

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Unten an der Landstraße II“ in Kraft seit dem 15.04.2011 und „Unten an der Landstraße II“, 1. Änderung in Kraft seit dem 04.05.2012 gelten unverändert weiter.

Der Bebauungsplan „Unten an der Landstraße II“ in Kraft seit dem 15.04.2011 und „Unten an der Landstraße II“, 1. Änderung in Kraft seit dem 04.05.2012 wird mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Unten an der Landstraße II“, 2. Teiländerung innerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs vollständig ersetzt.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I. 587) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO**) i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.06.2020 (GBl. S. 403).

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 – 15 BauNVO

1.1 MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.1.1 Zulässig sind folgende Nutzungen:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe ohne zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Satzung)

1.1.2 Ausnahmsweise zulässig sind i.V.m. § 1 (5-9) BauNVO:

- Sonstige Gewerbebetriebe mit zentrenrelevanten und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten (siehe unten stehende Liste) bis zu einer Größe von 100 m² Verkaufsfläche je Betrieb soweit die Einzelhandelsnutzung in direkter Verbindung mit Produktions-, Handwerks-, Reparatur- und /oder Veredelungsprozessen oder Veredelungsbetrieben steht und dem Gewerbebetrieb auf demselben Grundstück zugeordnet ist. Diese Voraussetzung ist nur dann erfüllt, wenn der umbaute Raum und die Nutzfläche für diesen Einzelhandel mit zentrenrelevanten und/oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten deutlich unterhalb der genehmigten Nutzfläche für die gewerbliche Nutzungen liegen.
Eine solche Einzelhandelsnutzung ohne diesen funktionalen Bezug zur gewerblichen Nutzung am Ort ist unzulässig; dies gilt auch für den Fall einer Nutzungsänderung oder Nutzungsaufgabe. Diese Einzelhandelsnutzung darf nur zugleich mit oder nach vorheriger Aufnahme der sonstigen gewerblichen Nutzung erfolgen. Diese Einzelhandelsnutzung ist nur zulässig, solange die zugehörige gewerbliche Nutzung ausgeübt wird (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).
Zur Definition Verkaufsfläche siehe unten „Sondergebiet“.
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.3 Unzulässig sind i.V.m. § 1 (6-9) BauNVO::

- Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten größer 100 m² Verkaufsfläche (siehe unten stehende Liste).
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten i.S.v. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO 1990 in allen Teilen des Gebietes.

1.2 SO – Sondergebiet „Nahversorgung“ (§ 11 (3) BauNVO)

1.2.1 Zulässig ist im **SOa** eine Gesamtverkaufsfläche (VK) von max. 600 m² für den Betriebstyp Drogeriefachmarkt mit Drogeriewaren sowie Randsortimente, z.B. Kosmetik und Haushaltswaren mit bis zu 25 % Anteil an der Gesamtverkaufsfläche innerhalb des Baufensters gemäß zeichnerischer Teil.

1.2.2 Zulässig ist im **SOB** eine Gesamtverkaufsfläche (VK) von max. 1.300 m² für den Betriebstyp großflächiger Lebensmitteldiscounter mit nahversorgungrelevanten Sortimenten. Es gilt folgende Ergänzung: zentrenrelevante, branchentypische Randsortimente sind (innerhalb der Gesamtverkaufsfläche) nur bis max. 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

Zudem sind im **SOB** folgende Nutzungen zulässig:

- Eine Bäckerei /Café bis 150 m² Nutzfläche und 50 m² Verkaufsfläche, oder alternativ Betriebe mit einer für ihre örtliche Funktion typischen Nutzfläche von insgesamt max. 150 m² (incl. Verzehr- und Sitzplatzfläche) und einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 50 m² wie Kioske, Feinkost, Imbisse und sonstige Einrichtungen, die Speisen und Getränke zum sofortigen Verzehr anbieten,
- eine Toto-Lotto-Annahmestelle,

- Dienstleistungsbetriebe wie Schlüsseldienst, Express-Schuhmacher, Reisebüro, Reinigung u.ä.,
- sonstige Dienstleistungsbetriebe und Büros.
- Klarstellung: Nicht zulässig sind Vergnügungsstätten (wie Spielhallen, Wettbüros, usw.).

