

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

## 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO) Urbane Gebiete (MU) (§ 6a BauNVO)

1.1.1 Das Baugebiet MU wird als Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.

#### 1.1.1.1 Ausschluss generell zulässiger Nutzungen (§ 6a (2) BauNVO)

Im Urbanen Gebiet (MU) sind die folgenden Nutzungen gemäß § 6a (2) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Im Urbanen Gebiet MU sind die folgenden Nutzungen gemäß § 6a (2) Nr. 4 BauNVO (sonstige Gewerbebetriebe) nicht zulässig:

- Sexshops, Bordelle, bordellartige Betriebe und Wettannahmestellen
- gewerbliche Mobilfunkmasten
- Werbeanlagen inklusive Werbetafeln als eigenständige Hauptnutzung für gewerbliche Fremdnutzung

#### 1.1.1.2 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 6a (3) BauNVO)

Im Urbanen Gebiet (MU) sind alle ausnahmsweisen Nutzungen gemäß § 6a (3) BauNVO nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten
- Tankstellen

1.1.1.3 Wohnnutzungen sind gemäß § 6a (4) Nr. 2 BauNVO nur oberhalb des 2. Obergeschosses zulässig.

## **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)**

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen maximalen Wert der

- Höhe baulicher Anlagen– Gebäudehöhe (GH) in Meter (m) und Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFFH) in Meter über Normalnull (m ü. NN) (§ 18 BauNVO)
- Grundflächenzahl – GRZ (§ 19 BauNVO)
- Zahl der Vollgeschosse – III (§ 20 (1) BauNVO)
- Geschossflächenzahl – GFZ (§ 20 (2) BauNVO)

### **1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, § 18 BauNVO)**

#### **1.2.1.1 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) für Hauptgebäude ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.**

Als oberer Bezugspunkt der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) gilt die oberste Dachbegrenzungskante.

Unterer Bezugspunkt der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) ist die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFFH). Die maximal zulässige Höhe der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFFH) wird begrenzt auf 227,2 m ü. NN.

#### **1.2.1.2 Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) darf durch technische Aufbauten oder Bauteile um maximal 2,0 m und bis zu 10 % der darunter liegenden Dachfläche überschritten werden; maßgeblich hierfür ist die obere Dachbegrenzungskante.**

#### **1.2.1.3 Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Fotovoltaik) dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) um maximal 1,0 m überschreiten; maßgeblich hierfür ist die obere Dachbegrenzungskante.**

#### **1.2.1.4 Garagen (GA), Carports (CP) und hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen dürfen eine maximale Gebäudehöhe (GH) von 4,0 m nicht überschreiten, gemessen jeweils zwischen der mittleren Geländeoberkante nach Herstellung der Baumaßnahme und dem höchsten Punkt der Dachfläche an der Mitte des Gebäudes.**

## **1.3 Grundfläche, zulässige Grundfläche (§§ 17, 19 BauNVO) – Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO)**

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen oberirdischer Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Wegeflächen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 überschritten werden.

## **1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**

Es gilt die offene Bauweise; zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser (E).

## **1.5 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Maßgebend für die überbaubare Grundstücksfläche (Baufenster) sind die Baugrenzen in der Planzeichnung.

## **1.6 Garagen, Carports und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12, BauNVO)**

### **1.6.1 Oberirdische Garagen (GA), Carports (CP) und Kfz-Stellplätze (ST) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) sowie innerhalb der durch Planeinschrieb mit „GA“, „CP“ und/oder „ST“ gekennzeichneten Flächen zulässig. In den restlichen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind oberirdische Garagen (GA), Carports (CP) und Kfz-Stellplätze (ST) nicht zulässig.**

### **1.6.2 Carports (CP) werden definiert als überdachte Stellplätze, die mindestens an zwei Seiten unverschließbare Öffnungen aufweisen.**

1.6.3 Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z. B. Tiefgaragen einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten sowie Keller, Müll- und Abstellräume etc.) sind nur im Bereich der überbaubaren Flächen zulässig.

1.6.4 Im Urbanen Gebiet (MU) sowie in der mit „Öffentlicher Parkfläche“ (P) gekennzeichneten Fläche sind offene Fahrradstellplätze zulässig.

Hinweis:

Für Garagen, Carports und Stellplätze an Grundstücksgrenzen gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.

**1.7 Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

1.7.1 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO über 25 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) zulässig. Dies gilt auch für Nebengebäude mit einem Brutto-Rauminhalt über 25 m<sup>3</sup>, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

1.7.2 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO bis 25 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt (z. B. Fahrradunterstände, Müllbehältereinhausungen etc.) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und müssen mit ihrer äußersten Gebäudekante von den öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen, Gehwege, Parkplätze) einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten.

1.7.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO, die der Versorgung des Baugebietes dienen, sind im Urbanen Gebiet (MU) sowie in der mit „Öffentlicher Parkfläche“ (P) gekennzeichneten Fläche zulässig.

Hinweis:

Für Nebenanlagen an Grundstücksgrenzen gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.

**1.8 Verkehrsflächen** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB i.V.m. § 9 (3) BauGB)

Die mit „P“ gekennzeichnete Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung dient der Unterbringung öffentlicher Parkplätze.

**1.9 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen** (§ 9 (1) Nr. 13 und § 9 (6) BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen sind unterirdisch zu führen und zu sichern.

