

**Gemeinde Kämpfelbach**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Häldenstraße 23“**

**Gemeinde Kämpfelbach**  
Bauamt



Bearbeiter:in: SG/KF

### **Verfahrensvermerke**

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB	am	24.06.2024
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	am	03.07.2024
Billigung des Planentwurfs sowie Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	am	24.06.2024
Ortsübliche Bekanntmachung und Veröffentlichung im Internet	am	03.07.2024
Beteiligung der Öffentlichkeit (Veröffentlichung im Internet) gemäß § 3 (2) BauGB	vom bis	04.07.2024 09.08.2024
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB	vom bis	28.06.2024 09.08.2024
Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen	am	14.10.2024
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB	am	14.10.2024

Ausfertigungsvermerk: Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Kämpfelbach, den.....

.....

Thomas Maag

Bürgermeister

Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten des Bebauungsplans gemäß § 10 (3) BauGB

am

## **Satzungen**

### **über die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Häldenstraße 23“ und der örtlichen Bauvorschriften**

#### **Rechtsgrundlagen:**

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)
- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO)

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in den zum Zeitpunkt des Veröffentlichungsbeschlusses rechtskräftigen Fassungen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Kämpfelbach hat am 14.10.2024 aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) – jeweils in der am Tag des Veröffentlichungsbeschlusses rechtskräftigen Fassung – den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Häldenstraße 23“ und die örtlichen Bauvorschriften als Satzungen beschlossen.

#### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Häldenstraße 23“ und der örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom 19.08.2024 maßgebend.

#### **§ 2 Bestandteile und Anlagen der Satzung**

##### **Bestandteile der Satzung**

- |   |                               |
|---|-------------------------------|
| A – Zeichnerischer Teil                 | in der Fassung vom 19.08.2024 |
| B – Bauplanungsrechtliche Festsetzungen | in der Fassung vom 19.08.2024 |
| C – Örtliche Bauvorschriften            | in der Fassung vom 19.08.2024 |

##### **Anlagen**

- |                |                               |
|----------------|-------------------------------|
| D – Hinweise   | in der Fassung vom 19.08.2024 |
| E – Begründung | in der Fassung vom 19.08.2024 |

##### **Weitere, gesonderte Anlagen**

- |  |                               |
|--|-------------------------------|
| Artenschutzrechtliche Ersteinschätzung | in der Fassung vom 07.04.2024 |
| Geotechnisches Gutachten               | in der Fassung vom 25.04.2024 |

**§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

**§ 4 Inkrafttreten**

Die Satzungen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Häldenstraße 23“ und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Kämpfelbach, den.....

.....  
Thomas Maag  
Bürgermeister

---

## **Inhalt**

Teil A – Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans .....	7
Teil B – Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	7
1. Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen .....	7
2. Art der baulichen Nutzung.....	7
3. Maß der baulichen Nutzung .....	7
4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen.....	8
5. Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen/ Carports/ Tiefgaragen mit ihren Einfahrten.....	8
6. Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen .....	8
7. Pflanzgebote .....	9
Teil C – Örtliche Bauvorschriften .....	11
1. Dachform und Dachneigung .....	11
2. Dachaufbauten.....	11
3. Fassadengestaltung.....	11
4. Werbeanlagen.....	11
5. Gestaltung der nicht überbauten Flächen .....	12
6. Niederspannungsfreileitungen .....	12
7. Zahl der nachzuweisenden Stellplätze.....	12
8. Anlagen zum Umgang mit Niederschlagswasser.....	12
Teil D – Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen .....	13
1. Artenschutz .....	13
2. Verzicht auf Schottergärten.....	13
3. Belange des Denkmalschutzes .....	13
4. Grundwasserschutz .....	14
5. Abwasser/ Oberflächengewässer .....	14
6. Geologie und Rohstoffe .....	15
7. Bodenschutz .....	19
8. Auffüllungen/ Aufschüttungen .....	19
9. Dachbegrünung und Solaranlagen .....	19
10. Leitungen .....	20
11. Einfriedungen.....	21
12. Normen und Richtlinien.....	21
Teil E – Begründung .....	22
1. Planerfordernis/ städtebauliche Konzepte.....	22
2. Bestehendes Baurecht.....	23
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP).....	23
4. Regionalplan .....	23
5. Abgrenzung und Größe des Plangebiets/ Eigentumsverhältnisse/ Örtliche Gegebenheiten .....	23
6. Verfahrenswahl .....	23
7. FFH-Schutzgebiete und Biotope .....	24
8. Artenschutz .....	24

9.	Geotechnisches Gutachten.....	24
10.	Erschließung .....	25
11.	Klimaschutz und Klimaanpassung .....	25
12.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen .....	26
13.	Örtliche Bauvorschriften.....	30
	Anlage 1 - Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP).....	32

## Teil A – Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans

(siehe separate Planzeichnung)

## Teil B – Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

In Ergänzung des zeichnerischen Teils wird folgendes festgesetzt:

### 1. Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzungen

(§ 9 (2) BauGB)

Im Rahmen der nachfolgenden Ziffern und der Planzeichnung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat.

### 2. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 (5), (6), (9) und 4 BauNVO)

#### Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

#### Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude und
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe.

#### Ausnahme zulässige Nutzungen:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

#### Unzulässige Nutzungen:

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

### 3. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die **maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ**, die **Gebäudehöhe GH** sowie die **maximale Anzahl der Vollgeschosse** gemäß dem zeichnerischen Teil festgesetzt.

**Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ)** ist im zeichnerischen Teil festgesetzt. Mit Anlagen nach § 19 (4) BauNVO ist eine Überschreitung der GRZ bis zu 0,75 zulässig.

**Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH)** ist im zeichnerischen Teil festgesetzt. Die Gebäudehöhe ist der höchstgelegene Punkt der Dachhaut und ist als absolute Höhe in m über NN festgesetzt.

**Die maximale Anzahl der Vollgeschosse** ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

**4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Flächen werden im zeichnerischen Teil durch **Baugrenzen** festgesetzt. Baugrenzen dürfen im Untergeschoss durch hervortretende Gebäudeteile (Kellerräume, Technikräume) überschritten werden.

**Es gilt die offene Bauweise** gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil. In der offenen Bauweise wird das Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhaus errichtet. Die Länge darf höchstens 50 m betragen.

**5. Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen/ Carports/ Tiefgaragen mit ihren Einfahrten**

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Für das Grundstück wird nur ein Gebäude als **Nebenanlage** i. S. von § 14 (1) BauNVO (Nebengebäude) zugelassen (§ 23 (5) BauNVO).

**Größe der Nebengebäude:**

- Die zulässige Größe wird auf max. 25 cbm umbauten Raum begrenzt.
- Die zulässige Gebäudehöhe wird auf max. 3,5 m begrenzt.

Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten.

**KFZ-Stellplätze** sind innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

**Tiefgaragen** sind innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

**6. Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen**

(§ 9 (1) Nrn. 11, 26 BauGB)

Im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan ist ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken ist zulässig: Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, die Anlage der zur Herstellung öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament).



