

## **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN UND HINWEISE**

Die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Hinten am Ort und Bruchweg“ 2. Änderung und Neufassung in Kraft seit dem 31.10.2003 werden für den vorliegenden Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hinten am Ort und Bruchweg“, 3. Teiländerung aufgehoben.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans „Hinten am Ort und Bruchweg“ 2. Änderung und Neufassung, in Kraft seit dem 31.10.2003 werden mit Inkrafttreten des Bebauungsplans „Hinten am Ort und Bruchweg“, 3. Teiländerung innerhalb des vorliegenden Geltungsbereichs aufgehoben und durch die Festsetzungen des Bebauungsplans „Hinten am Ort und Bruchweg“, 3. Teiländerung ersetzt.

### **RECHTSGRUNDLAGEN**

Baugesetzbuch (**BauGB**) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

§ 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) i.d.F. vom 8. 08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO**) i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99) m.W.v. 11.03.2017.

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanzV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

### **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO**

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen (§ 4 Abs. 1 BauNVO).

Es gilt die BauNVO mit folgender Einschränkung (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Satzung)**

---

2

**1.2 Maß der baulichen Nutzung** § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §§ 16 - 21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzung von Grundflächenzahl (GRZ) und Zahl der Vollgeschosse. Die Festsetzungen sind Höchstwerte.

**1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO)

Siehe Eintrag in den Nutzungsschablonen im Plan.

**1.2.2 Zahl der Vollgeschosse**

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Siehe Eintrag in den Nutzungsschablonen im Plan.

**1.2.3. Höhe der baulichen Anlagen**

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 Abs. 1 BauNVO)

Gebäude und bauliche Anlagen (Antennen, Masten u.ä. dürfen eine maximale Gebäudehöhe von 148,92 + NN nicht überschreiten.

**1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Plan dargestellt.

**1.4 Zulässigkeit von Bauvorhaben** (§ 34 BauGB)

Sind für Bauvorhaben durch den Bebauungsplan planungsrechtliche Festsetzungen nicht geregelt, so gilt zusätzlich § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile).

Hügelsheim, den

Reiner Dehmelt  
Bürgermeister

## **HINWEISE**

### **1.0 Bauschutzbereich für den Verkehrsflughafen Karlsruhe / Baden-Baden**

Das Baugebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches des Regionalflughafens Karlsruhe/Baden-Baden. Die sich hieraus ergebende Höhenbeschränkung ist zu beachten. Des Weiteren wird drauf hingewiesen, dass auch die Aufstellung von Baukränen nach den Bestimmungen des LuftVG genehmigungspflichtig ist.

### **2.0 Anlagenschutzbereich von Flugsicherungseinrichtungen**

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

### **3.0 Geotechnik**

Die Plangebiete befinden sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Hochflutsand. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **4.0 Bepflanzung im Bereich von Grundstücksausfahrten**

Einfriedungen, Zäune und Hecken sollten zu Gunsten einer gegenseitigen Verkehrsbeobachtung (Sichtdreieck) zur Straßenseite hin, aber insbesondere an Einmündungen, Grundstücksausfahrten und Querungsstellen überschaubar sein. Hier sollte eine lichte Höhe von 80 cm nicht überschritten werden.

### **5.0 Luft/Wasser-Wärmepumpen, Wasser/Wasser-Wärmepumpen**

Aus Erfahrung der Gewerbeaufsicht führt der Betrieb von Luft/Wasser-Wärmepumpen in einem eng umbauten Gebiet immer wieder zu Lärmschutzproblemen (Nachbarschaftsbeschwerden). Für die Luft/Wasser-Wärmepumpen gelten die Anforderungen der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm). Diese Anlagen emittieren tieffrequenten Schall, der insbesondere im Nachtzeitraum besonders störend wirkt.

Vom Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer ist daher neben dem geeigneten Standort bereits bei der Auswahl der Geräte auf den Stand der Technik zu achten.

Aufgrund von bekannten PFC Belastungen des Grundwassers im Bereich der Gemarkung Hügelsheim wird von der Errichtung von Wasser/Wasser-Wärmepumpen und sonstigen Grundwasserbrunnen abgeraten.

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