

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Folgende Einrichtungen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind nach § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

##### 1.1.2 Sondergebiet „Bauhof“ (§ 11 BauNVO)

In dem gekennzeichneten Sondergebiet sind auf Grundlage von § 11 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen zulässig:

- Büro- und Sozialräume, die für Betrieb und Verwaltung des Bauhofs notwendig sind,
- Lagerflächen und Lagergebäude für Baumaterialien und Baumaschinen.

#### 1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 19 BauNVO)

##### 1.2.1 Ermittlung der Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Nach § 21 a Abs. 2 BauNVO sind der tatsächlichen Fläche des Baugrundstücks auch die Flächenanteile der zugeordneten Gemeinschaftsstellplatzflächen außerhalb des Baugrundstücks - soweit festgesetzt - zuzurechnen.

##### 1.2.2 Grundfläche im Allgemeinen Wohngebiet

In den Allgemeinen Wohngebieten wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO die höchstzulässige Grundfläche der Summe aller baulichen Anlagen mit maximal 130 m<sup>2</sup> pro Grundstück festgesetzt.

Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Grundfläche bei Einzelhäusern um maximal 50 m<sup>2</sup> zulässig, wenn die festgesetzte Anzahl der Wohneinheiten (Ziffer 1.3) eingehalten wird.

##### 1.2.3 Grundflächenzahl im Sondergebiet

Die Obergrenzen der Grundflächenzahl (GRZ) im Sondergebiet sind dem Nutzungsschabloneneintrag in der Planzeichnung zu entnehmen. Die zulässige

Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um 0,2 (auf insgesamt 0,6) überschritten werden.

#### 1.2.4 Geschoßflächenzahl im Sondergebiet

Die Obergrenzen der Geschoßflächenzahl (GFZ) im Sondergebiet sind dem Nutzungsschabloneeintrag in der Planzeichnung zu entnehmen.

#### 1.2.5 Höhe baulicher Anlagen (gem. §§ 16, 18 BauNVO)

##### 1.2.5.1 Bezugspunkte

Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt die Straßenachse in der Mitte der zugeordneten Gebäudefassade. Bei Eckgrundstücken ist der höher gelegene Bezugspunkt maßgeblich.

##### 1.2.5.2 Firsthöhen (FHmax)

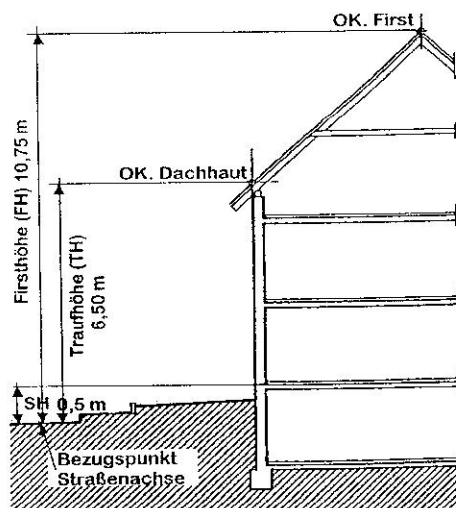
Die Firsthöhe der Gebäude wird in den Allgemeinen Wohngebieten entsprechend dem Nutzungsschabloneeintrag in der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt. Dabei wird gemessen zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachhaut.

##### 1.2.5.3 Traufhöhen (THmax)

Die Traufhöhe der Gebäude wird in den Allgemeinen Wohngebieten entsprechend dem Nutzungsschabloneeintrag in der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt. Die Traufhöhe wird dabei definiert, als das senkrecht gemessene Maß zwischen der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Wandteils und der Oberkante Dachhaut und dem Bezugspunkt.

##### 1.2.5.4 Sockelhöhen

Die Sockelhöhe der Gebäude im Geltungsbereich wird auf maximal 0,5 m festgesetzt. Dabei wird jeweils senkrecht gemessen zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt des Rohfußbodens im Erdgeschoß.



##### 1.2.5.5 Gesamthöhe baulicher Anlagen (GHmax 1 bzw. GHmax 2)

Im Sondergebiet ist für die maximale Höhe baulicher Anlagen die Oberkante baulicher Anlagen ohne technische Aufbauten maßgebend. Technische Aufbauten oder Schornsteine dürfen die festgesetzten Höhen bis zu 3 Metern überschreiten. Der

Grundflächenanteil für technische Aufbauten darf maximal 20 % der Dachflächen des Gebäudes betragen.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen können der Planzeichnung entnommen werden. Sie betragen

bei Gebäuden mit einer Dachneigung von mehr als 20° (GHmax.1):	12,5 m,
bei Gebäuden mit Flachdach, Sheddach oder einer Dachneigung von 20° und weniger (GHmax.2):	9,5 m.

#### 1.2.6 Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Innerhalb dieses Bebauungsplanes sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

#### 1.3 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

#### 1.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

##### 1.4.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb dieses Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise. Die zulässigen Hausformen werden durch Nutzungsschabloneneintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

##### 1.4.2 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

gemäß den Regelungen des § 23 Abs. 3 BauNVO

##### 1.4.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen, wie beispielsweise Terrassen, Wege, Pergolen, Rankgerüste, Mülltonnenplätze, erforderliche Kleinkinderspielplätze etc. sind bis zu einer Gesamtgrundfläche von max. 10% der Grundstücksfläche außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei darf die festgesetzte maximale Grundfläche von 130 qm (Ziffer 1.2.2 der textlichen Festsetzungen) nicht überschritten werden.

