

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- 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 Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr, Rettungswache & soziale Einrichtung“ (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

1.1.1 In der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr, Rettungswache & soziale Einrichtung“ sind folgende Nutzungen zulässig:

- Feuerwehrgerätehaus mit Schlauchturm
- Rettungswache
- soziale Einrichtung (z.B. Sozialstation)

1.1.2 Zusätzlich zulässig sind die für die einzelnen Nutzungen erforderlichen Nebenräume wie Schulungs-, Abstell-, Technik-, Umkleide- und Sanitärräume sowie Übungs- und Stellplatzflächen und die sonstigen, erforderlichen und der jeweiligen Hauptnutzung dienenden Nebenanlagen.

1.2 Gemeinbedarfsfläche „Mehrzweckhalle“ (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

1.2.1 Die Gemeinbedarfsfläche „Mehrzweckhalle“ dient der Errichtung einer Mehrzweckhalle und der Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen, die der Mehrzweckhalle dienen.

1.2.2 Zulässig sind eine Mehrzweckhalle einschließlich der erforderlichen Nebenräume wie Abstell-, Technik-, Umkleide- und Sanitärräume, Gastronomienutzungen sowie Stellplatz- und Freiflächen und die sonstigen, erforderlichen und der Hauptnutzung dienenden Nebenanlagen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch:

- die Höhe baulicher Anlagen (GH),
- die Grundflächenzahl (GRZ),

und ist der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

1.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

- 1.4.1 Die maximale Gebäudehöhe (GH) ist der Nutzungsschablone bzw. dem Eintrag in der Planzeichnung zu entnehmen. Als Gebäudehöhe gilt der oberste Punkt der Dachbegrenzungskante bezogen auf die realisierte Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden) der Gebäude.
- 1.4.2 In der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr, Rettungswache & soziale Einrichtung“ darf die festgesetzte GH auf einer Fläche von max. 30 m² bis zu einer Höhe von max. 25,5 m überschritten werden.
- 1.4.3 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH, Oberkante Rohfußboden) ist dem jeweiligen Eintrag in der Nutzungsschablone zu entnehmen *[folgt zur Offenlage]*. Eine Abweichung von der jeweils festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe von max. 0,3 m ist zulässig.
- 1.4.4 Technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. Anlagen für Lüftung, Klima, Technikbrücken, Aufzugschächte) sowie Anlagen, die der Energiegewinnung dienen, dürfen die jeweils realisierte Gebäudehöhe um bis zu 2 m überschreiten.

1.5 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Innerhalb der Gemeinbedarfsflächen gilt die abweichende (a) Bauweise. Diese wird definiert als offene Bauweise, wobei auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

1.6 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

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

1.7 Grundflächenzahl (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 und § 20 BauNVO)

Die in den Gemeinbedarfsflächen festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) BauNVO genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) jeweils bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

1.8 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (Alarmzufahrt) (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

In der Planzeichnung ist zwischen der B3 und der Gemeinbedarfsfläche „Feuerwehr, Rettungswache & Sozialstation“ ein Zufahrtsverbot eingetragen. Ausgenommen von diesem Verbot sind Fahrzeuge der Feuerwehr und der Rettungswache im Einsatzfall (Alarmzufahrt).

1.9 Öffentliche Grünfläche (Verkehrsgrün) (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün ist zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Versiegelungen sind bis max. 10% der Fläche zulässig.

1.10 Garagen, Carports und Stellplätze sowie Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)

- 1.10.1 Kfz-Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb der Gemeinbedarfsfläche nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.
- 1.10.2 Fahrradstellplätze und Tiefgaragen sind in beiden Gemeinbedarfsflächen uneingeschränkt zulässig.