## 7. Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Begrünungen und Gehölze sind fachgerecht mit einem arttypischen Habitus zu pflanzen, zu pflegen, bei Trockenheit zu bewässern und zu erhalten. Eventuell ausgefallene Pflanzen sind innerhalb eines Jahres bis spätestens der darauffolgenden Pflanzperiode durch gleichwertige Nachpflanzungen zu ersetzen.

### 7.1. Artenliste

#### Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

#### Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus*</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare*</i>	Gemeiner Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
*giftige Früchte	

#### Wildobstbäume

<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Holzbirne
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche

<i>Malus sylvestris</i>		<i>Wildapfel</i>
<i>Prunus domestica</i>		<i>Wildpflaume</i>

## Teil C – Örtliche Bauvorschriften

In Ergänzung des zeichnerischen Teils wird folgendes festgesetzt:

### 1. Dachform und Dachneigung

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Die **zulässige Dachform** ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

**Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis einschl. 5° Dachneigung)** sind zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mind. 20 cm betragen. Die Dachflächen sind mit einer standortgerechten Gräser-/ Kräutermischung anzusäen. Dachflächen von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen.

**Sonnenkollektoren und Photovoltaikmodule** sind zulässig. Bei Flachdächern haben sie zu Außenfassaden mindestens im selben Maß Abstand zu halten, wie sie die Höhe des oberen Fassadenabschlusses (Flachdachattika) überschreiten (s. Abb. 1: Dachaufbauten auf Flachdächern).

### 2. Dachaufbauten

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten auf Flachdächern haben zu Außenfassaden mindestens im selben Maß Abstand zu halten, wie sie die Höhe des oberen Fassadenabschlusses (Flachdachattika) überschreiten ( $X \geq Z$ ; s. Beispielskizze).

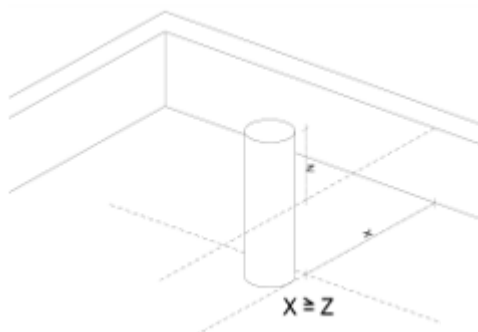


Abbildung 1: Beispielskizze Mindestabstand der Dachaufbauten  
(Quelle: SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten)

### 3. Fassadengestaltung

(§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

**Fassadenfarben** mit einer Buntheit  $> 40$  nach dem RAL Design System sind unzulässig.

### 4. Werbeanlagen

(§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstückseinfriedung an der Stätte der

Leistung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,5 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1,0 qm pro Gebäude nicht überschreiten.

**5. Gestaltung der nicht überbauten Flächen**

(§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die unversiegelten Flächen sind, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten, Wege oder Stellplätze benötigt werden, als begrünte Vegetationsfläche anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind Zierflächen aus Schotterflächen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung, vgl. auch die Hinweise, Kapitel 2: Verzicht auf Schottergärten.

Stellplätze und Privatwege sind wasserdurchlässig zu befestigen soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/ oder rechtlich nicht anders geboten ist.

**6. Niederspannungsfreileitungen**

(§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

**7. Zahl der nachzuweisenden Stellplätze**

(§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Je Wohneinheit sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Bruchzahlen sind aufzurunden.

**8. Anlagen zum Umgang mit Niederschlagswasser**

(§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Das Regenwasser ist möglichst auf dem Grundstück zu verwenden oder zu versickern.

Ist eine Regenwassernutzung beabsichtigt, so ist ein zusätzlicher Speicherraum vorzusehen.

Sofern eine Regenwassernutzung im Haushalt vorgesehen und eine Trinkwassernachspeisung notwendig ist, muss durch den Einbau geeigneter Systemtrenner die strikte Trennung zwischen Trinkwasser und Brauchwasser im Sinne der Trinkwasserverordnung gewährleistet werden.

Niederschlagswasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist der Kanalisation zuzuführen.

## **Teil D – Hinweise, nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen**

### **1. Artenschutz**

Fällarbeiten sind außerhalb der Vogelbrutsaison, also von Oktober bis Februar, durchzuführen.

Vor und in der Bauphase ist eine Absperrung des Eingriffsbereiches im Norden durch einen Kleintierzaun notwendig, um das Einwandern von streng geschützten Reptilien aus dem Umland in das Baufeld zu verhindern.

Vor Baubeginn ist die Fläche nochmals nach streng geschützten Reptilien abzusuchen. Gefundene Tiere sind vor Mitte Mai ins Umfeld zu vergrämen.

Es wird empfohlen für streng geschützte Eidechsen geeignete Strukturen wie Legesteinmauern oder ähnliche in die Planungen mit einzubeziehen.

Es wird empfohlen geeignete Nisthilfen für Wildbienen und Hummeln (z.B. Insektenhotels) in die Planungen zu integrieren.

Zusätzlich ist im Rahmen der Umsetzung der Maßnahmen eine ökologische Baubegleitung spätestens zwei Wochen vor Baubeginn zu beauftragen und unaufgefordert der Unteren Naturschutzbehörde mit Kontaktdaten zu benennen. Diese stellt sicher, dass die Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen fachlich korrekt umgesetzt werden.

### **2. Verzicht auf Schottergärten**

Die nicht überbauten Flächen müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden (§ 9 Abs. 1 LBO). Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Abs. 1 LBO.

Das Planungsgebiet hat unter anderem eine Bedeutung als Nahrungshabitat für verschiedene Tierarten. Auf großflächig angelegten Steinflächen entfällt diese Funktion. Daher ist eine Gestaltung von Gärten als Schottergärten nicht zulässig. Dies entspricht auch § 21a des NatSchG Baden-Württemberg. Schotterflächen sind z.B. für Stellplätze und Wege gestattet, nicht jedoch als flächiges Element in der Gartengestaltung. Gartenanlagen sollen insektenfreundlich gestaltet und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden.

### **3. Belange des Denkmalschutzes**

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG wird verwiesen. 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 (Gräber, 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. Zuwiderhandlungen werden

gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

#### **4. Grundwasserschutz**

##### **Dachdeckungen und Dachinstallationen**

Die Verwendung von unbeschichteten Metallen wie Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien ist nur zulässig mit wasserrechtlicher Erlaubnis.