1.2.3 In den Sondergebieten sind Betriebs-, Lager-, Zufahrts- und Stellplatzflächen zulässig, sofern sie den zulässigen Nutzungen zugeordnet sind.

1.2.4 Definition Verkaufsfläche: Die Verkaufsfläche eines Marktes ist die Fläche, auf der der Verkauf abgewickelt wird. Dazu zählen die Standflächen für Warenträger, Konsumbereiche und dem Kunden zugängliche sonstige Verkaufs- und Servicefläche, einschließlich Kassenbereiche sowie innenliegende Flächen und vom Kunden begehbbare Schaufensterflächen sowie Freiflächen, auch wenn sie nur vorübergehende für Verkaufszwecke genutzt werden.

Liste nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente und Sortimentsgruppen:

Nahversorgungsrelevante Sortimente/Sortimentsgruppen:

- Lebensmittel und Getränke
- Drogerie, Kosmetik und Haushaltswaren

Zentrenrelevanter Sortimente/Sortimentsgruppen:

- Bücher/Zeitschriften
- Papier/Schreibwaren/Büroorganisation
- Kunst/Antiquitäten
- Baby- und Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungselektronik, Computer
- Elektrohaushaltswaren
- Foto/Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel),
- Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel
- Kunstgewerbe
- Musikalienhandel
- Uhren/Schmuck
- Spielwaren/Sportartikel

In der Regel zentrenrelevante Sortimentsgruppen:

- Teppiche ohne Teppichböden
- Blumen
- Tiere- und Tiernahrung, Zooartikel

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil bestimmt durch die Festsetzung

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Satzung)

- 2.2 Die in der Planzeichnung festgesetzte GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO bis zu einem Maß von 1,0 überschritten werden.
- 2.3 Unterer Bezugspunkt der zulässigen Gebäudehöhe (GH) ist die Höhe der vorgelagerten Straßen- bzw. Gehweghinterkante in Gebäudemitte. Liegt das Gebäude an mehreren Straßen (Eckgrundstück), so gilt der ermittelte höchste Punkt. Oberer Bezugspunkt der zulässigen Gebäudehöhe (GH) ist der obere Abschluss des Gebäudes.
- 2.4 Die Gebäudehöhe kann für technische Aufbauten wie Kamine, Antennen, Photovoltaikanlagen um max. 1 m Höhe überschritten werden.
- 3.0 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 BauNVO**
Gem. Planeintrag ist eine abweichende Bauweise (a) gem. § 22 BauNVO festgesetzt. Abweichend von der offenen Bauweise im Sinne von § 22 Abs. 2 BauNVO sind hier Gebäude zulässig mit einer Gebäudelänge von max. 80 m.
- 4.0 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB und §§ 23 i.V.m. § 16 Abs. 5 BauNVO**
- 4.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Festsetzung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- 4.2 Bauliche Anlagen unterhalb der Erdoberfläche (Keller, Tiefgaragen, usw.) sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Fundamente und Einrichtungen, die durch den Sanierungsplan zulässig sind.
- 4.3 Grundwassermessstellen dürfen nicht überbaut werden.
- 5.0 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB, i.V. m. § 23 BauNVO**
- Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Baufenster zulässig, jedoch nicht auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen.
 - Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, jedoch nicht im Vorgartenbereich sowie auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen.
 - Terrassen und Spielflächen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, außer der mit Pflanzgebot belegten Flächen.