- 1.10.3 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO über 30 m³ Brutto-Rauminhalt sind in den Gemeinbedarfsflächen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.
- 1.10.4 Nebenanlagen nach § 14 (2) BauNVO sind in beiden Gemeinbedarfsflächen uneingeschränkt zulässig.
- 1.11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**
- 1.11.1 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) 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 unzulässig.
- 1.11.2 Oberirdische Stellplätze, öffentliche Fußwege und private Erschließungswege sowie Feuerwehrezufahrten sind in wasserdurchlässiger Ausführung (Mittlerer Abflussbeiwert $\leq 0,5$) herzustellen, z.B. Pflaster mit offenen Fugen, Rasengitter oder Schotterrasen.
- 1.11.3 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer und Fassaden sind nur zulässig, wenn diese dauerhaft korrosionsresistent beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.
- 1.11.4 Baumaßnahmen, die unter den mittleren Grundwasserhochstand (MHW) eingreifen, sind nicht zulässig. Bis mindestens zum Grundwasserhöchststand (HHW) sind die Untergeschosse als wasserdichte Wanne auszuführen.
- Hinweis:**
Für das Plangebiet liegen interpolierten Grundwasserstände (Quelle: WebGIS Emendingen 2022, Messstelle 0161/067-5) vor:
- MHW = 168,1 m ü. NN
 - HHW = 169,2 m ü. NN
- Baumaßnahmen, die unter den mittleren Grundwasserstand (MW) eingreifen, bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis.
- 1.12 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25a, b BauGB)**
- 1.12.1 Der in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzte Baum sowie die Gehölzstruktur (F1) sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
- 1.12.2 Flachdächer und flach geneigte Dächer sowie Nebenanlagen und Garagen im Plangebiet sind bis zu einer Dachneigung von 15 ° zu einem Anteil von mindestens 70% extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstrathöhe beträgt 20 cm. Benötigter Raum für technische Gebäudeausrüstung kann von der geforderten Begrünung ausgespart werden. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser- / Kräuter-mischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedum-sprossen zu bepflanzen. Bei einer parallelen Nutzung der Dachflächen durch Solar- bzw. Photovoltaikanlagen sind diese aufzuständern und die Abstände der Modulreihen untereinander, die Modultiefe und die Höhenlage der Module auf die Vegetation abzustimmen. Zugunsten von Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie kann die Fläche der Dachbegrünung um maximal 20% der Gebäudegrundfläche verringert werden.

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 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen der Hauptgebäude sind der Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

2.1.2 Die Dächer sind anteilig zu begrünen, soweit die Dachflächen nicht als Terrassen o.ä. genutzt werden.

Hinweis:

Zur Dachbegrünung, s. planungsrechtliche Festsetzungen Ziffer 1.12.2.

2.1.3 Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar-, Photovoltaikanlagen etc.) sind aus blendfreiem Material herzustellen.

2.2 Einfriedungen & Mauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.2.1 Die Höhe der Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum hin darf gemessen ab der Oberkante der Erschließungsstraße maximal 0,8 m betragen.

2.2.2 Einfriedungen aus Blech, Kunststoff, Glasbausteinen und Beton sind nicht zugelassen. Die Verwendung von Stacheldraht ist als Einfriedung nicht zulässig.

2.2.3 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.

2.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke im Plangebiet sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Hinweis:

Gemäß § 21a NatSchG ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 (1) Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