##### **Allgemeine Hinweise**

Das Plangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

- Aufgrund der Hanglage ist das Auftreten von Hang- bzw. Schichtwasser möglich. Sollte eine Bauwasserhaltung notwendig werden, bedarf diese ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
- Gebäudedrainagen sind nicht zulässig.
- Die ins Erdreich einbindenden Gebäudeteile sind gegen andrückendes Wasser abzudichten (z.B. weiße Wanne).
- Sollten Arbeiten im Festgestein stattfinden, dürfen diese nur bei trockener Wetterlage erfolgen, um schädliche Einträge ins Grundwasser, z.B. durch verschmutztes Oberflächenwasser, zu vermeiden.
- Bei Bauarbeiten ist erhöhte Sorgfalt beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erforderlich. Baumaschinen und -fahrzeuge sind regelmäßig auf Tropfverluste hin zu überprüfen. Wartung, Reparatur und Betankung von Maschinen und Fahrzeugen ist auf flüssigkeitsdichtem Untergrund durchzuführen. Es ist ausreichend Ölbindemittel vorzuhalten.
- Von den zum Einsatz kommenden Baumaterialien darf keine Grundwassergefährdung aufgrund von Auswaschung oder Auslaugung von wassergefährdenden Stoffen ausgehen.
- Der Tiefgaragenboden ist flüssigkeitsdicht auszubilden (z.B. Betonboden, bituminöse Befestigung o.ä.).

#### **5. Abwasser/ Oberflächengewässer**

##### **Oberflächengewässer**

Aus dem AKP 2008 geht hervor, dass für das Flurstück im Mischsystem ein Befestigungsgrad von 50 % festgelegt wurde. Um eine ausreichende Regenwasserbehandlung zu gewährleisten, ist der im AKP berücksichtigte Befestigungsgrad einzuhalten. Bei Überschreitung des festgelegten Befestigungsgrad ist Niederschlagswasservor Einleitung in den Mischwasserkanal entsprechend zurückzuhalten. Ggf. kann Niederschlagswasser auch dezentral beseitigt werden.

Niederschlagswasser ist nach dem Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) vorrangig dezentral zu beseitigen, sofern vertretbar möglich. Es ist soweit

möglich zu sammeln und auf den Grundstücksflächen zu versickern. Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen (z.B. Dachflächen, Hofflächen) setzt eine ausreichende Sicker- und Aufnahmefähigkeit des Bodens voraus. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens kann durch einen Sickertest einer fachkundigen Person geprüft werden.

Durch Dachbegrünung kann anfallendes Niederschlagswasser ebenfalls verringert werden. Die Nutzung des gesammelten Niederschlagswassers als Brauchwasser für die Toilettenspülung oder zur Gartenbewässerung ist zulässig. Die geplante Zisterne (10.000 L) ist so auszulegen, dass im Bedarfsfall über einen Notüberlauf in den vorhandenen Mischwasserkanal entlastet wird.

Im Hinblick auf Starkregenereignisse wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser vom Gebäude wegzuleiten, und die Hauswände, die mit dem Erdreich direkt verbunden sind, gegen anstehende Nässe zu schützen.

Einfahrten, Stellplätze und weitere Hofflächen können mit wasserdurchlässigen Oberflächen errichtet werden, sofern eine Gefährdung des Untergrundes ausgeschlossen werden kann.

Das gesammelte Niederschlagswasser kann genehmigungsfrei beseitigt werden, wenn die Anforderungen der NiederschlWasBesV BW eingehalten werden. Dazu gehört, dass Dachflächen und Dachinstallationen nicht aus unbeschichteten Metallen wie Zink, Blei, Kupfer bestehen dürfen.

## **6. Geologie und Rohstoffe**

### **Allgemeine Hinweise**

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. Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.

Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Bitte nutzen Sie hierzu auch den LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen.

Insbesondere verweisen wir auf unser Geotop-Kataster.

Beachten Sie bitte auch unser aktuelles Merkblatt für Planungsträger.

### **Geologie**

Die lokalen geologischen Verhältnisse können der digitalen Geologischen Karte von Baden-Württemberg 1: 50 000 (GeoLa) im LGRB-Kartenviewer entnommen werden. Nähere Informationen zu den lithostratigraphischen Einheiten bieten die geowissenschaftlichen Informationsportale LGRBwissen und LithoLex.

### **Geochemie**

Die geogenen Grundgehalte in den petrogeochemischen Einheiten von Baden-Württemberg sind im LGRB-Kartenviewer abrufbar. Nähere Informationen zu den geogenen Grundgehalten sind im geowissenschaftlichen Informationsportal LGRBwissen beschrieben.

### **Bodenkunde**

Das Plangebiet liegt nach der Bodenkundlichen Karte 1: 50 000 (GeoLa BK50) in einer Siedlungsfläche. Daher stehen auf Grundlage der BK50 keine Informationen zur Verfügung. Böden erfüllen trotz ihrer anthropogenen Überprägung wichtige Bodenfunktionen, daher ist auch in Siedlungsflächen entsprechend § 2 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) auf den sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Mit der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde sollte abgestimmt werden, welche konkreten bodenschutz-fachlichen Vorgaben umzusetzen sind.

Allgemein der Hinweis, dass nach § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) bei geplanten Vorhaben, die auf nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Flächen von mehr als 0,5 Hektar einwirken werden, ein Bodenschutzkonzept zur Gewährleistung des sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgangs mit dem Boden im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung zu erstellen ist. Eine Erstellung des Bodenschutzkonzepts nach DIN 19639 wird dringend empfohlen. Sollten bei dem vorliegenden Bauvorhaben mehr als 500 m<sup>3</sup> Bodenüberschussmassen entstehen, so ist bei dem nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) geforderten Abfallverwertungskonzept auf eine höchstmögliche Verwertung nach § 3 Abs. 2 LKreiWiG zu achten, um so die natürlichen Bodenfunktionen im größtmöglichen Umfang zu erhalten.

### **Angewandte Geologie**

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein hydrogeologisches bzw. geotechnisches Übersichtsgutachten, Detailgutachten oder ein hydrogeologischer bzw. geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

### **Ingenieurgeologie**

Eine Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:



Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen der Trochitenkalk-Formation (Oberer Muschelkalk) und des Mittleren Muschelkalks.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Die anstehenden Gesteine des Mittleren Muschelkalks neigen insbesondere in Hanglage und bei der Anlage von tiefen und breiten Baugruben zu Rutschungen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

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, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **Hydrogeologie**

Die hydrogeologischen Untergrundverhältnisse können u. a. dem Hydrogeologischen Kartenwerk des LGRB (1: 50 000) (LGRB-Kartenviewer) und LGRBwissen entnommen werden.

Aktuell findet im Plangebiet keine Bearbeitung hydrogeologischer Themen durch das LGRB statt.

### **Geothermie**

Informationen zu den oberflächennahen geothermischen Untergrundverhältnissen sind im Informationssystem „Oberflächennahe Geothermie für Baden-Württemberg“ (ISONG) hinterlegt. ISONG liefert erste Informationen (Möglichkeiten und Einschränkungen) zur geothermischen Nutzung des Untergrundes mit Erdwärmesonden und Erdwärmekollektoren. Bitte nehmen Sie vor Verwendung des Informationssystems die Erläuterungen zur Kenntnis.