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

Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung der Ausbreitung von Schadstoffen (hier PFC):

- Unterirdische Bauwerke (z.B. Keller, Tiefgaragen, usw.) sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Fundamente und Einrichtungen, die durch den Sanierungsplan erforderlich sind.
- Es sind Gründungsvarianten mit möglichst wenig Bodenaushub zu verwenden.
- Bodenüberschussmassen im Zuge von Bauvorhaben sind gemäß VwV-Boden Baden-Württemberg und ministeriellem Erlass vom 29.01.2016 zu entsorgen.
- Weitere Überprüfungen der PFC-Gehalte im Grundwasser und Erfolgskontrolle der vorgesehenen Sicherungsmaßnahmen durch ein Grundwassermonitoring an den vier errichteten Messstellen vor und nach der Bebauung der Untersuchungsfläche. Bewertung der ermittelten Ergebnisse in Kurzberichten.
- Aus Gründen des Boden- und Grundwasserschutzes sind Garagenvorflächen und -zufahrten dicht zu befestigen und an die Mischwasserkanalisation anzuschließen.
- Für eine Teilfläche des Bebauungsplangebiets wird ein Sanierungsplan zum Umgang mit den PFC-belasteten Böden erstellt. Die Vorgaben dieses Sanierungsplans sind zwingend einzuhalten.

7.0 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Passiver Schallschutz innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen – Lärmpegelbereiche für Aufenthaltsräume.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. R' w, res in dB) nach DIN 4109	
		Aufenthaltsräume von Wohnungen Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume und Ähnliches
[-]	[dB(A)]	[dB]	[dB]
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle 7 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 2016-7) oben aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem Lärmpegelbereich der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen. Im Lärmpegelbereich IV oder höher sind Fremdbelüftungen ohne Eigengeräusch vorzusehen.

Nach Ziffer 5.5.1 DIN 4109 darf für die von der maßgeblichen Lärmquelle (L 75) abgewandten Gebäudeseite ein Lärmpegelbereich niedriger angesetzt werden.

Sofern für die einzelnen Gebäudefronten oder Außenbereiche im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden, die z.B zukünftig durch abschirmende Bauten entstehen, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaße berücksichtigt werden.

Hinweis: Die vorliegende Schalltechnische Untersuchung geht bei der Beurteilung des Gewerbelärms von der Annahme aus, dass keine Anlieferung im Nachtzeitraum zwischen 22 und 6 Uhr stattfindet. Diese Vorgabe ist – wie bisher schon praktiziert – in die Baugenehmigung aufzunehmen.

8.0 Festsetzung zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss mindestens 12 cm betragen. Das Anpflanzen von tief wurzelnden Nutzpflanzen (Obstbäume) ist nicht zulässig.

9.0 Höhenlage des Geländes gem. § 9 Abs. 2 BauGB

Im straßenseitigen Vorgartenbereich der Baugrundstücke ist das Gelände des jeweiligen Baugrundstücks hinsichtlich seiner Höhe der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen, sofern dies unter Berücksichtigung der PFC-Belastung möglich ist.

Die Deckschicht der Baugrundstücke darf bis auf eine Höhe von 0,5 m über der vorgelagerten Straße mit unbelastetem Erdmaterial aufgeschüttet werden.

Hügelsheim, den

Reiner Dehmelt
Bürgermeister

SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

1. Fassadengestaltung

Anlagen für die Gewinnung von Strom, Wärme und Warmwasser (erneuerbare Energien) sind an Fassaden und Dach zulässig.

2. Dachform und Dachgestaltung gem. § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Dachform:

Mischgebiet (MI): Es sind nur Flachdächer (0-7°) zulässig.

Sondergebiet (SO)

In den Sondergebieten sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig. Eine Dachneigung ist nicht vorgegeben. Bauliche Erweiterungen bestehender Gebäude (wie z.B. Anbauten) sind nur in Form von Flachdächern zulässig. Auf Ziffer 8.0 der planungsrechtlichen Festsetzungen (extensive Begrünung) wird verwiesen.

Dachdeckung:

Bei Pult- und Satteldächern wird die Verwendung von Ziegeln und Dachsteinen in nicht glänzendem Materialien in den Farben rot bis rotbraun, hell- bis mittelgrau empfohlen.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

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

Umwehrungen für Dacheinschnitte dürfen nicht über die Dachflächen hinausragen.

Verglasungen für Wintergärten sowie Solaranlagen sind zugelassen. Insbesondere bei Photovoltaikmodulen oberhalb der Dachhaut sind Trägerkonstruktion und Einfassung der Module (Rahmen) im gleichen oder dunkleren Farbton als die Photovoltaikmodule vorzusehen.