**1.10 Grünflächen** (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die privaten und öffentlichen Grünflächen dienen der Herstellung von CEF-Maßnahmen (siehe hierzu Ziffer 1.11.2), dem Schutz und dem Erhalt der bestehenden Grünstrukturen (siehe hierzu Ziffer 1.11.3) sowie dem Erhalt des bestehenden Lärmschutzwalles.

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

1.11.1 Innerhalb des Plangebietes sind 6 Fledermauskästen anzubringen.

1.11.2 Innerhalb der in der Planzeichnung als „F1“ gekennzeichneten Maßnahmenflächen ist eine 200 m<sup>2</sup> große CEF-Fläche für Mauereidechsen herzurichten, zu pflegen und zu erhalten.

1.11.3 Die innerhalb der Planzeichnung mit „F1“ gekennzeichneten Maßnahmenflächen be-

findlichen Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

- 1.11.4 Flache und flach geneigte Dächer (FD) der Hauptgebäude sind zu mindestens 80 % dauerhaft mit einer extensiven lastarmen Dachbegrünung zu versehen. Das durchwurzelbare Substrat muss eine Mächtigkeit von mindestens 12 cm betragen. Hiervon ausgenommen sind die als Dachterrassen oder durch Aufzugsaufbauten und technische Aufbauten etc. genutzten Dachflächen.
- 1.11.5 Die Dächer der Garagen, Carports und Nebenanlagen sind dauerhaft mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Das durchwurzelbare Substrat muss eine Mächtigkeit von mindestens 8 cm betragen.
- 1.11.6 Oberirdische Stell- und Parkplätze, Erschließungswege sowie Feuerwehrezufahrten sind in wasserdurchlässiger Ausführung (mittlerer Abflussbeiwert  $\leq 0,5$ ) herzustellen (z. B. Pflaster mit offenen Fugen, Rasengitter oder Schotterrassen etc.). Das anfallende Oberflächenwasser der Fahrgassen ist den versickerungsfähigen Stell- und Parkplatzflächen zuzuleiten.
- 1.11.7 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dacheindeckungen und Fassadenbaustoffe/-verkleidungen sind nur zulässig, wenn diese dauerhaft korrosionsresistent beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.
- 1.11.8 Für die öffentliche und private Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) und einem Hauptspektralbereich von über 500 Nanometer (z. B. LED-Lampen, Natriumdampflampen etc.) oder Leuchtmitteln mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung und Himmelsstrahler sind nicht zulässig.

## 1.12 **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Entsprechend Planeintrag sind die in der Planzeichnung mit „R1“ gekennzeichneten Flächen mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Bad Bellingen zu belasten.

## 1.13 **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

### 1.13.1 Schalldämmung der Umfassungsbauteile

Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor Gewerbe- und Straßenverkehrslärmeinwirkungen die Außenbauteile einschließlich Fenster, Türen und Dächer entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ vom Januar 2018 auszubilden.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Formel:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Mit:

$L_a$  maßgeblicher Außenlärmpegel, gemäß DIN 4109-2: 2018, 4.4.5

$K_{Raumart} = 25$  dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

$K_{Raumart} = 30$  dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches

$K_{Raumart} = 35$  dB für Büroräume und Ähnliches

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$  für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien

$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$  für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume  
 in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches

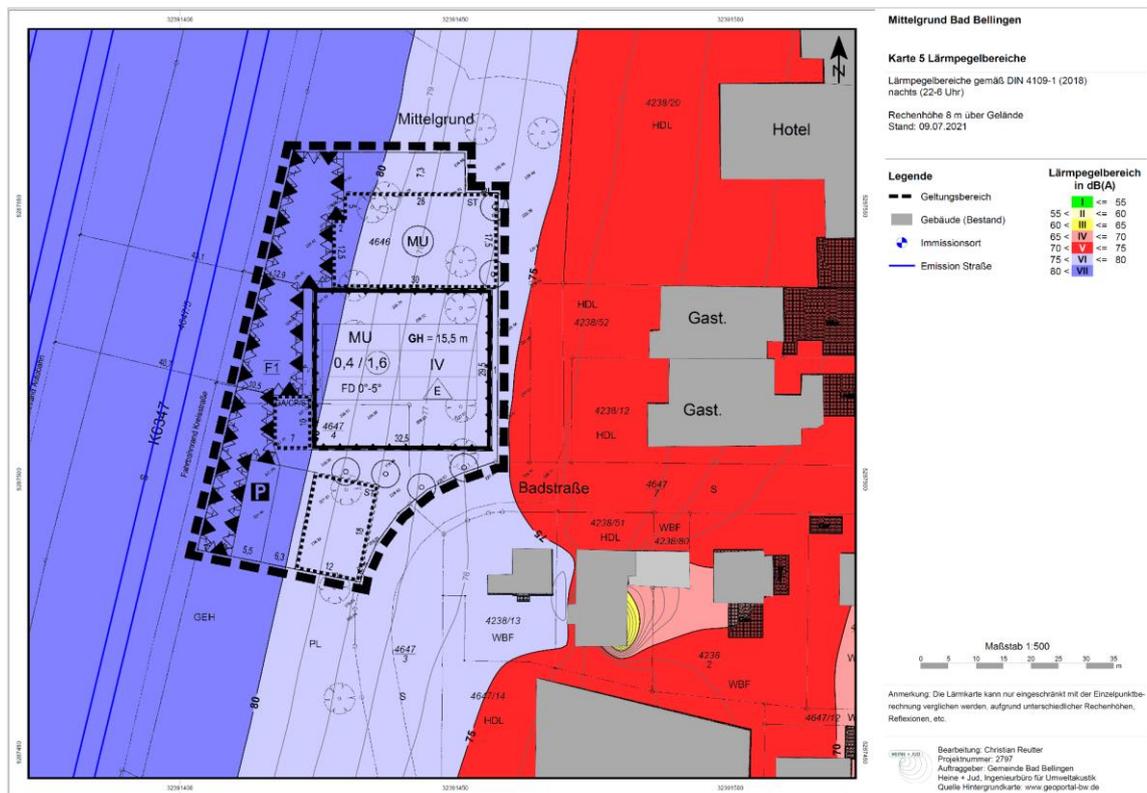
Es sind folgende, erforderliche Schalldämm-Maße (erf.  $R'_{w,ges}$  gemäß DIN4109) durch die Außenbauteile einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ in dB
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	> 80*

\* Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Anforderungen an die Außenbauteile ergeben sich aus den in der untenstehenden Karte 5 dargestellten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109.

Für alle Fassaden am Gebäude ist im Baugenehmigungsverfahren nach DIN 4109 in der jeweils geltenden Fassung ein Nachweis zu erbringen.



Karte 5 zur schalltechnischen Untersuchung, Heine + Jud

SW		Beurteilungspegel (Straße)		maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-1 (2018)	Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1 2018	Lüfter für Schlafräume nach VDI 2719
Tag		Nacht				
		dB(A)				
<b>IO-N</b> MU OW T/N: 63 / 50 dB(A)						
EG	69	63	76	VI	ja	
1.OG	71	66	79	VI	ja	
2.OG	72	67	80	VI	ja	
3.OG	72	67	80	VI	ja	
<b>IO-S</b> MU OW T/N: 63 / 50 dB(A)						
EG	69	63	76	VI	ja	
1.OG	71	65	78	VI	ja	
2.OG	71	66	79	VI	ja	
3.OG	72	67	80	VI	ja	
<b>IO-W1</b> MU OW T/N: 63 / 50 dB(A)						
EG	71	66	79	VI	ja	
1.OG	73	68	81	VII	ja	
2.OG	73	68	81	VII	ja	
3.OG	74	69	82	VII	ja	
<b>IO-W2</b> MU OW T/N: 63 / 50 dB(A)						
EG	70	66	79	VI	ja	
1.OG	72	67	80	VI	ja	
2.OG	73	68	81	VII	ja	
3.OG	73	68	81	VII	ja	

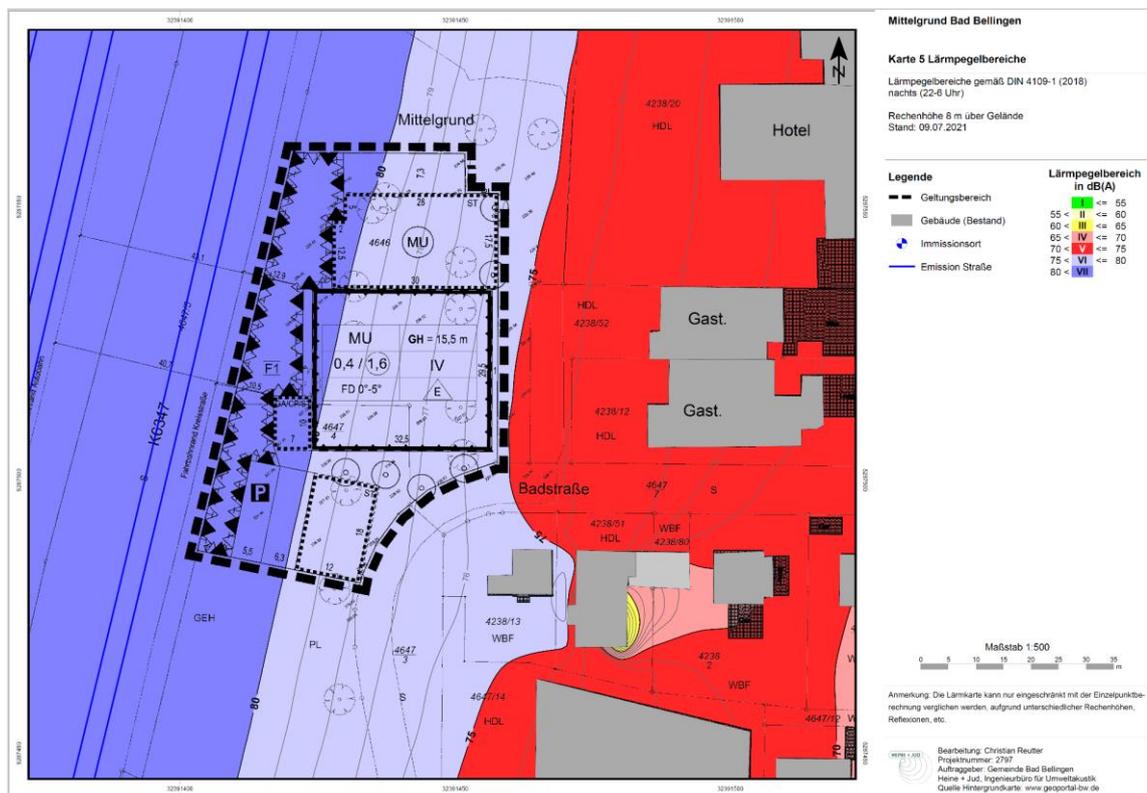
Anhang 12 zur schalltechnischen Untersuchung, Heine + Jud

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z. B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung und hieraus entstehender Abschirmung) können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 (Stand Januar 2018) reduziert werden.

