei sind Aufschüttungen und Abgrabungen kenntlich zu machen.

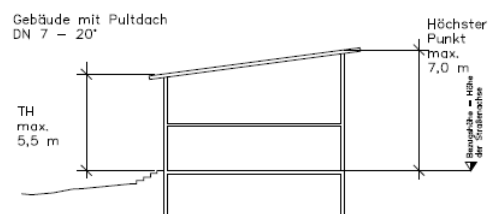
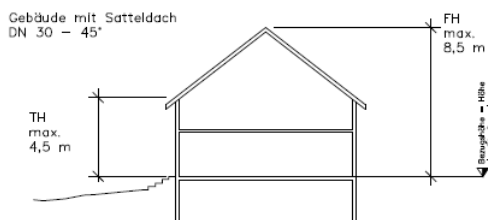
Die zulässigen Traufhöhen und Firsthöhen sind der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen

Als Traufhöhe (TH) gilt das Maß von der Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.

Bei Gebäuden mit Satteldächern darf die angegebene TH auf die Hälfte der Gebäudelänge um max. 1,25 m überschritten werden. Die Traufhöhen für Zwerchgiebel und Winkelbauten sind nicht begrenzt. Sie ergeben sich aus der „Unterordnung“ (Abstand zum Hauptfirst, siehe Örtliche Bauvorschriften) und der Dachneigung.

Als Firsthöhe (FH) gilt das Maß von der Bezugshöhe bis zum oberen Abschluss der Dachhaut.

Die Maximalhöhe kann bei allen Dachformen für technische Aufbauten wie Kamine und Antennen um max. 1 m überschritten werden.



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

Die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind durch Planeintrag festgesetzt. Die festgesetzten Baugrenzen gelten auch unterhalb der Erdoberfläche.

4.0 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Hauptfistrichtung ist für Hauptgebäude zwingend einzuhalten. Dies gilt nicht bei Garagen und Nebenanlagen (siehe Örtliche Bauvorschriften). Neben dem vorgeschriebenen Hauptfist sind rechtwinklig dazu untergeordnete Nebenfiste als Zwerchgiebel oder Winkelbau zulässig. Der Nebenfist soll dem Hauptfist deutlich untergeordnet sein, der Abstand muss mind. 0,5 m (senkrecht gemessen) betragen. Zwerchgiebel und Winkelbauten dürfen maximal die halbe Gebäudelänge einnehmen.

5.0 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den für Garagen und Stellplätze vorgesehenen Flächen zulässig.

Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baufenster zulässig, jedoch nicht auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen.

Gemäß § 31 BauGB können weitere Garagen und überdachte Stellplätze auf den Grundstücken als Ausnahmen zugelassen werden, sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und die Abweichung städtebaulich vertretbar ist.

Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, jedoch nicht im Vorgartenbereich sowie auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen.

Terrassen und Spielflächen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche bis zur maximalen GRZ zulässig, jedoch nicht auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen.

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

Bauzeitenbeschränkung – Die Baufeldfreimachung und Rodung darf nur innerhalb der gesetzlich erlaubten Fristen (01. Oktober bis 28. Februar) durchgeführt werden.

Ist dies nicht möglich, muss die Rodung durch eine ökologische Baubegleitung überwacht werden. Dies ist dem Landratsamt Rastatt, Naturschutz, vor dem Eingriff zu benennen.

7.0 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

Baumpflanzungen - Je angefangene 200 m² private Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

Für die Baumpflanzungen sind vorzugsweise heimische Bäume erster oder zweiter Ordnung zu wählen. Es werden die Baumarten der nachfolgenden Artenliste empfohlen. An die räumlichen Verhältnisse angepasste Sorten sind zulässig.

Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Qualitäts- und Größenbindung: Hochstämme 3 x verpflanzte Ware, Stammumfang mind. 16-18 cm.

Sofern nicht gesondert gekennzeichnet sind die Baumstandorte frei wählbar.

Pflanzgebot - Flächen mit Pflanzgebot sind mit vorzugsweise standortheimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen. Es werden die Baum- und Straucharten der nachfolgenden Artenliste empfohlen. Auf die Verwendung von gebietsheimischen Pflanzgut ist zu achten.

Qualitäts- und Größenbindungen für Baumarten: mind. Heister, 2 x verpflanzte Ware, 200-250 cm hoch

Qualitäts- und Größenbindungen für Sträucher: mind. 2 x verpflanzte Ware, 100-150 cm hoch

Die Pflanzungen sind spätestens sechs Monate nach Fertigstellung der Gebäude vorzunehmen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Das Nachbarrecht ist zu beachten.