3. Automaten und Werbeanlagen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

- 3.1 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- und Landschaftsbild nicht verunstalten oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigen. Mehrere Werbeanlagen sind aufeinander abzustimmen und einheitlich zu gestalten.

Die maximale Größe der einzelnen Werbetafeln ist begrenzt:

MI	4,0 m ²
SO	10,0 m ²

3.2 Unzulässig sind

- Werbeanlagen auf Gebäuden
- Werbeanlagen auf Dachflächen
- bewegliche Werbeanlagen (in diesem Punkt sind mobile Anlagen gemeint)
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht
- Werbeanlagen in grellen Farben
- Werbeanlagen, die von der freien Landschaft aus in störender Weise in Erscheinung treten

3.3 Außerdem sind im MI unzulässig:

- Mehr als eine Werbeanlage pro Gewerbe, Dienstleistung, Firma, mit Ausnahme von Eckgrundstücken, hier ist pro Straßenseite eine Werbeanlage zulässig.
- Werbeanlagen mit einer Textschrifthöhe von mehr als 0,60 m,
- Freistehende Werbeanlagen innerhalb des Betriebsgrundstückes mit einer Gesamthöhe von mehr als 6,00 m, ausgenommen Fahnenmaste.

3.4 Ausnahmen von Abs. 1 bis 3 sind im Einzelfall möglich, sofern die Werbeanlage mit Abs. 1 vereinbar ist.

3.5 Im SO sind Werbeanlagen auch außerhalb der überbaubaren Fläche (max. zwei Standorte) zulässig, außer:

- den mit Pflanzgebot belegten Flächen
- in Richtung Landesstraße (L 75) ist Abs. 7 zu beachten
- der Abstand zu den Grundstücksgrenzen muss mind. 5,00 m betragen

Die maximale Höhe der freistehenden Werbeanlage im SO-Gebiet ist begrenzt auf 9,00 m.

3.6 Werbeanlagen im MI sind – mit Ausnahme von Fahnenmaste - nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

3.7 In den Einfahrtsbereichen zu den Baugebieten „Unten an der Landstraße II“, „Am Hecklehamm“ ist jeweils eine gemeinsame Werbeanlage mit Hinweistafeln auf die einzelnen Gewerbebetriebe zulässig. Die max. Größe der einzelnen Hinweisschilder darf dabei die Größe von 0,25 m² nicht überschreiten. Die Hinweisschilder sind einheitlich zu gestalten.

4. Einfriedungen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Einfriedungen sind zugelassen.

Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Höhe von max. 0,80 m zulässig.

Fußmauern entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind bis max. 0,20 m Höhe zulässig.

Stacheldraht bzw. Einzäunungen, die die Sicherheit der Passanten (Nutzer) beeinträchtigen, sind unzulässig.

Auf die Bestimmungen zum Umgang mit PFC und im Nachbarrecht wird verwiesen.

5. Ausgestaltung der unbebauten Flächen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Vorgaben des Sanierungskonzeptes sind zu beachten.

Vorgärten dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche benutzt werden.

6. Außenantennen gem. § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

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

7. Notwendige / erforderliche Stellplätze gem. § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO

Gemäß den Regelungen in der Landesbauordnung werden die Vorgaben für erforderliche Stellplätze wie folgt gefasst:

MI: je Wohneinheit 1,5 Stellplätze

Hügelsheim, den

Reiner Dehmelt
Bürgermeister

III. Hinweise

1. Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung: Die Wasserversorgung des Baugebiets erfolgt durch ordnungsgemäßen Anschluss an das örtliche Wasserversorgungsnetz.

Gasversorgung: Die Gasversorgung erfolgt über das bestehende Netz.

Entwässerung: Die Entwässerung erfolgt im Mischsystem.

Stromversorgung: Die Versorgung erfolgt über das bestehende Netz.

Breitbandkabelversorgung: bisher noch nicht vorhanden.