1.13.2 Lüftungsanlagen

Für alle Fassaden am Gebäude sind in den für das Schlafen genutzten Räumen, schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann.

Die Lärmkarten können aufgrund unterschiedlicher Rechenhöhen und Reflexionen nur eingeschränkt mit Pegelwerten aus Einzelpunktberechnungen verglichen werden. Maßgeblich für die Beurteilung sind daher die Ergebnisse der Einzelpunktberechnungen.



Karte 5 zur schalltechnischen Untersuchung, Heine + Jud

SW		Beurteilungspegel (Straße) Tag Nacht dB(A)		maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-1 (2018)	Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1 2018	Lüfter für Schlafräume nach VDI 2719
HEINE + JUD <span style="float: right;">Schalltechnische Untersuchung Mittelgrund Bad Bellingen Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (2018) - Straßenverkehr Lüftungseinrichtungen für Schlafräume nach VDI 2719 <span style="float: right;">Anlage A12</span></span>						
IO-N <span style="float: right;">MU OW T/N: 63 / 50 dB(A)</span>						
EG	69	63	76	VI	ja	
1.OG	71	66	79	VI	ja	
2.OG	72	67	80	VI	ja	
3.OG	72	67	80	VI	ja	
IO-S <span style="float: right;">MU OW T/N: 63 / 50 dB(A)</span>						
EG	69	63	76	VI	ja	
1.OG	71	65	76	VI	ja	
2.OG	71	66	79	VI	ja	
3.OG	72	67	80	VI	ja	
IO-W1 <span style="float: right;">MU OW T/N: 63 / 50 dB(A)</span>						
EG	71	66	79	VI	ja	
1.OG	73	68	81	VII	ja	
2.OG	73	68	81	VII	ja	
3.OG	74	69	82	VII	ja	
IO-W2 <span style="float: right;">MU OW T/N: 63 / 50 dB(A)</span>						
EG	70	66	79	VI	ja	
1.OG	72	67	80	VI	ja	
2.OG	73	68	81	VII	ja	
3.OG	73	68	81	VII	ja	

Anlage 12 zur schalltechnischen Untersuchung, Heine + Jud

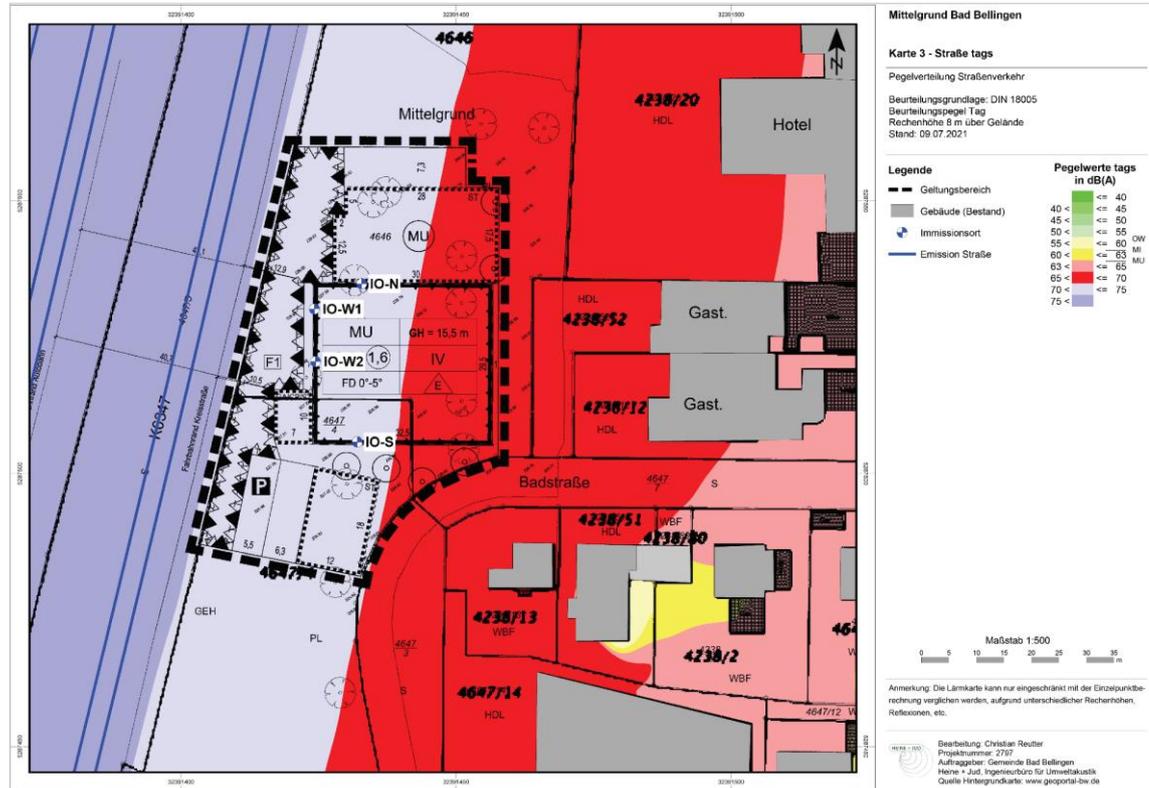
Das Schalldämm-Maß  $R_{w,ges}$  des gesamten Außenbauteiles aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement muss den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen.