Bäume Spitzahorn, Hängebirke, Hainbuche, Rotbuche, Lederhülsenbaum, Wildbirne, Vogelbeere

Sträucher Felsenbirne, Berberitze, Zwergmispel, Besenginster, Strauchkronenwicke, Sanddorn, Liguster, Steinweichsel, Schlehe, Kreuzdorn, Wildrosen, Schneeball

8.0 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßen- bzw. Wegekörpers sind auf den Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsfläche unterirdische Stützbauwerke in einer Breite von ca. 0,30 m und einer Tiefe von ca. 0,40 m erforderlich. Außerdem sind gemäß den Regelwerken Lichtmasten für eine ausreichende Straßenbeleuchtung vorzusehen.

Diese unterirdischen Stützbauwerke, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen sowie Lichtmastenstandorte bis max. 50 cm hinter der Straßenbegrenzungslinie (Lichttraumprofil) sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

9.0 Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 1a BauGB und § 135b BauGB)

Als planexterner Ausgleich werden im Tiefgestade der Gemeinde Hügelsheim auf Flurstück Nr. 4333 fünf Hochstamm-Obstbäume neu gepflanzt (siehe „Habitatpotentialanalyse, artenschutzrechtliche Beurteilung sowie naturschutzrechtliche Eingriffs-/Ausgleichsbilanz“, IUS Weibel & Ness, Februar 2020). Diese Maßnahme wird im Sinne des §1a BauGB dem Baugrundstück zugeordnet und wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag gesichert.

Hügelsheim, den



planschmiede

hansert + partner mbb
architekten und stadtplaner

mörburgstraße 5 | 77746 schutterwald
fon 0781 – 20552793 | fax 0781 – 94902292
info@planschmiede-hansert.net

Reiner Dehmelt, Bürgermeister

Planverfasser

Örtliche Bauvorschriften

1.0 Dächer und Dachaufbauten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Folgende Dachformen und Dachneigungen sind zugelassen:

Satteldach – DN 30-45°

Pulldach – DN 7-20°

Flachdachanteile sind bis max. 30% der überbaubaren Grundstücksfläche für die Überdachung von Loggien, Balkonen oder Dachterrassen zulässig.

Bei Dachaufbauten und –einschnitten muss der Abstand vom Giebel, vom unteren Dachrand, vom First sowie vom Ortgang jeweils mindestens 1 m betragen (in der Schräge gemessen). Ausgenommen hiervon sind technische Aufbauten wie Kamine, Antennen, Solaranlagen etc..

Für die Dacheindeckung wird die Verwendung von Ziegeln und Dachsteinen in nicht glänzenden Materialien der Farben rot bis rotbraun und hell- bis mittelgrau empfohlen. Begrünte Dächer sind zulässig.

Kupfer-, zink- und bleigedekte Dächer sind nicht zulässig. Metaldächer sind nur zulässig, sofern sie durch Beschichtung oder in ähnlicher Weise dauerhaft gegen Verwitterung und damit gegen die Auslösung von Metallbestandteilen behandelt sind.

Umwehrungen für Dacheinschnitte dürfen nicht über die Dachflächen hinausragen.

Verglasungen für Wintergärten und Solaranlagen sind zulässig. Bei Photovoltaikmodulen sind Trägerkonstruktionen und Einfassungen der Module (Rahmen) im gleichen oder dunkleren Farbton als die Photovoltaikmodule vorzusehen.

Rechtwinklig zum Hauptfirst sind untergeordnete Nebenfirste zulässig. Die Breite dieser Gebäudeteile wird auf maximal die Hälfte der angrenzenden Trauflängen begrenzt. Der Abstand zum First hat mindestens 1 m (gemessen in der schrägen Dachfläche) und zur Ortgangwand mindestens 2 m zu betragen. Als Dachneigung muss die Dachneigung des Hauptdaches übernommen werden. Die Traufhöhe ergibt sich aus diesen Festsetzungen und ist abweichend von den planungsrechtlichen Festsetzungen bis zu 1,00 m über der Traufhöhe des Hauptdaches zugelassen.