2. Belange des Naturschutzes

Unter Berücksichtigung der PFC-Belastung sind mit den Bauanträgen Bepflanzungspläne einzureichen, die aufzeigen, wie Grünflächen angelegt bzw. welche Baum- und Straucharten zur Anpflanzung gewählt werden.

3. Belange des Denkmalschutzes

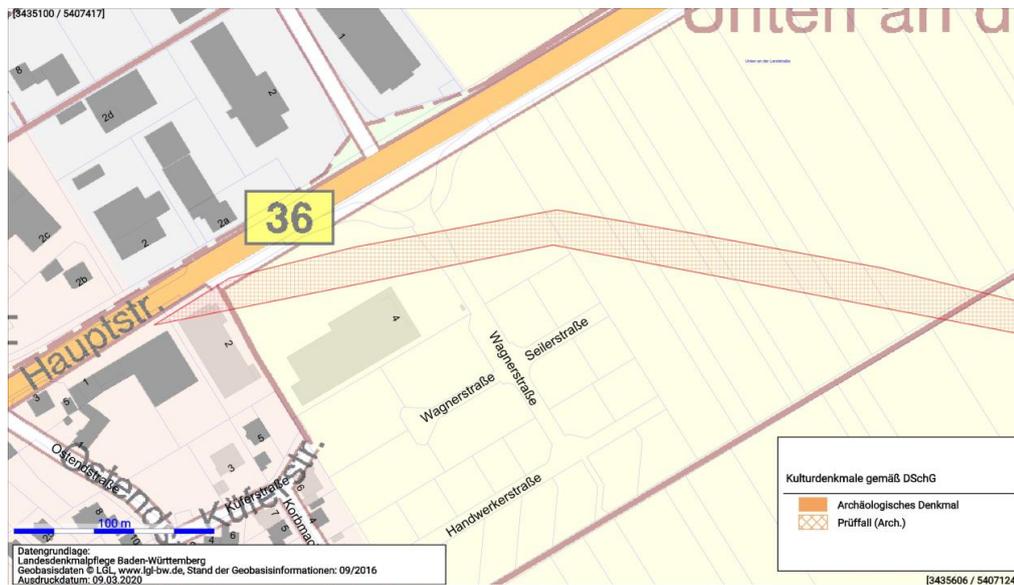
Das Plangebiet liegt im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG:

Straße aus der Römerzeit (1. Bis 4. Jahrhundert n. Chr.) und der Neuzeit (16. Bis 21. Jahrhundert), die durch Luftbildaufnahmen bekannt ist (Anlage 1, NR. 6). Bei Bodeneingriffen wäre daher mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmälern gem. § 2 DSchG – zu rechnen.

Aufgrund der starken modernen Überprägung des betreffenden überplanten Areals können allerdings die Belange der archäologischen Bodendenkmalpflege zurückgestellt werden.

Dennoch gilt grundsätzlich: Allgemein wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halte, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahnung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Für Fragen zur vorliegenden Stellungnahme wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege: Dr. Sven Jäger (Tel: 0721/9264843; Mobil: 0173/2875362; E-Mail: sven.jaeger@rps.bwl.de).



4. 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 m ü. NN nicht überschreiten. Das Errichten bzw. Aufstellen von Hindernissen, die eine Höhe von 148,92 m ü. NN überschreiten, bedarf der vorherigen luftrechtlichen Zustimmung bzw. Genehmigung (vgl. § 12, 15 Luftverkehrsgesetz). Zuständige Luftfahrtbehörde ist das Ministerium für Verkehr, Hauptstätter Straße 67, 70029 Stuttgart.

5. Bodenschutz

Durch die bestehende PFC-Belastung wird für eine Teilfläche des Bebauungsplangebiets ein Sanierungsplan erstellt. Die Vorgaben dieses Sanierungsplans sind zwingend einzuhalten. Der Sanierungsplan wird parallel zum Bebauungsplanverfahren erstellt.

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).