Wird die Lüftung durch besondere Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen sichergestellt, so darf ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten werden.

Der Einbau von Lüftungseinrichtungen ist nicht erforderlich, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass in der Nacht zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ein Außenlärm-Beurteilungspegel von 50 dB(A) nicht überschritten oder der Schlafraum über eine lärmabgewandte Fassade belüftet werden kann.

### 1.13.3 Ausschluss von Außenwohnbereichen

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind für alle Außenwohnbereiche (z. B. Loggien, Balkone, Terrassen etc.) von Wohnungen, passive Schallschutzmaßnahmen (z. B. Abschirmung durch Ausrichtung zur lärmabgewandten Seite, Verglasungen, Gabionenwände etc.) erforderlich.



Karte 3 zur schalltechnischen Untersuchung, Heine + Jud

#### Hinweise:

Die erforderlichen Nachweise sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Die genannten DIN-Normen werden im Rathaus der Gemeinde Bad Bellingen zur Einsicht bereitgehalten.

### 1.14 **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung sind Standorte für die Pflanzung von heimischen, standortgerechten Einzelbäumen festgesetzt. Die Bäume sind gemäß der Pflanzenliste in Anhang I zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzgehölze gemäß der Pflanzenliste in Anhang I zu pflanzen (Pflanzqualität Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 16 cm). Die Verwendung von Nadelgehölzen und Koniferen ist nicht zulässig.

#### Hinweise:

Bei Gehölzpflanzungen ist das Nachbarschutzrecht von Baden-Württemberg zu berücksichtigen.

Gemäß § 178 BauGB kann die Gemeinde den/die EigentümerIn durch Bescheid dazu verpflichten, sein/ihr Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend der o. g. Festsetzungen zu bepflanzen

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende örtliche Bauvorschriften:

## **2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **Rechtsgrundlagen**

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

### **2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Dächer der Hauptgebäude** (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Die zulässige Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.
- 2.1.2 Als Dacheindeckung sind nur begrünte Dächer zulässig; auf Ziffer 1.11.4 wird verwiesen.
- 2.1.3 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind nicht zulässig.
- 2.1.4 Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Fotovoltaik) sind auf dem flachen und flach geneigten Dach des Hauptgebäudes zulässig. Diese sind aus blendfreiem Material herzustellen. Zur Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH) wird auf Ziffer 1.2.1.3 verwiesen.

### **2.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Dächer der Garagen, Carports und Nebenanlagen** (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

Garagen (GA), Carports (CP) und Nebenanlagen sind mit einem Flachdach oder mit einem leicht geneigten Dach mit 0° bis 10° auszuführen und müssen begrünt werden; auf Ziffer 1.11.5 wird verwiesen.

### **2.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen / Abgrabungen und Aufschüttungen** (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.3.1 Abgrabungen und Aufschüttungen sind bis zu 2,0 m – bezogen auf das natürliche Gelände – zulässig.
- 2.3.2 Zur Belichtung von Räumen in Untergeschossen sind Abgrabungen nur bis zu 2,0 m – vertikal gemessen – unter Erdgeschossrohfußboden auf einer maximalen Länge von 50 % der jeweiligen Fassadenlänge und bis zu einer maximalen Tiefe von 2,0 m – horizontal gemessen – ab Hauskante (ohne Böschung) und bis zu einer maximalen Tiefe von 3,0 m (mit Böschung) zulässig.

### **2.4 Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch als Vegetationsflächen anzulegen und zu unterhalten. Stein- und Schottergärten sind nicht zulässig.

### **2.5 Abstellflächen und -plätze für Müllbehälter** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Offene Abstellflächen und -plätze für Müllbehälter sind dauerhaft gegenüber dem Stra-

ßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind – sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt – zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

## **2.6 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

- 2.6.1 Lebende Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Straßen, Gehwege, Parkplätze) sind bis zu einer Höhe von 0,8 m – bezogen auf die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche – zulässig. Tote Einfriedungen wie Mauern, Sockel und Zäune etc. sind nur bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.
- 2.6.2 Maschendraht- und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht und Nadelgehölzhecken ist nicht zulässig.
- 2.6.3 Einfriedungen müssen einen Abstand von 0,5 m zum Fahrbahnrand als Schutzstreifen einhalten.

## **2.7 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**

- 2.7.1 Pro Einzelhaus ist nur eine sichtbare TV- und Rundfunkantenne oder Gemeinschaftsantenne zulässig; diese ist auf dem Dach zu montieren.
- 2.7.2 Satellitenantennen müssen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäude- oder Dachfläche aufweisen; geringfügige Abweichungen sind zulässig.

## **2.8 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen (z. B. für Niederspannung, Telekommunikation etc.) sind nicht zulässig. Das Niederspannungsnetz ist als unterirdisches Kabelnetz auszuführen.

## **2.9 Kfz-Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**

- 2.9.1 Es wird eine Erhöhung der Stellplatzverpflichtung für Wohnungen über 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 1,5 Stellplätze und für Wohnungen über 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 2,0 Stellplätze entsprechend § 74 (2) Nr. 2 LBO festgelegt.
- 2.9.2 Bei Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche ist ein Stellplatz gemäß § 37 LBO nachzuweisen.
- 2.9.3 § 37 LBO gilt sinngemäß, d. h. die Ausnahmen und Einschränkungen in § 37 LBO sind auch auf die erhöhte Stellplatzzahl anzuwenden.