## **Geotechnisches Gutachten**

### **Geologie und Hydrologie**

Der Standort liegt am nördlichen Ortsrand von Ersingen an einem nach Südwesten einfallenden Hang. Die Geländetopografie des Hangs wird von den Gesteinen des Mittleren Muschelkalks, bestehend aus oberflächennah verwitterten Kalk- und Dolomitsteinen, bestimmt. Darunter steht bis in Tiefen um ca. 10 m fester Fels der Diemel-Formation (mmD, ehem. Obere Dolomit-Formation) Danach folgt die Heilbronn-Formation (mmH, ehem. Salinar-Formation), in der neben Dolomit- und Tonstein auch Sulfatgesteinslagen (in der Regel Anhydrit) auftreten, unterlagert von der Karlstadt-Fraktion (mmK, ehem. Geislingen-Formation) aus Mergel-, Kalk- und Dolomitsteinen.

Gemäß [U5] dürften die Gesteine des Mittleren Muschelkalks Mächtigkeiten um ca. 60 bis 70 m aufweisen.

Innerhalb der Verwitterungszone des Mittleren Muschelkalks kann örtlich und temporär, d. h. bei anhaltender niederschlagsreicher Witterung, Schicht- und Hangwasser auftreten. Der Obere Grundwasserleiter ist erst in größeren Tiefen zu erwarten und geotechnisch nicht relevant.

### **Beschreibung der Bodenverhältnisse**

Aus dem Ergebnis der Felduntersuchungen (s. Anlage 2) ist folgender Schichtenaufbau abzuleiten:

- Oberboden
- Verwitterungszone des Mittleren Muschelkalks

#### Oberboden

Zuoberst wurden dunkelbraune, schwach humose, sandige, schwach kiesige Schluffe angetroffen, wobei die Kiesfraktion aus Kalksteinfragmenten bestand.

Die aufgeschlossenen Mächtigkeiten schwanken im Baufeld zwischen ca. 0,2 m und 0,3 m.

#### Verwitterungszone des Mittleren Muschelkalks

Unterlagert wurden der Oberboden in allen Schürfen von dunkelbraunen, braunen und hellbraunen sandigen, steinigen Schluffen, die ab ca. 0,5 bis 0ca.,7 m Tiefe zunehmende Blockanteile als grauen, mikritischen Kalksteinen aufwiesen. Unterhalb von vca. 1,8 – 2,1 m Tiefe war der Blockanteil so hoch, dass der anstehende Untergrund mit dem eingesetzten Bagger nicht weiter lösbar war.

### **Abschließender Hinweis**

Die getroffenen Angaben und Empfehlungen basieren auf den in Anlage 2 und 3 dokumentierten Aufschlüssen, die eine punktuelle Aufnahme der Situation darstellen. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass die Bodenverhältnisse bei Auffahren der Fundamentsohlen signifikant hiervon abweichen können.

Dieses Gutachten dient als Grundlage der Bauleitplanung und weiteren Entwurfsplanung.

Ein Gründungsgutachten, das auch die Nachweise frei geböschter Baugruben gegen Böschungsbruch beinhaltet, ist zu einem späteren Zeitpunkt noch auszuarbeiten.

## **7. Bodenschutz**

- Alle erforderlichen Erdarbeiten sind mit besonderer Sorgfalt durchzuführen.
- Die Tiefe der Baugrube ist auf das notwendige Maß zu beschränken.
- Grundsätzlich gilt, dass der Mutterboden abzuschleppen und wenn möglich, auf dem Gelände zu verwerten ist, ansonsten ist dieser einer geeigneten Verwertung zuzuführen.
- Sollten organoleptische Bodenveränderungen festgestellt werden, ist das LRA Enzkreis (untere Bodenschutzbehörde) zu informieren.
- Die anfallenden Abbruch- und Aushubmassen sind abfalltechnisch zu deklarieren und einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 3 Abs. 4 Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) im Falle eines verfahrenspflichtigen Bauvorhabens mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 Kubikmetern Bodenaushub, einer verfahrenspflichtigen Abbruchmaßnahme oder einer Teilabbruch umfassenden verfahrenspflichtigen Baumaßnahme im Rahmen des Verfahrens der Baurechtsbehörde ein Abfallverwertungskonzept vorzulegen und durch die zuständige Abfallrechtsbehörde zu prüfen ist.

## **8. Auffüllungen/ Aufschüttungen**

Am 1. August 2023 ist die Mantelverordnung in Kraft getreten. Diese umfasst unter anderem die neue Ersatzbaustoffverordnung und eine Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung.

Bei Auffüllungen und Aufschüttungen im Rahmen von Baumaßnahmen ist die Mantelverordnung zu beachten. Diese löst die technischen Regeln der „Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“ (VwV Boden) ab.

## **9. Dachbegrünung und Solaranlagen**

Aus der Kombination von Dachbegrünung und solarenergetischer Nutzung können sich gegenseitige Synergieeffekte wie etwa die Senkung von Temperaturspitzen und damit ein höherer Energieertrag von Photovoltaikmodulen ergeben. Beide Komponenten müssen jedoch hinsichtlich Bauunterhaltung und Pflege aufeinander abgestimmt sein.

Bei der Installation von Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung auf der Dachfläche empfiehlt sich eine „schwimmende“ Ausführung ohne Durchdringung der Dachhaut. Entsprechende Unterkonstruktionen (zum

Beispiel spezielle Drainageplatten) erlauben die zusätzliche Nutzung der Begrünungssubstrate als Auflast zur Sicherung der Solaranlage gegen Sogkräfte.

Die Solarmodule sind nach Möglichkeit in aufgeständerter Form mit ausreichendem Neigungswinkel und ausreichend Abstand zur Begrünung auszuführen. Es ist sicherzustellen, dass die Anforderungen an eine dauerhafte Begrünung und Unterhaltungspflege erfüllt sind. Flache Installationen sind zu vermeiden oder mit ausreichendem Abstand zur Bodenfläche auszuführen, so dass auch hier eine Begrünung darunter möglich bleibt und die klimatische Funktion nicht unzulässig eingeschränkt wird.

## **10. Leitungen**

### **Netze BW**

Im Bereich der bestehenden Straßen und Wege sind Gasleitungen vorhanden, die in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger, bzw. Grundstückseigentümern verlegt wurden.

Die entsprechenden Planunterlagen erhalten Sie über die E-Mailadresse: [Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de](mailto:Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de).

Evtl. bestehende dingliche Sicherungen für die Bestandsanlagen sind zu erhalten oder im Zuge des Verfahrens neu zu begründen. Wir bitten Sie unsere Kollegen bei der EnBW AG vom Fachbereich Grundstücksrecht, E-Mail: PGRM-Bodenordnung@Netze-BW.de, zum gegebenen Verfahrenszeitpunkt zu beteiligen.