6. Altlasten

Die bisher unbebauten Flächen sind mit PFC belastet. Siehe hierzu dem Bebauungsplan beige-fügte Detailuntersuchung des Büros DrP Unternehmensgruppe Dr. Pfirmann, Karlsruhe, Dezember 2019.

7. Schallimmissionen

Nach der Neufestsetzung der Lärmschutzzonen gem. § 4 Abs. 4 des Gesetzes zum Schutz gegen Fluglärm, liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes außerhalb der neuen Tag- und Nachtschutzzonen für den Regionalflughafen Karlsruhe/Baden-Baden, es ist jedoch nach wie vor mit Fluglärm zu rechnen.

8. 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.

9. Anlagenschutzbereich von Flugsicherungseinrichtungen

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

10. Emissionen

Je nach Art der Betriebe sind die erforderlichen Anlagen zum Schutz der Umwelt (Benzin-, Öl- und Fettabscheider, lärmdämmende Maßnahmen u.a.) herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

11. Anbauverbot für Hochbauten

Im 20 m Abstandsbereich zur L 75 gilt ein absolutes Anbauverbot für Hochbauten. Dies gilt auch für Garagen, Carports, Schuppen, Gartenhütten, Beleuchtungsanlagen, Schleppdächer, Rampen, Klimaanlage, Krananlagen, Lagerflächen etc. jeglicher Art. Offene Stellplätze sind zulässig.

12. Werbeanlagen

Für Werbeanlagen im Abstand von 20 bis 40 m vom Straßenrand der Bundes- und Landesstraßen gelten verschärfte Bedingungen für deren Genehmigung.

So dürfen Werbeanlagen keinesfalls die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs beeinträchtigen, also z.B. nicht überdimensioniert sein, sondern vielmehr in Sekundenschnelle erfassbar, oder nur zur unterschwelliger Wahrnehmung geeignet sein, (im Allgemeinen trifft dies nur auf die Darstellung des Firmennamens zu).

Im Übrigen gilt stets § 33 StVO (abstrakte Gefährlichkeit einer Werbeanlage).

Die Errichtung bedarf einer gesonderten baurechtlichen und straßenverkehrsrechtlichen Antragstellung und Genehmigung.

13. Erneuerbare Energien

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen (Wohn- und Nichtwohngebäude) sind die Vorgaben des geltenden Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) und die geltende Energie-

Einspar-Verordnung (EnEV) zu beachten. Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Mit dem Bau einer geothermischen Anlage darf nicht vor Prüfung der Zulässigkeit bzw. Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis durch das LRA Rastatt, Umweltamt begonnen werden.

14. 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.

Erdwärmesonden und Kollektoren stellen kein Problem dar. Erstere bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

15. Hinweise zur Sanierungsverpflichtung

Aus bodenschutzrechtlicher Sicht ist zu beachten, dass jeder Eigentümer eines Grundstücks das eine schädliche Bodenveränderung aufweist (hier die Gemeinde), nach § 4 Abs. 3 BBodSchG Zustandsstörer und als solcher grundsätzlich zur Sanierung verpflichtet ist. Festsetzungen in Bebauungsplänen entbinden mögliche Pflichtige (z.B. Grundstückseigentümer) nicht von ihrer aus § 4 Abs. 3 BBodSchG folgenden Sanierungsverpflichtung. Sollte in der Zukunft – etwa durch neue Erkenntnisse – eine weitergehende Sanierung der belasteten Grundstücke erforderlich werden, könnten hohe Kosten auf den Grundstückseigentümer zukommen. Auch im Hinblick auf die Verantwortlichkeit für die Überwachung und Gewährleistung der Wirksamkeit von eventuell durchgeführten Sicherungsmaßnahmen sind die Grundstückseigentümer Pflichtige i.S.d. BBodSchG.

16. Geotechnische Hinweise

Die Plangebiete befinden sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Hochflutsand) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Mit lokalen, wenige Meter mächtigen 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.

Gemeinde Hügelsheim
Bebauungsplan „Unten an der Landstraße II“, 2. Teiländerung

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Umweltprüfung

Stand: **28.08.2020**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Satzung)

14

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Auf das Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann, wird verwiesen.