

## **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE**

Die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Hinten am Ort und Bruchweg“ 2. Änderung und Neufassung in Kraft seit dem 31.10.2003 werden für den vorliegenden Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hinten am Ort und Bruchweg“, 4. Teiländerung aufgehoben.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Hinten am Ort und Bruchweg“ 2. Änderung und Neufassung, in Kraft seit dem 31.10.2003 werden mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hinten am Ort und Bruchweg“, 4. Teiländerung innerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs aufgehoben und durch die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Hinten am Ort und Bruchweg“, 4. Teiländerung ersetzt.

### **RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (**BauGB**) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) i.d.F. vom 8. 08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO**) i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017.

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

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. 6 BauNVO):

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Satzung)**

---

- Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

1.2 In Anwendung von § 9 Abs. 2 BauGB ist nur das im Vorhabenplan dargestellte Vorhaben bestehend aus zwei Mehrfamilienhäusern mit insgesamt zehn Wohneinheiten und gemeinsamer Tiefgarage und ebenerdigen Stellplätzen zulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ) und Zahl der Vollgeschosse. Die Festsetzungen sind Höchstwerte.

**2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO)

Siehe Eintrag in der Nutzungsschablone im Plan. Die Tiefgarage wird nicht auf die Grundfläche angerechnet, sofern eine Begrünung des Tiefgaragendachs erfolgt.

**2.2 Zahl der Vollgeschosse**

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Siehe Eintrag in der Nutzungsschablone im Plan.

**2.3. Höhe der baulichen Anlagen**

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die zulässige Gebäudehöhe ist den Vorhabenplänen zu entnehmen. Als Gebäudehöhe (GH) gilt das Maß von der Straßenhöhe (Achse), gemessen in Gebäudemitte bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Die in den Vorhabenplänen genannte Höhe darf um 0,30 m über- oder unterschritten werden.

Gebäude und bauliche Anlagen (Antennen, Masten u.ä.) dürfen eine maximale Gebäudehöhe von 148,92 + NN nicht überschreiten.

**3.0 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 3 BauNVO)**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Plan dargestellt.

**4.0 Tiefgaragen, Stellplätze, Nebenanlagen § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB**

Tiefgaragen sind nur innerhalb der für sie ausgewiesenen Flächen zulässig. Stellplätze sind darüber hinaus auch zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Baugrenze zulässig.

Nebenanlagen, auch die Außengeräte der geplanten Wärmepumpen (Luft/Wasser) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der für Tiefgaragen/Nebenanlagen ausgewiesene Fläche, unterirdisch zulässig.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Satzung)**

---

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

Eingriffe in den Gehölzbestand sind nur außerhalb der Brutsaison der Vögel, im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar, sowie außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse, im Zeitraum vom 20. Oktober bis zum 01. März zulässig.

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.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Satzung)**

---

**3.0 Schwarzwaldhalle / Mehrzweckhalle**

Das Planungsgebiet grenzt an die bestehende Schwarzwaldhalle. Um die Verträglichkeit mit der bestehenden und geplanten umliegenden Wohnnutzung sicherstellen zu können, sind im Bebauungsplan „Hinten am Ort und Bruchweg“ 2. Änderung und Neufassung entsprechende Festsetzungen zur Einhaltung maßgeblicher Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete für die Schwarzwaldhalle / Mehrzweckhalle getroffen. Diese gelten unverändert, auch gegenüber dem vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Unabhängig davon, kann es allgemein und bei zulässigen Einzelereignissen zu Lärmimmissionen kommen, die auf den benachbarten Grundstücken als nachteilig empfunden werden können.

**4.0 Geotechnik**

Die Plangebiete befinden sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Hochflutsand. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

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.

**5.0 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.

**6.0 Luft/Wasser-Wärmepumpen, Wasser/Wasser-Wärmepumpen**

Aus Erfahrung der Gewerbeaufsicht führt der Betrieb von Luft/Wasser-Wärmepumpen in einem eng umbauten Gebiet immer wieder zu Lärmschutzproblemen (Nachbarschaftsbeschwerden). Für die Luft/Wasser-Wärmepumpen gelten die Anforderungen der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm). Diese Anlagen emittieren tieffrequenten Schall, der insbesondere im Nachtzeitraum besonders störend wirkt.

Vom Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer ist daher neben dem geeigneten Standort bereits bei der Auswahl der Geräte auf den Stand der Technik zu achten.

Aufgrund von bekannten PFC Belastungen des Grundwassers im Bereich der Gemarkung Hügelsheim wird von der Errichtung von Wasser/Wasser-Wärmepumpen und sonstigen Grundwasserbrunnen abgeraten.

Kollektoren stellen kein Problem dar. Bei Erdwärmesonden, die mit einer Spülbohrung errichtet werden sollen, kann es zu erhöhten Auflagen hinsichtlich der Beprobung und Entsorgung des Spülgutes kommen. Letztere bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Erstere bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.