3 HINWEISE

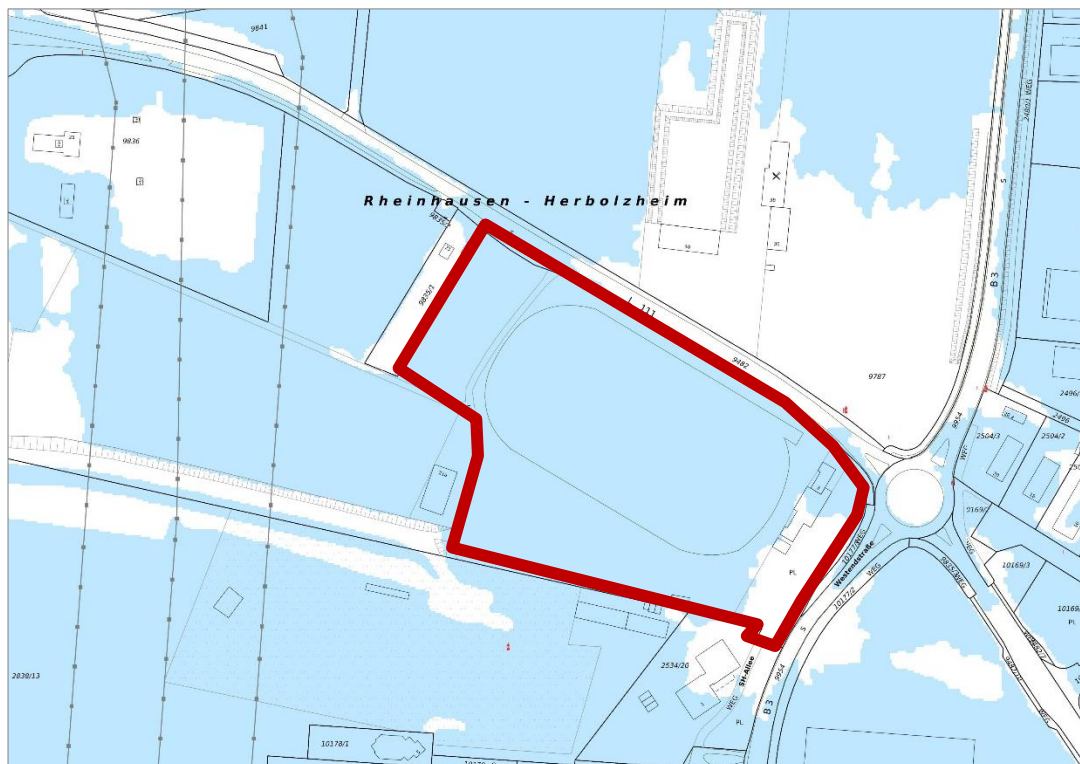
3.1 Hochwassergefahr – Überschwemmungsgebiet HQ_{extrem}

Laut rechtsgültigen Hochwassergefahrenkarten besteht für einen Teilbereich des Plangebiets eine Überflutungsgefahr bei Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit (sogenanntes HQ_{extrem}). Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung können Schäden an Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen den Bauherren. Eine hochwasserangepasste Bauweise wird empfohlen. Die Gefahr kann durch Anhebung des Geländeniveaus weiter eingedämmt werden.

Die Flächen des HQ_{extrem} werden ab diesem Zeitpunkt als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ behandelt. In diesen Gebieten gilt dann nach § 78b (1) WHG (n. F.) Folgendes:

Nr. 1: Bei der Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich sowie bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen für nach § 30 (1) und (2) oder nach § 34 des Baugesetzbuches zu beurteilende Gebiete sind insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung nach § 1 (7) BauGB zu berücksichtigen. Dies gilt für Satzungen nach § 34 (4) und § 35 (6) BauGB entsprechend.

Nr.2: Bauliche Anlagen dürfen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet oder wesentlich erweitert werden. Bei den Anforderungen an die Bauweise ist auch die Höhe des möglichen Schadens zu berücksichtigen.



Hochwassergefahrenkarte (HQ_{extrem} (hellblau)) mit schematischer Darstellung des Plangebiets (Quelle: LUBW 2021)

3.2 Denkmalschutz, Bodenfunde

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.3 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlagen finden sich § 1 LBodSchAG. Insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutter- und Unterboden durchzuführen.
- Es ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Nach Abschluss der Maßnahmen ist der Boden fachgerecht wieder einzubauen.

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 (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

3.4 Erneuerbare Energien

Nach § 8a des Klimaschutzgesetzes Baden-Württemberg (KSG BW) besteht die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen beim Neubau von Nichtwohngebäuden ab dem 1. Januar 2022 oder beim Neubau von Wohngebäuden ab dem 1. Mai 2022. Zudem beinhaltet §8b KSG BW die Pflicht zur Installation von Photovoltaikanlagen auf Parkplatzflächen mit mehr als 35 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge.

Stadt Herbolzheim, den __.__._____

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Thomas Gedemer
Bürgermeister

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Herbolzheim 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 __.__._____.

Stadt Herbolzheim, den

Stadt Herbolzheim, den

Thomas Gedemer
Bürgermeister

Thomas Gedemer
Bürgermeister