Bei wesentlichen Änderungen der Höhenlage der Straßen- und Gehwegoberflächen (Abtrag > 10 cm, Auftrag > 30 cm) sowie bei anderen Maßnahmen, die die Gasleitungen tangieren, ist die Netze- Gesellschaft Südwest mbH, Technischer Service TNN

Email: NB\_Anschluss\_Netzthemen@netze-suedwest.de

Tel. Nr : 07243 3427-272

rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen . Dies dient zur Kostenminimierung bei evtl. erforderlichen Umbaumaßnahmen oder Umplanungen. Gleiches gilt für evtl. Teilnahmen an Ausschreibungen von Bauleistungen.

Ein Anschluss zusätzlicher Straßen, bzw. neue Netzanschlüsse an das vorhandene Netz ist technisch möglich; eine Entscheidung über den Ausbau kann jedoch erst anhand einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erfolgen, wenn ein entsprechender Bedarf für Erdgasanschlüsse besteht, bzw. keine Erschließung mit Nahwärme durch Dritte erfolgt.

Bei neuen Erschließungsstraßen und -wegen sollte vorsichtshalber darauf geachtet werden, dass eine Trasse für eine Gasleitung vorgesehen wird. Bei Privatstraßen oder -wegen muss dann ein entsprechendes Leitungsrecht für die Gasleitung im Bebauungsplan eingetragen werden.

Baumpflanzungen: Hinsichtlich der erforderlichen Abstände von hochstämmigen Bäumen gelten die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW GW 125 (M). Falls bei geplanten Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,50 m zu unseren Versorgungsleitungen unterschritten wird, sind mechanische Schutzmaßnahmen erforderlich, die durch den Erschließungsträger abzustimmen, zu veranlassen und zu bezahlen sind.

#### **Telekom**

Die Hauszuführung für das Nachbarhaus (Hausnummer 25) befindet sich laut Plan an der Grundstücksgrenze. Vor Beginn der Tiefbauarbeiten muss von den Bauherren ein Plan bei unserer Trassenauskunft eingeholt werden.

Unsere Anlagen dürfen beim Bau weder beschädigt noch in der Lage verändert werden. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

#### **11. Einfriedungen**

Es werden keine anderweitigen Regelungen zu Einfriedungen im Plangebiet getroffen, daher gilt das Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg.

#### **12. Normen und Richtlinien**

Sofern im Rahmen der textlichen Festsetzungen Bezug auf DIN-Normen und Richtlinien genommen wird, können diese während der allgemeinen Öffnungszeiten beim Bauamt im Rathaus Bilfingen, Hauptstraße 17, 75236 Kämpfelbach eingesehen werden.

## Teil E – Begründung

### 1. Planerfordernis/ städtebauliche Konzepte

Der derzeit gültige Bebauungsplan „Ameisenberg“ von 1977 passt mit seinen Festsetzungen nicht zum geplanten Vorhaben. Hier sind im vorderen Grundstücksteil Garagen und im rückwärtigen, nördlicheren und höher gelegenen Teil eine überbaubare Fläche festgesetzt. Das Grundstück ist derzeit unbebaut und soll nun durch die Vorhabenträger bebaut werden. Im Vergleich zum derzeit gültigen Bebauungsplan wurden die Größe und Position der Baugrenze sowie die der Anordnung der Stellplätze auf dem Grundstück dem Vorhaben entsprechend verändert. Ebenso wird die Dachform von Satteldach zu Flachdach geändert und damit die Gebäudehöhe angepasst. Die GRZ wird gemäß dem allgemeinen Wohngebiet auf 0,4 festgesetzt.



Abb.: Ansicht Süd des Vorhabens(Quelle: MK Ingenieure, Pforzheim, vom 20.04.2024)

Die MK-Ingenieure haben die Vorhaben- und Erschließungspläne als Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellt. Im oberen Teil des Grundstückes entsteht ein Wohnhaus mit drei Geschossen. Das Gebäude hat ein Flachdach. Sowohl nach Norden als auch nach Süden schließen sich an den Baukörper Terrassen und Balkone an.

Unterirdisch befinden sich noch drei weitere Geschosse, sowie eine Tiefgarage. Insgesamt befinden sich auf dem Grundstück, zusammen mit Stellplätzen vor der Tiefgarage, 10 Stellplätze.

**2. Bestehendes Baurecht**

Das Flurstück 8674 im Kämpfelbacher Ortsteil Ersingen liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ameisenberg“ aus dem Jahre 1977, demnach handelt es sich um eine Fläche im bereits beplanten Innenbereich.

Im Mai 2023 wurde ein kleiner Bereich des Garagengrundstücks 8673 vom Vorhabenträger erworben und verschmilzt mit dem Flurstück 8674.

**3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP)**

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist deshalb aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

**4. Regionalplan**

Im gültigen Regionalplan 2015 des Regionalverbands Nordschwarzwald ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Fläche für den Siedlungsbestand vorgesehen. Demnach entspricht die Planung des Wohngebäudes den Vorgaben des Regionalplans.

**5. Abgrenzung und Größe des Plangebiets/ Eigentumsverhältnisse/ Örtliche Gegebenheiten**

Der ca. 0,94 ha große Geltungsbereich ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen. Das Plangebiet wird im Norden von einem Feldweg und im Osten von einem Gehweg als Treppenaufgang am Hang begrenzt. Im Westen grenzen bestehende Bebauung und im Süden von der Häldenstraße an das Flurstück.

Das Grundstück befindet sich im Privatbesitz der Vorhabenträger.

Das Plangebiet steigt topographisch stark nach Norden von der Häldenstraße aus an. In der umgebenden Bestandsbebauung befinden sich 2 bis 3-geschossige Wohnhäuser.

**6. Verfahrenswahl**

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB kann für Bebauungspläne angewendet werden, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen. Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung.

Im vorliegenden Fall kann das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet werden, da die folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:

- Es handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB.
- Die Grundflächen liegen deutlich unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 qm.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern.
- Eine maßgebliche Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange ist nicht zu erkennen.
- Vorhaben, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht

geplant.

#### 7. FFH-Schutzgebiete und Biotope

FFH-Schutzgebiete grenzen nicht an den Geltungsbereich an. Somit ist nicht davon auszugehen, dass sich die Planung direkt auf FFH-Schutzgebiete auswirkt. Innerhalb des Geltungsbereichs und direkt angrenzend sind keine Biotope kartiert.