## **2.10 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)**

- 2.10.1 Zur geordneten Oberflächenentwässerung ist der/die BauherrIn verpflichtet, auf seinem/ihrer Baugrundstück geeignete Maßnahmen zur Minderung des Abflusses von Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck ist das auf Dachflächen, Terrassen, Zufahrten, Wegen etc. anfallende Niederschlagswasser schadlos auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Hierzu sind auf dem Grundstück Versickerungsanlagen nach Maßgabe der Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 anzulegen.
- 2.10.2 Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik (a. a. R. d. T.) herzustellen, zu unterhalten und zu bemessen. Die Mulden- bzw. Flächenversickerung ist nach dem DWA-Arbeitsblatt A138 zu bemessen. Notüberläufe können an den öffentlichen Regenwasserkanal angeschlossen werden.
- 2.10.3 Die Schadlosgkeit der Versickerung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

### 3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

#### 3.1 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III und IIIA des fachbehördlich festgesetzten Wasserschutzgebietes WSG 009 Bad Bellingen, Tiefbrunnen Bad Bellingen, mit der WSG-Nr-Amt 336009. Einschlägige Schutzbestimmungen (Schutzgebietsverordnung) sind daher zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Rechtsverordnung bestimmte Handlungen/Maßnahmen/Nutzungen grundsätzlich verbietet oder einschränkt.

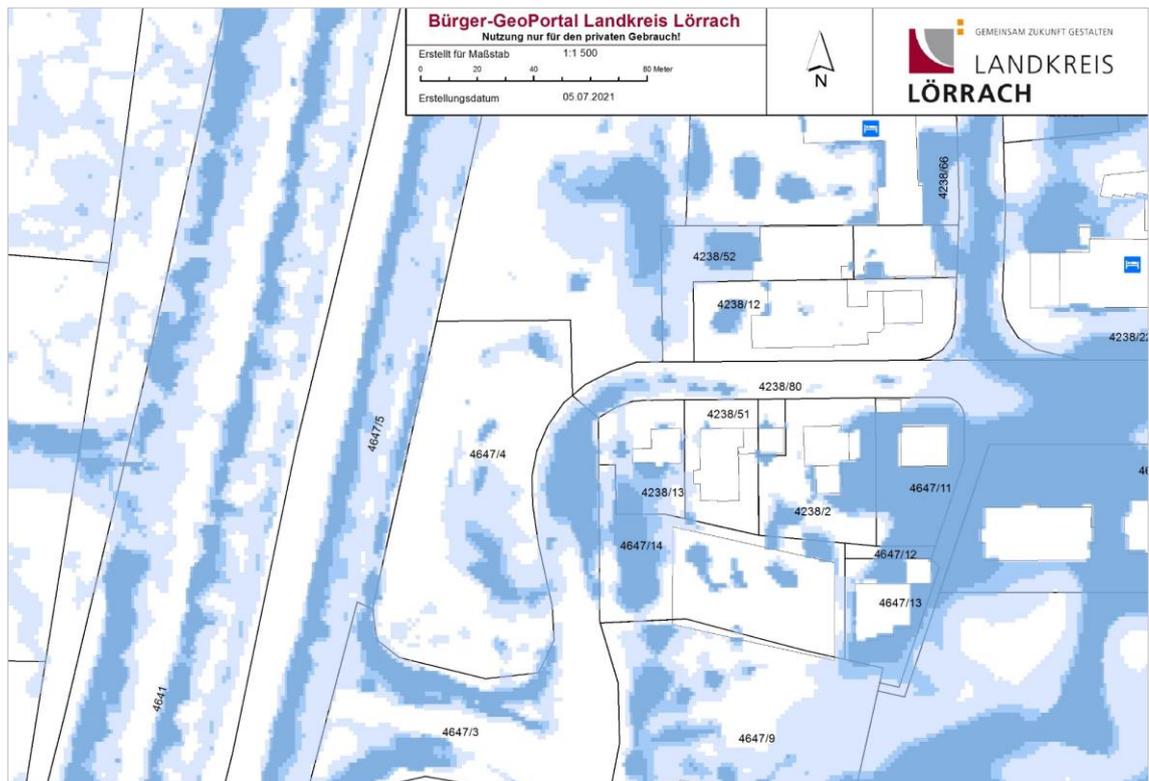
#### 3.2 Quellschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im fachbehördlich festgesetzten Quellschutzgebiet WSG 010H Bad Bellingen, Markus-Therme (I), Leodegarquelle (II) und Therme III, mit der QSG-Nr-Amt 336.010. Einschlägige Schutzbestimmungen (Schutzgebietsverordnung) sind daher zu beachten. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Rechtsverordnung bestimmte Handlungen/Maßnahmen/Nutzungen grundsätzlich verbietet oder einschränkt.

#### 3.3 Starkregengefahrenkarten

Im letzten Jahrzehnt konnte eine Betroffenheit des Landkreises Lörrach durch Erosionsereignisse im Zusammenhang mit Starkregen festgestellt werden. Aus diesem Grund wurden im Rahmen des Projektes „EroL“ für die betroffenen Gemeinden eine Gefährdungsanalyse und darauf aufbauend Erosionsgefahrenkarten erstellt.

„Im Gegensatz zu den Hochwassergefahrenkarten (HWGK) werden in den Starkregengefahrenkarten Überflutungen aufgrund von Starkregenereignissen im Gelände dargestellt, die unabhängig vom Gewässer auftreten und die auch keine unmittelbaren, rechtlichen Konsequenzen haben.“ (Landkreis Lörrach 2019).