2.0 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung und an den dafür vorgesehenen öffentlichen Anschlagtafeln zulässig. Sie sind so zu gestalten, dass sie nach Form, Maßstab, Werkstoff und Farbe mit ihrer Umgebung in Einklang stehen. Insbesondere dürfen sie das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild nicht verunstalten oder die beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigen. Mehrere Werbeanlagen sind aufeinander abzustimmen und einheitlich zu gestalten.

Die maximale Größe der einzelnen Werbeanlage ist begrenzt auf 4,00m² im WA.

2.2 Unzulässig sind Werbeanlagen auf Gebäuden und Dachflächen, bewegliche/mobile Werbeanlagen, Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht, Werbeanlagen in grellen Farben und Werbeanlagen, die von der freien Landschaft aus in störender Weise in Erscheinung treten.

- 2.3 Außerdem sind im WA mehr als eine Werbeanlage pro Gewerbe/Dienstleistung/Firma unzulässig (Ausnahme Eckgrundstücke: hier ist pro Straßenseite eine Werbeanlage zulässig). Werbeanlagen mit einer Schrifthöhe von mehr als 0,60 m sind ebenfalls unzulässig. Des Weiteren sind freistehende Werbeanlagen innerhalb eines Betriebsgrundstückes mit mehr als 6,00 m Gesamthöhe (z. B. Fahnentransparente) unzulässig.
- 2.4 Ausnahmen sind im Einzelfall zulässig, sofern die Werbeanlage mit Punkt 2.1 vereinbar ist.
- 2.5 Werbeanlagen im WA sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.0 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig. Fußmauern dürfen in diesen Bereichen max. 0,20 m hoch sein. Stacheldraht und Einzäunungen, die die Sicherheit der Passanten beeinträchtigen, sind unzulässig. Das Nachbarrecht ist zu beachten.

Aufschüttungen und Abgrabungen

Im straßenseitigen Vorgartenbereich der Baugrundstücke ist das Gelände des jeweiligen Baugrundstücks hinsichtlich seiner Höhe der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen.

Zu den Nachbargrundstücken sind Aufschüttungen abzuböschten bzw. an die Höhenlage des Nachbargrundstückes anzugleichen.

Unterirdische Bauwerke müssen ganz von Erde überdeckt bzw. angebaut sein.

Unbebaute Flächen

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

Vorgärten dürfen nicht als Lager- oder Arbeitsflächen benutzt werden.

Garagenvorflächen und –zufahrt sind zu befestigen.

Nicht überdachte Stellplätze sind mit Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasenfugen oder in Schotterrasen herzustellen.

Im WA darf die Vorgartenfläche entlang der Erschließungsstraße auf maximal der halben Länge befestigt werden, maximal auf einer Länge von 10 m. Beträgt die Grundstückslänge entlang der Erschließungsstraße weniger als 10 m, darf die Befestigung auf maximal 6 m Länge erfolgen. Die Restflächen sind gärtnerisch anzulegen.

4.0 Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Außenantenne (Fernseh-, Rundfunkantenne, Parabolspiegel) zulässig.

5.0 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 5 LB)

Niederspannungsfreileitungen sowie Kommunikationsfreileitungen sind, vorbehaltlich der Regelung in § 68 (3) Satz 2 und 3 Telekommunikationsgesetz (TKG), nicht zulässig. Die Leitungen sind erdverkabelt auszuführen.

6.0 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Anzahl der auf dem Grundstück nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für Wohnungen wird auf 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Ergeben sich in der Summe der notwendigen Stellplätze Bruchteile, so wird die Zahl der Stellplätze aufgerundet.

Hügelsheim, den


planschmiede
hansert + partner mbb
architekten und stadtplaner

mörburgstraße 5 | 77746 schutterwald
fon 0781 – 20552793 | fax 0781 – 94902292
info@planschmiede-hansert.net