#### 8. Artenschutz

Zur Klärung artenschutzrechtlicher Belange wurde eine artenschutzrechtliche Ersteinschätzung (Büro Scheckeler, Rauenberg, 07.04.2024) erstellt. Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgenden Ergebnissen:

##### **Ergebnis der artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung:**

*Das dauerhafte Vorkommen gemäß §7 Abs. 2 Nr. 14 BNatSchG streng geschützter Tierarten konnte aktuell ausgeschlossen werden. Eine Besiedlung durch streng geschützte Reptilien in der Bauphase muss durch geeignete Maßnahmen zu verhindert werden.*

*In jedem Fall können Verbotstatbestände durch entsprechende Maßnahmen (vgl. Kap. 6 der Artenschutzrechtlichen Ersteinschätzung) vermieden werden.*

*Mit sonstigen nach europäischem Recht geschützten Arten ist mit Ausnahme einzelner Brutpaare im Umfeld häufiger Vogelarten auch längerfristig nicht zu rechnen.*

*Bei einem Fällzeitpunkt außerhalb der Vogelbrutsaison wird es gemäß §44 Abs. 5 BNatSchG für die Artengruppe Vögel nicht zu einem Verstoß gegen das Zugriffsverbot §44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG kommen.*

#### 9. Geotechnisches Gutachten

Zur Klärung geotechnischen Belange wurde ein geotechnisches Gutachten (Büro Seidler, Ettlingen, 25.04.2024) erstellt. Zusammenfassend kommt das Gutachten zu folgenden Ergebnissen:

##### **Ergebnis dem geotechnischen Gutachten:**

*Die Gebäudeteile kommen einheitlich innerhalb der gut tragfähigen Verwitterungszone des Mittleren Muschelkalks zu liegen. Die Gebäude können somit sowohl auf elastisch gebetteten, tragenden Bodenplatten als auch Einzel- und Streifenfundamenten gegründet werden.*

*Beim Anlegen der Baugrube für die Ebene UG-5 ist seitlich zum Nachbargrundstück Häldenstraße 23 bzw. zum Treppenaufgang ein Baugrubenverbau vorzusehen, da für die frei geböschte, bis zu ca. 10 m hohe Baugrubenwand kein ausreichender Platz vorhanden ist. Hierfür kommt ein Berliner Verbau (rückverankert oder ausgesteift) oder eine Bodenvernagelung mit Spritzbetonschale in Betracht.*

*Lediglich hangaufwärts ist in Südwest-Nordost-Richtung eine freie Böschung von Ebene UG-5 nach UG-2 möglich, wobei im Zuge der Vorplanung orientierend ein Böschungswinkel von ca. 55° angesetzt werden sollte. Für die Böschungen zur Herstellung des hangseitigen Teils von UG-2 kann allgemein ein Böschungswinkel*



*von ca. 60° angenommen werden. Diese Werte gelten vorbehaltlich ggfs. erforderlicher Detailerkundungen des Baugrunds und der Ergebnisse von Böschungsbruchberechnungen.*

*Zur Bemessung von Kellerwänden gegen Erddruck sollte gemäß DIN 4085, Tabelle A.2, der Mittelwert aus aktivem Erddruck und Erdruhedruck in Ansatz gebracht werden. Weiterhin sind die Bodenkennwerte gemäß Tabelle 2 heranzuziehen.*

*Für die Bauwerksabdichtung erdberührter Bauteile ist somit der Lastfall „Aufstauendes Sickerwasser“ im Sinne der langjährig angewandten DIN 18 195-1: 2011-12 anzuwenden. Gemäß der DIN 18533-1: 2017-07 ist im Falle einer Abdichtung ohne Drainage für Bauwerkseinbindetiefen von mehr als 3 m die Wassereinwirkungsklasse W2.2-E zugrunde zu liegen.*

*Die Abdichtung kann durch die Ausführung der Bodenplatte und der erdberührten Außenwände in WU-Beton oder durch Abdichtungsarbeiten gemäß DIN 18533-2: 2017-07 und DIN 18533-3: 2017-07 erfolgen.*

## **10. Erschließung**

### **10.1. Verkehrserschließung**

Das Gebiet wird über die bestehende Häldenstraße erschlossen. Um deutlich zu machen, dass keine weiteren Zufahrten auf das Grundstück vorgesehen sind, ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans im Norden im Anschluss an einen Feldweg ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt.

### **10.2. Ver- und Entsorgung des Gebiets**

Die Ver- und Entsorgung des Grundstücks (z.B. Wasserversorgung und -entsorgung, Strom, Medien) wird über die vorhandenen Anschlüsse an die Versorgungsleitungen bewerkstelligt.

#### **Umgang mit Niederschlagswasser**

Niederschlagswasser ist nach dem Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) dezentral zu beseitigen. Es ist soweit möglich zu sammeln und auf den Grundstücksflächen zu versickern. Alternativ ist eine Nutzung als Brauchwasser möglich. Es ist geplant Teile des anfallenden Niederschlagswassers in einer Zisterne (Fassungsvermögen ca. 10.000 l) auf dem Grundstück zu speichern.

#### **Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung erfolgt durch die Bereitstellung an der Häldenstraße.

## **11. Klimaschutz und Klimaanpassung**

*„Mit Klimaschutz wird das Ziel verfolgt, den Ausstoß von klimarelevanten Treibhausgasen wie Kohlendioxid und Methan zu reduzieren, um entsprechend dem Vorsorgeprinzip ein Voranschreiten des Klimawandels zu minimieren“ (Quelle: Berichte, Bd. 3, 2021, Klimaanpassung/Klimaschutz, s.16, Deutsches Institut für Urbanistik (Difu) 2021).*

Der **Klimaschutz** besteht darin, dass durch eine verstärkte Innenentwicklung, wie im Geltungsbereich durch angepasste Bauoptionen vorbereitet, Flächen im unbebauten Außenbereich geschont werden können.

*„Maßnahmen zur Klimaanpassung sind ein vorsorgender Umgang mit nicht mehr abwendbaren Folgen des Klimawandels und Extremwetterereignissen und minimieren somit Risiken, vermeiden Schäden und schaffen Anpassung an die zu erwartenden Veränderungen“* (Quelle: Berichte, Bd. 3, 2021, Klimaanpassung/Klimaschutz, s.16, Deutsches Institut für Urbanistik (Difu) 2021).

Zur **Klimaanpassung** tragen folgende Festsetzungen im Bebauungsplan bei:

- Bestmögliche Sicherung von privaten Grünflächen durch Anordnung der Baufenster, intensive Begrünung des Tiefgaragendachs und Einschränkung von Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen.
- Eine Befestigung der unbebauten Flächen ist nur zur Herstellung der notwendigen Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sowie Terrassen zulässig. Für die Herstellung dieser Flächen sind wasserdurchlässige Beläge zu verwenden soweit keine Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen besteht und soweit es technisch und/oder rechtlich nichts anders geboten ist.
- Nicht überbaute Grundstücksflächen außerhalb notwendiger Stellplätze, Zugänge, Zufahrten und Terrassen sind als begrünte Gartenflächen herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Steinschüttungen zur Freiflächenabdeckung sind untersagt.
- Zusätzlich sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer festgesetzt, die begrünt werden müssen, dies geschieht im Zusammenspiel mit dem Einsatz erneuerbarer Energien wie PV-Modulen.

## **12. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

### **12.1. Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzung**

Bei dem vorliegenden Planwerk handelt es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB. In Anwendung von § 9 (2) i.V.m. § 12 (3a) BauGB sind im Geltungsbereich insofern nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat. Der VEP (das sind die Projektpläne des Vorhabenträgers mit Lageplan, Grundrissen, Ansichten, Schnitten) wird dem Durchführungsvertrag als Anlage beigefügt und damit rechtsverbindlich.