Starkregengefahrenkarte für den Bebauungsplanbereich, Bürger-GeoPortal Landkreis Lörrach (ohne Maßstab)

Das Plangebiet ist von seltenen Überflutungsausdehnungen (alle 10-50 Jahre) betroffen. Die Ausdehnung der Überflutung ist in den Starkregengefahrenkarten auf der Homepage des Landkreises Lörrach dargestellt:

[https://gis.loerrach-landkreis.de/buergergis/synserver?project=Buerger\\_Umwelt&client=flex&user=internet](https://gis.loerrach-landkreis.de/buergergis/synserver?project=Buerger_Umwelt&client=flex&user=internet)

Auf den „Leitfaden Kommunales Starkrisikomanagement in Baden-Württemberg“ der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) wird ergänzend verwiesen. Dieser kann unter <https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/wasser/starkregen> unentgeltlich heruntergeladen werden.

### **3.4 Straßenrecht**

Die in der Planzeichnung dargestellten von Bebauung freizuhaltenen Flächen entlang der K6347 sowie der A5 sind von jeglichen hochbaulichen Anlagen sowie Einfriedungen freizuhalten.

Sofern Entwässerungseinrichtungen der K6347 mitgenutzt werden sollen, ist mit dem Straßenbaulastträger ein Straßennutzungsvertrag abzuschließen.

Bauliche Veränderungen an der K6347 sind vorab mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen.

## **4 HINWEISE**

### **4.1 Denkmalschutz, Bodenfunde**

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen 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 erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) 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.

### **4.2 Artenschutz**

4.2.1 Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bezüglich der innerhalb des Plangebietes festgestellten Reptilien (Mauereidechsen), Fledermäuse und Pflanzen sind die im Umweltbeitrag bzw. der artenschutzrechtlichen Prüfung dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung umzusetzen.

4.2.2 Rodungen von Bäumen und Gehölzen sind nach § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG lediglich außerhalb der Brutperiode und auf Grund möglicher Fledermausvorkommen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar eines jeden Jahres zulässig.

4.2.3 Die Kanalumlegung und der Leitungsbau müssen in der Zeit von Mitte August bis Mitte Oktober eines jeden Jahres erfolgen.

4.2.4 Die im Umweltbeitrag bzw. der artenschutzrechtlichen Prüfung dargestellten artenschutzrechtlichen Maßnahmen bezüglich der Mauereidechsen müssen vor der Vergrämung umgesetzt werden (CEF-Maßnahmen). Die Vergrämung muss außerhalb der Fortpflanzungszeiten und außerhalb der Winterruhe erfolgen. Dies ist im Herbst zwischen August und Oktober eines jeden Jahres oder von Mitte März bis Mitte Mai eines jeden Jahres der Fall.

- 4.2.4.1 Die Anbringung der Fledermauskästen muss rechtzeitig vor Beginn der Aktivitätszeiträume im Eingriffsjahr erfolgen.
- 4.2.5 Insbesondere zur Förderung von gebäudebewohnenden Vogelarten wie dem Haussperling und dem Hausrotschwanz wird auf die Vielzahl an Möglichkeiten zur Installation von Nisthilfen und Quartieren für Vögel und Fledermäuse aufmerksam gemacht. Informationen dazu können auf der Internetseite <http://www.artenschutz-am-haus.de/> abgerufen werden.
- 4.2.6 Detaillierte Angaben sind dem beigelegten Umweltbeitrag mit artenschutzrechtlicher Prüfung von Kunz GaLaPlan zu entnehmen.

### **4.3 Baugrund**

- 4.3.1 Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten, auf der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.
- 4.3.2 Des Weiteren wird auf den Geotop-Kataster verwiesen, welcher im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

### **4.4 Bodenschutz**

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

#### **4.4.1 Allgemeine Bestimmungen**

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z. B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

#### **4.4.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden**

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichendes

der Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

- Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

#### **4.5 Abfallentsorgung**

4.5.1 Im Sinne einer Abfallvermeidung und -verwertung ist anzustreben,

- dass im Planungsgebiet ein Massenausgleich erfolgt, wozu der Baugrubenaushub möglichst auf den Grundstücken verbleiben und darauf wieder eingebaut werden soll, soweit Dritte dadurch nicht beeinträchtigt werden,

oder

- sofern ein Massenausgleich nicht möglich ist, überschüssige Erdmassen anderweitig verwertet werden (z. B. durch die Gemeinde selbst für Beseitigung von Landschaftsschäden oder durch Dritte über eine Börse).

4.5.2 Auf der Baustelle ist durch geeignete Maßnahmen (z. B. Aufstellen mehrerer Container) sicherzustellen, dass verwertbare Bestandteile von Bauschutt, Baustellenabfällen und Erdaushub separiert werden. Diese sind einer Wiederverwertung zuzuführen.

4.5.3 Eine Vermischung von verwertbaren Abfällen mit belasteten Abfällen ist nicht zulässig.

4.5.4 Die Menge der belasteten Baustellenabfälle ist so gering wie möglich zu halten. Ihre Entsorgung hat auf einer dafür zugelassenen Abfallentsorgungsanlage zu erfolgen.

#### **4.6 Wasser**

##### **4.6.1 Schmutzwasser**

Das häusliche Schmutzwasser ist an die öffentliche Abwasserkanalisation mit Anbindung an die öffentliche Kläranlage anzuschließen. Abwasseranlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik (a. a. R. d. T.) zu erstellen, zu unterhalten und zu betreiben. Die Abwasserbeseitigung obliegt der Gemeinde.