Reiner Dehmelt, Bürgermeister

Planverfasser

Hinweise

- 1. Denkmalschutz** - Sollten bei der Durchführung von Arbeiten archäologische Funde oder sonstige Bodenfunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 26 Denkmalpflege, Moltkestraße 74, 76133 Karlsruhe, zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zulassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20,1 DSchG). Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.
- 2. Höhenbeschränkung** - Bauwerke, Bäume und sonstige Hindernisse wie Freileitungen, Masten, Dämme und andere Anlagen und Geräte (z. B. Baugeräte wie Baukräne, Autokräne, Betonpumpen etc.), die im Geltungsbereich des Bebauungsplans errichtet werden sollen, dürfen eine Höhe von 148,92 üNN nicht überschreiten. Das Errichten bzw. Aufstellen von Hindernissen, die eine Höhe von 148,92 üNN überschreiten, bedarf der vorherigen luftrechtlichen Zustimmung bzw. Genehmigung (vgl. §§ 12 und 15 Luftverkehrsgesetz). Zuständige Luftfahrtbehörde ist das Ministerium für Umwelt und Verkehr, Referat Luftverkehr, Postfach 10 34 39, 70029 Stuttgart.
- 3. Abstimmungspflicht und Grünflächenplan** - Für alle Bauvorhaben müssen Bauvorlagen folgende Darstellungen zur Gestaltung enthalten: Aufteilung der Freiflächen in befestigte Flächen (Zufahrten, Stellplätze, Wege) und Pflanzflächen mit Bepflanzungsvorschlag, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie Einfriedungen. Zusätzlich zu einer intensiven Bepflanzung der nicht überbauten Flächen (siehe Festsetzungen) wird die Verwendung von Rank- und Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung und zur Begrünung von horizontalen Gebäudestrukturen (z. B. Pergolen) empfohlen. In diesem Zusammenhang werden folgende Arten vorgeschlagen: Efeu, Wilder Wein, Hopfen, Winterjasmin, Henrys Geißblatt, Knöterich, Kletterrosen, Scharlachwein, Waldrebe
- 4. Bodenschutz** - Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen z. B. zum Zwecke des Massenausgleichs oder der Geländemodellierung darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen.
Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial zu verwenden. Erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Flächen für Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken und sollen nicht in ökologisch empfindlichen Bereichen angeordnet werden. Falls im Hinblick auf die vorherigen Nutzungen der Flächen im Baugebiet Bodenbelastungen bekannt sind, vermutet oder wider Erwarten angetroffen werden, so ist dies unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Oberflächenbefestigungen sollten, dort wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen. Garagenvorflächen sind dicht zu befestigen.

Weiterhin sind folgende Hinweise zum Bodenschutz bei Bauvorhaben zu beachten:

1. Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück ist – soweit baurechtlich zulässig – einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens angestrebt werden.
2. Vor Abtrag des Bodens sollten oberirdische Pflanzenteile entfernt werden.
3. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.
4. Der Bodenaushub und der Einbau sollten nicht in nassem Zustand erfolgen.
5. Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial u. a.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.
6. 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 (BodSchG § 7).

7. Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.
 8. Anfallende Baustellenabfälle (z. B. Folien, Farben u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben u. a.) benutzt werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).
 9. Für nicht überbaute Flächen sind während der gesamten Baumaßnahme Bodenverdichtungen, verursacht z. B. durch häufiges Befahren, auf das unabdingbare Maß zu beschränken, ggf. sollten mechanische und/oder pflanzliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzlern wie z. B. Lupine, Phacelia) durchgeführt werden.
- 5. Regenrückhaltung** - Es wird empfohlen, Regenwasser (Dachflächenwasser) in Zisternen zu sammeln und für Gartenzwecke zu verwenden oder auf dem Grundstück zu versickern. Bei der Verwendung von Brauchwasser (Regenwasser von Dachflächen) aus Regenwasserzisternen für die Gartenbewässerung, die WC-Spülung und den Betrieb von Waschanlagen ist für das Brauchwasser ein von der Trinkwasserversorgung vollkommen getrenntes Leitungssystem zu installieren. Die Anlagen sind von einem konzessionierten Installationsunternehmen unter Beachtung der DIN 1988 zu installieren. Entsprechende Messeinrichtungen sind vorzusehen. Das Merkblatt für das Herstellen, Unterhalten und Betreiben von Versickerungsanlagen ist zu beachten und kann bei der Gemeinde angefordert werden (Muldenversickerung gemäß ATV 138a). Eine Aufbereitung des Regenwassers zu Trinkwasser oder für Sanitärbereiche ist aus mikrobiologischer Sicht untersagt (§ 11 Bundesseuchengesetz).
- 6. Lärmimmissionen** - Nach der Festsetzung der Lärmschutzzonen gemäß § 4 Abs. 4 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans außerhalb der Tag- und Nachtschutzzonen für den Regionalflughafen Karlsruhe/Baden-Baden, es ist jedoch mit Fluglärm zu rechnen.
- 7. Geotechnik** – Das Plangebiet befindet sich auf der Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verantwortungsbereich quartärer Lockergesteine (Hochflutsand) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrunduntersuchung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.