### **12.2. Art der baulichen Nutzung**

Die Bauflächen im Geltungsbereich werden als allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO ausgewiesen.

#### Allgemein zulässige Nutzungen:

- Wohngebäude: Zu den allgemein zulässigen Nutzungen zählen insbesondere die Wohngebäude, da das allgemeine Wohngebiet vorwiegend dem Wohnen dient und die Wohnnutzung klar im Vordergrund

stehen soll.

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe: Neben der Errichtung von Wohngebäuden sind auch der Versorgung des Gebiets dienende nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig. Dadurch wird einer potenziellen Nutzung vorgebeugt.

Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe: Diese sind ausnahmsweise zulässig, um einerseits eine zukunftsfähige Entwicklung des Plangebietes zu sichern und die räumliche Nähe von Wohnen und Arbeiten zu fördern sowie andererseits sicherstellen zu können, dass tatsächlich keine störenden Nutzungen im Wohngebiet entstehen, die dem vorherrschenden Ziel der Wohnnutzung im Plangebiet entgegenstehen könnten.

Unzulässige Nutzungen:

- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften: Ein im Hinblick auf das Wohnen zukommende Beeinträchtigungspotenzial und potenzielle Nutzungskonflikte, beispielsweise durch häufige Zu- und Abfahrten, mögliche betriebsbedingte Lärm- und Geruchsbelastung ggfls. auch zu Nachtstunden und an Wochenenden, sollen durch den Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften im Wohngebiet vermieden werden.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke: Für diese Nutzungen wird in dem vorliegendem Plangebiet am Hang mit den besonderen topografischen Gegebenheiten und der Größe des Grundstückes weder ein Bedarf gesehen, noch sind angemessene Entwicklungschancen hierfür in dem Gebiet zu erkennen. Kirchliche und kulturelle Einrichtungen sind an anderer zentralerer Stelle innerhalb der Ortslage bevorzugt anzusiedeln. Für Anlagen mit sozialem, gesundheitlichem und sportlichem Hintergrund ist auf dem Grundstück kein Bedarf zu erkennen sowie fehlen die Entwicklungschancen für Einrichtungen dieser Art.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes: Potenzielle Nutzungskonflikte mit der Wohnnutzung wie zum Beispiel durch häufige Zu- und Abfahrten, mögliche betriebsbedingte Lärmbelastungen, ggfls. auch zu Nachtstunden und an Wochenenden, sollen durch den Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes vermieden werden. Das vorhandene Erschließungssystem ist nicht ausgelegt für die mit einem Beherbergungsbetrieb eingehende Verkehrsbelastung und die hohe Fluktuation. Es besteht die Gefahr, dass die im Vordergrund stehende Wohnnutzung und die derzeit vorhandene und auch weiterhin anzustrebende Wohnruhe beeinträchtigt werden, was ausgeschlossen werden soll.
- Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO: Der Ausschluss von Ferienwohnungen begründet sich in der Störung der vorhandenen Wohnruhe und einer hohen Fluktuation durch einen ständig wechselnden

Nutzerkreis von Wohnungen.

- Anlagen für Verwaltungen: Aufgrund fehlender Standortvoraussetzungen und zur Wahrung des Wohncharakters werden Anlagen für Verwaltungen im Plangebiet ausgeschlossen und an anderer Stelle im Gemeindegebiet bevorzugt. Das Erschließungssystem im Plangebiet ist zudem auf eine hohe Kunden- und Mitarbeiterfrequentierung nicht ausgelegt.
- Gartenbaubetriebe: Aufgrund der fehlenden Standortvoraussetzungen werden Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. Sie entsprechen zudem nicht der geplanten Infrastruktur und den städtebaulichen Entwicklungszielen für diesen Bereich. Des Weiteren ist der mit einem Gartenbaubetrieb einhergehende Anlieferungs- und Kundenverkehr in dem Gebiet nicht vertretbar.
- Tankstellen: Tankstellen werden aufgrund der fehlenden Voraussetzungen und Infrastruktur in dem am Hang gelegenen Gebiet ausgeschlossen. Dadurch sollen auch Nutzungskonflikte, insbesondere in Form von Lärm- und Geruchsbelästigungen und damit eine Beeinträchtigung der im Vordergrund stehenden Wohnnutzung vermieden werden. Das Erschließungssystem in diesem Bereich ist außerdem nicht auf den mit einer Tankstelle einhergehenden starken Suchverkehr ausgelegt, was wiederum auch die Gebietsruhe außerordentlich stören würde.

### **12.3. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im zeichnerischen Teil durch die maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ, die Gebäudehöhe GH in m über NN sowie die maximale Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die GRZ entspricht der geplanten Bauweise und den Vorhaben- und Erschließungsplänen. Es handelt sich dabei um einen in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgegebenen Orientierungswert, dessen Ausnutzung durch die festgesetzten überbaubaren Flächen begrenzt werden kann. Zur Ermittlung der GRZ ist die gesamte Fläche des Geltungsbereiches miteinzubeziehen. Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gemäß § 19 (4) BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Mit Anlagen nach § 19 (4) BauNVO ist eine Überschreitung der GRZ bis zu 0,75 zulässig. Das Gebäude befindet sich im oberen Bereich des Hanges. Die Tiefgarage unterbaut das abfallende Grundstück Richtung Süden bis zu Häldenstraße und ermöglicht so eine ebenerdige, direkte Zufahrt. Tiefgaragen können den Eingriff in den Boden durch ihr intensiv begrüntes Dach teilweise ausgleichen und tragen durch die im Straßenbild nicht mehr sichtbaren Autos zu einer geringeren Oberflächenversiegelung, einer besseren Grün- und Freiflächenstruktur und einem besseren Mikroklima (Verdunstungskälte, Feinstaubbindung) bei. Deshalb ist eine Inanspruchnahme der Grundstücksflächen durch Tiefgaragen bis zu einer GRZ von 0,75 vertretbar.

Über die Höhenfestsetzung wird die Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplan ermöglicht und die Einpassung der geplanten Bebauung in den umgebenden Gebäudebestand und die Landschaft gesichert. Die Gebäudehöhe ist als absolute Höhe in m über NN festgesetzt.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird per Planeinschrieb begrenzt. Die Begrenzung auf 3 Vollgeschosse dient dem Einfügen der neuen Bebauung in den umgebenden Bestand.

#### **12.4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen**

Die überbaubaren Flächen werden im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt. Durch die Anordnung des Baufensters wird die geplante Bebauung innerhalb auf dem Grundstück gewährleistet. Baugrenzen dürfen im Untergeschoss durch hervortretende Gebäudeteile (Kellerräume, Technikräume) überschritten werden, damit das Vorhaben umgesetzt werden kann.