##### **4.6.2 Regenwassernutzungsanlagen**

Sollten Retentionszisternen als Betriebswasseranlagen für WC-Spüleleitungen verwendet werden, müssen diese regelkonform nach DIN 1988 ausgeführt werden. Betriebswasseranlagen (z. B. Regenwassernutzungsanlagen), die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das nicht die Qualität von Wasser im Sinne der Trinkwasserverordnung hat und zusätzlich in Liegenschaften betrieben werden, sind der zuständigen Behörde anzuzeigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Betreiber von Regenwassernutzungsanlagen (Brauchwasser) nach § 13 Trinkwasserverordnung verpflichtet sind, sie dem Landratsamt Lörrach, Fachbereich 320 (Gesundheitsamt) schriftlich anzuzeigen. Das Formular dazu kann im Internet unter der Adresse <http://www.Lörrach.de>, Start, Service, Verwaltung, Bürgerservice und Online-Dienste, Behördenwegweiser, Formulare und Online-dienste (Nutzung Brauchwasseranlage) heruntergeladen werden.

Die Anlagen sind gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik (a. a. R. d. T.) zu errichten und zu betreiben. Einschlägig dafür sind die Normen DIN 1988, DIN 1989 und das DVGW-Arbeitsblatt W555.

##### **4.6.3 Löschwasser**

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend dem Arbeitsblatt W405 des DVGW in Abhängigkeit der Nutzung (FwG § 3, LBOAVO § 2 (5)), hier 96 m<sup>3</sup>/h, über die Dauer von zwei Stunden aus dem öffentlichen Netz zu gewährleisten. Die Abstände der Hydranten sind nach den Angaben der Arbeitsblätter W331 und W400 des DVGW festzulegen.

Zufahrten und Aufstellflächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr sind nach VwV-Feuerwehrlflächen (LBOAVO § 2 (1-4)) zu berücksichtigen.

Für Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über die Rettungsgeräte der Feuerwehr führt, sind in Abhängigkeit der Gebäudehöhe entsprechende Zugänge bzw. Zufahrten zu schaffen (LBOAVO § 2 (1-5)).

#### **4.7 Hinweis zum Einsatz von Wärmepumpen, Lüftungs- und Klimageräten**

Auf Grund einer zunehmenden Lärmproblematik im Zusammenhang mit insbesondere in Wohngebieten betriebenen Klimageräten und Luftwärmepumpen wird empfohlen für diese Anlagen Aufstellungshinweise bzw. –Vorgaben des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen den Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder – Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) einzuhalten.

Stationäre Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke sowie deren nach außen gerichteten Komponenten dürfen danach nur dann aufgestellt werden, wenn die im Leitfaden aufgeführten Abstände und Schallleistungspegel eingehalten werden. Die Geräte müssen nach dem Stand der Lärmmin-derungstechnik aufgestellt und betrieben werden. Ggf. muss durch schalldämmende Maßnahmen (Einhausung, zusätzliche Abschirmungen, Änderung der Aufstellung) für entsprechend niedrige Geräuschemissionen gesorgt werden.

Die Einhaltung der jeweils maßgeblichen Immissionswerte ist gegebenenfalls auf Zu-lassungsebene nachzuweisen.

Der Leitfaden ist unter folgendem Link verfügbar:

[https://www.lai-immissions-schutz.de/documents/leitfaden\\_verbesserung\\_schutz\\_gegen\\_laerm\\_bei\\_stat\\_geraete\\_1588594414.pdf](https://www.lai-immissions-schutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf)

Gemeinde Bad Bellingen, den

**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Dr. Carsten Vogelpohl  
Bürgermeister

Die Planverfasserin

#### Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Bebauungsplanes sowie der dazugehörigen örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Eimeldingen übereinstimmen.

#### Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der \_\_\_\_\_.

Bad Bellingen, den

Bad Bellingen, den

Dr. Carsten Vogelpohl  
Bürgermeister

Dr. Carsten Vogelpohl  
Bürgermeister

**ANHANG I: PFLANZENLISTE**

**Bäume**

Carpinus betulus	Hainbuche
Castanea sativa	Edel-Kastanie
Juglans regia	Echte Walnuss
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Malus sylvestris	Holz-Apfelbaum
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraeaster	Holz-Wildbirne
Quercus robur	Stiel-Eiche (auch in Sorten)
Sorbus aria	Echte Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche (auch Sorte Edulis)
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde in Sorten
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

**Obstbäume**

Äpfel:	Blauacher, Kaiser Wilhelm, Oldenburg, Jakob Fischer, Brettacher, Boskoop, Gewürzluiken, Blenheim Goldrenette, Trierer Weinapfel, Ananasrenette, Gravensteiner, Danziger Kant, Goldparmäne, Berlepsch Goldrenette, Bohnapfel, Zuccalmaglio
Birnen:	Gute Luise, Sülibirne, Gelbmöstler, Conference, Gellerts Butterbirne, Alexander Lucas, Schweizer Wasserbirne
Kirschen:	Burlat, Beutelsbacher, Büttners rote Knorpelkirsche
Nussbäume:	Walnuss

**Sträucher z. B.:**

Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel, heimisch
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball, heimisch
Corylus avellana	Haselnuss
Cornus mas	Kornelkirsche, heimisch
Rosa ssp.	Wildrosenarten
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Sambucus nigra	Holunder, heimisch