

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Die Vorschriften des Bauflichtensplans „Bühlbuckel und Hinten am Ort“, genehmigt am 20.10.1958, werden für den vorliegenden Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Vogesenstraße 1b“ aufgehoben.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) i. d. F. vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) i. d. F. vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO**) i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanV**), i. d. F. vom 18. 12.1990 (BGBl. 1991, S. 58) einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

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):

- 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 einem Mehrfamilienwohnhaus mit fünf Wohneinheiten und Tiefgarage zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Satzung)

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 der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen. 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.

Eine Überschreitung der GRZ für bauliche Anlagen ist gemäß Vorhabenplan bis zu einem Maß von 0,9 zulässig, sofern die Decke des nicht überbauten Teils der Tiefgarage begrünt wird und das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht wird.

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)
Siehe Eintrag in die Nutzungsschablone im Plan.

Als Gebäudehöhe (GH) gilt das Maß von der Höhe der Gehweghinterkante, gemessen in Gebäudemitte, bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

Für Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen darf die festgesetzte Gebäudehöhe um max. 1,0 m überschritten 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 festgesetzt.

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

Tiefgaragen sind nur innerhalb der für sie ausgewiesenen Flächen zulässig.

Stellplätze und Nebenanlagen sind, gemäß Lageplan des Vorhabenplans, zulässig.

Hügelsheim, den

Kerstin Cee
Bürgermeisterin

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

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Hochflutsand) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.

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.

5.0 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.

Zudem wird auf die Broschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen“ der LUBW Landesanstalt für Umwelt in Baden-Württemberg (lubw.de) vom Januar 2023 verwiesen. Dort sind Mindestabstände von Luft-Wärmepumpen zu schutzbedürftiger Bebauung wie folgt angegeben.

Es wird darauf hingewiesen, dass Gegebenheiten vor Ort Schalleistungspegel verändern können.

| Schall- leistungs- pegel in dB(A) | Mindestabstand zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in Metern in einem | | | |
|---|---|---------------------------|----------------------------|--------------------|
| | reinen Wohngebiet | allgemeinen Wohngebiet | Mischgebiet, urbanen G. | Gewerbe- gebiet |
| 45 | 3 | 2 | 1 | 1 |
| 50 | 6 | 3 | 2 | 1 |
| 55 | 11 | 6 | 3 | 2 |
| 60 | 20 | 11 | 6 | 3 |
| 65 | 30 | 20 | 11 | 6 |
| 70 | 45 | 30 | 20 | 11 |



Grün: Stand der Technik

Blau: Mehrzahl der installierten Anlagen

Für die Berechnung der Abstände wurde angenommen, dass die Anlage – wie es in der Praxis oft vorkommt – vor einer Wand positioniert ist. Ferner wurden die um sechs Dezibel reduzierten Nacht-Immissionsrichtwerte der TA Lärm verwendet. Dies berücksichtigt die Geräusche weiterer Anlagen in der Umgebung. Geräte mit tonhaltigen Geräuschemissionen entsprechen nicht dem Stand der Technik - ein entsprechender Zuschlag wird daher nicht berücksichtigt. Entspricht die Anlage nicht dem Stand der Technik ist gegebenenfalls ein Tonhaltigkeitszuschlag von 3 bzw. 6 dB (A) zu vergeben. Die berechneten Abstände wurden auf ganze Meter aufgerundet.

Aufgrund der PFAS-Belastung des Grundwassers wird bei Erdwärmesonden und Wasser-Wasserwärmepumpen eine Einzelfallprüfung durch die untere Wasserbehörde erforderlich. Hier ist u. a. mit erhöhten Auflagen an Bohrtechnik und –tiefe zu rechnen.

Erdwärmekollektoren, die nicht mit dem Grundwasser in Berührung kommen, sind nicht anzeigepflichtig. Erdwärmesonden und Wasser-Wasserwärmepumpen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

6.0 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Graber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

7.0 Vogelschlag

Zum Schutz vor Vogelschlag sind die Vorgaben aus der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizerischen Vogelwarte Sempach aus dem Jahr 2022 zu berücksichtigen.

8.0 Artenschutzrechtliche Vermeidung, Regelungen im Durchführungsvertrag

Bei Abrissarbeiten des Schuppens ist sicherzustellen, dass keine Vögel oder Fledermäuse in den Quartieren vorhanden sind. Die Abrissarbeiten müssen in den Wintermonaten (d.h. von November bis März) bei Frosttemperaturen (am Besten < -10°C) erfolgen, um eine Tötung von potentiell vorkommenden Tieren in möglichen Brut- oder Ruhestätten zu vermeiden. Alternativ kann der Abriss nach vorheriger Inspektion durch einen Vogel- bzw. Fledermausspezialisten durchgeführt werden.

Werden Tiere gefunden, sind diese zu bergen und umzusiedeln, um den Verbotstatbestand der Tötung zu vermeiden. Grundsätzlich ist bei Umsetzung eines entsprechenden Ausgleichs (Aufhängen von Vogel- oder Fledermauskästen) auch bei einem Abriss des Schuppens (Teilstück von ca. 2,5 m) die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang gewahrt, da die potentiell vorkommenden Vogel- und Fledermausarten im Siedlungsbereich über ein breites Netzwerk an Quartiermöglichkeiten verfügen. In dieses Quartiernetzwerk können die als Ausgleich geschaffenen Quartiere integriert werden.

Das Ergebnis der Überprüfung ist der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.