Weil es der geplanten städtebaulichen Struktur entspricht, gilt die offene Bauweise gemäß Festsetzung im zeichnerischen Teil. In der offenen Bauweise gemäß § 22 (3) BauNVO wird das Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhaus errichtet. Die Gebäudelänge darf höchstens 50 m betragen.

#### **12.5. Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen/ Carports/ Tiefgaragen mit ihren Einfahrten**

Eine Nebenanlage i. S. von § 14 (1) BauNVO – ausgenommen Einfriedungen sowie erforderliche Zugänge und Zufahrten – ist auf dem Grundstück zulässig. Die Höhenbegrenzung und die Begrenzung der Baumasse von Nebenanlagen sichern die städtebauliche Ordnung.

KFZ-Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig.

Tiefgaragen i. S. d. § 1 (3) GaVO sind Garagen, deren Fußboden im Mittel mehr als 1,5 m unter der Geländeoberfläche liegt. Um zu verhindern, dass die Tiefgaragen auf eine Weise oberirdisch in Erscheinung treten, die das Siedlungsbild stören könnte, sind diese innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig.

#### **12.6. Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen**

Im Hinblick auf die Haupteerschließung über die Häldenstraße im Süden und die topografischen Verhältnisse des Grundstücks wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eine Zufahrtsbeschränkung im Norden des Grundstücks festgesetzt.

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und Gewährleistung einer ordnungsgemäßen Straßenbeleuchtung sind folgende Maßnahmen auf den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Privatgrundstücken zulässig: Die Einbringung des zur Befestigung der Abgrenzungssteine öffentlicher Verkehrsflächen erforderlichen Hinterbetons, die Anlage der zur Herstellung öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie die Anordnung der Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament).

### **12.7. Pflanzgebote und Pflanzliste**

Die grünordnerischen Festsetzungen sichern eine standortgerechte Grundstückseingrünung.

## **13. Örtliche Bauvorschriften**

### **13.1. Dachform und Dachneigung**

Die zulässige Dachform ist im zeichnerischen festgesetzt und sichert die Umsetzung der im Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeiteten baugestalterischen Absichten.

Zugunsten des Ortsbildes, der Niederschlagswasserretention und des Mikroklimas sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu 5° Dachneigung extensiv zu begrünen. Dachflächen von Tiefgaragen sind, abgesehen von befestigten Wegen Freisitzen, notwendigen Kiesstreifen oder technisch notwendiger Aufbauten zugunsten zusammenhängender Freiflächen intensiv zu begrünen.

Sonnenkollektoren und Photovoltaik Elemente sind aus Gründen der Nachhaltigkeit ausdrücklich zugelassen.

### **13.2. Dachaufbauten**

Die Festsetzungen zu Dachaufbauten stellen sicher, dass die Dachaufbauten keine negative Auswirkung auf die Gestaltung des öffentlichen Raums und auf das Siedlungsbild entfalten. Gleichzeitig wird ein angemessenes Maß an Gestaltungsfreiheit gesichert. Um dieses Ziel zu erreichen, wird ein Mindestabstand der Dachaufbauten zur Außenfassade festgesetzt.

### **13.3. Fassadengestaltung**

Fassadenfarben mit einer Buntheit > 40 nach dem RAL Design System sind unzulässig. Damit wird die Farbgebung zu kontrastreichen, grell wirkenden Farben beschränkt.

Im RAL DESIGN System entspricht das erste Zahlentripel dem Bunnton H, das erste Paar der Helligkeit L und das zweite Paar der Buntheit C. So ist z.B. die RAL DESIGN System Farbe 270 30 20 ein dunkles Blau mit dem Bunnton H = 270, der Helligkeit L = 30 und der Buntheit C = 20.

### **13.4. Werbeanlagen**

Werbeanlagen und Fassadenfarben können die gestalterische Wirkung eines Baugebiets beeinflussen. Zur Begrenzung solcher Einflüsse sind Werbeanlagen aus städtebaulich-gestalterischen Gründen nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebäudefassade sowie an der Grundstückseinfriedung an der Stätte der Leistung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,5 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 1,0 qm pro Gebäude nicht überschreiten.

### **13.5. Gestaltung der nicht überbauten Flächen**

Als Beitrag zur Durchgrünung des Plangebietes sind aus baugestalterischen Gründen die nicht überbauten Flächen, soweit sie nicht für Nebenanlagen, Zufahrten und Wege benötigt werden, zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Um die Abwasseranlagen zu entlasten, sind befestigte Freiflächen, wie Zufahrten

oder Wege – soweit keine Gefahr des Eintrags wassergefährdender Stoffe besteht und es aus technischen oder rechtlichen Gründen nicht anders geboten ist – mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen. Nicht zulässig sind Zierflächen (Flächen die nicht als Flächen für Nebenanlagen, Zufahrten und Wege genutzt werden) aus Kies- und Schotterflächen als Mittel der gärtnerischen Gestaltung. Konstruktiv bedingte Kies- und Schotterstreifen (z.B. Kiesrandstreifen entlang der Hauswand) sind davon ausgeschlossen.

### **13.6. Niederspannungsfreileitungen**

Nach Auffassung der Gemeinde kann die oberirdische Führung von Niederspannungsfreileitungen zu einer wesentlichen Beeinträchtigung des städtebaulich-gestalterischen Erscheinungsbildes führen, weshalb es die Gemeinde für geboten hält, oberirdische Verkabelung auszuschließen.

### **13.7. Zahl der nachzuweisenden Stellplätze**

Im öffentlichen Straßenraum ist das realisierbare Parkierungsangebot begrenzt. Erfahrungsgemäß geht der tatsächlich zu erwartende Bedarf an privaten Stellplätzen über den nach Landesbauordnung (LBO) zu führenden Nachweis von 1 Stellplatz je Wohneinheit hinaus. Eine Verlagerung des ruhenden Verkehrs in den öffentlichen Straßenraum kann aufgrund der Anzahl parkender Kfz die Verkehrssicherheit für querende Passanten – insbesondere Kinder – verringern und führt auch zu negativen Auswirkungen auf das städtebaulich-gestalterische Erscheinungsbild der Straßenräume. Des Weiteren gibt es seit 2019 für den Ortsteil Ersingen eine Stellplatzsatzung, welche den zu erbringenden Nachweis von 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit festsetzt. Bruchzahlen sind aufzurunden.

### **13.8. Anlagen zum Umgang mit Niederschlagswasser**

Das Niederschlagswasser ist möglichst auf dem Grundstück zu versickern, damit die Belastung des Kanals geringgehalten wird. Das Speichern und Verwenden von Regenwasser auf dem Grundstück dient dem schonenden Umgang mit der Ressource.

**Anlage 1 - Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)**

Nachrichtliche Anlage der aktuellen Projektpläne.

Der VEP wird dem vor Satzungsbeschluss zwischen Vorhabenträger und Gemeinde abzuschließenden Durchführungsvertrag als Anlage zugeordnet und damit rechtsverbindlich.