##### 1.4.4 Stellung der Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) und den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Stellplätze sind zusätzlich zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig.

##### Ausnahmen:

Gemeinschaftsgaragen und -stellplätze sind auch außerhalb des Baufensters in den dafür mit dem Planzeichen 15.3 der Planzeichenverordnung (1990) gekennzeichneten Bereichen zulässig.

##### 1.4.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten. Ausnahmen sind zulässig für Gebäudeteile und Nebenfirste soweit sie sich Hauptdachfläche unterordnen.

## **1.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Verkehrsgrün werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt.

Innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist auf eine Trennung von Fahr- und Fußgängerverkehr zu verzichten.

## **1.6 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**

### **1.6.1 ÖG 1**

Auf der öffentlichen Grünfläche ÖG 1 sind Bäume und Sträucher - vorzugsweise aus beiliegenden Pflanzempfehlungslisten - im Raster 1,5 x 1,5 m mehrreihig zu pflanzen. Dabei ist je 15 lfm. Pflanzstreifen mindestens ein Baum 1. Ordnung zu pflanzen. Die Bodenfläche ist mit einer geeigneten Auswahl an Kräutern und Gräsern einzusähen.

Im südwestlichen Abschnitt ist ein Lärmschutzwall mit einer Scheitelhöhe von 2,5 Meter, gemessen von der Straßenachse, auszubilden. Die östliche Grenze dieses Abschnitts der ÖG 1 stellt die Scheitellinie des Lärmschutzwalls dar.

### **1.6.2 ÖG 2**

Auf der öffentlichen Grünfläche ÖG 2 ist ein Grasweg parallel zum bestehenden Wassergraben anzulegen.

### **1.6.3 ÖG 3**

Auf der öffentlichen Grünfläche ÖG 3 ist an der östlichen, südlichen bzw. nördlichen Grenze eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,0 Metern, gemessen von der Straßenachse anzulegen. Der Abschnitt westlich bzw. nördlich davon ist als Grasweg auszubilden.

## **1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### **1.7.1 Schutz des Bodens**

Der Oberboden ist zu Beginn aller Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 Blatt 2 abzuschleppen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Ober- und Unterboden ist grundsätzlich getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nur im zur Herstellung der Gebäude unbedingt notwendigen Maße zulässig.

## **1.8 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die im Bebauungsplan belasteten Flächen dienen der Freihaltung der unterirdischen Leitungstrassen im jeweilig erforderlichen Umfang. Baumaßnahmen im Leitungsbereich sind mit dem jeweiligen Erschließungsträger abzustimmen.

## **1.9 Zu treffende Vorkehrungen zur Vermeidung oder Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

### **1.9.1 Lärmschutzwall**

Auf der in der Planzeichnung mit -Lärmschutzwall- gekennzeichneten Fläche (vgl. Festsetzung Nr. 1.6.1) ist ein Lärmschutzwall mit einer Scheitelhöhe von 2,5 m (zu messen von OK Straßenachse) und einem Böschungsverhältnis von etwa 1:1,5 zu errichten. Der Wall ist dabei so zu verdichten, daß er später ggf. durch eine Lärmschutzwand erhöht werden kann.

### **1.9.2 Lärmschutzwand**

Entlang der nördlichen, östlichen bzw. südlichen Grenze der öffentlichen Grünfläche ÖG 3, in der Planzeichnung mit -Lärmschutzwand- gekennzeichnet, ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,0 m (zu messen von OK Straßenachse) zu errichten.

### **1.9.3 Festsetzungen von Schallschutzmaßnahmen für Gebäude mit Wohn- und Aufenthaltsräumen**

An den Gebäuden, die direkt östlich der Lärmschutzwand errichtet werden, sowie an der Gebäudegruppe nördlich des Wassergrabens sind als Vorkehrungen zur Minderung der Beeinträchtigungen durch Schallimmissionen Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm nach DIN 4109, „Schallschutz im Hochbau“, vorzusehen. Diese Maßnahmen sind an den Nord-, West- und Südfassaden sowie an den Dachflächen schutzbedürftiger Räume auszuführen. Der Dimensionierung der Schalldämm-Maße der Außenbauteile ist der Lärmpegelbereich II der DIN 4109 zugrunde zu legen. Danach sind Außenbauteile mit Fenster und Fenstertüren gemäß DIN 4109, Ausgabe November 1989, Tabelle 8, Lärmpegelbereich II zu dimensionieren (erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile von Fenster, Wände, Türen und Dach = 30 dB(A)).

## **1.10 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

### **1.10.1 Pflanzenauswahl**

Bei der Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen und der öffentlichen Grünflächen sind vorzugsweise ortstypische Pflanzenarten gem. den beigegebenen Empfehlungslisten oder vergleichbar zu wählen.

### **1.10.2 Private Freiflächen**

Je begonnener 250 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm aus den beigegebenen Pflanzenlisten anzupflanzen. Bepflanzungen, die mehr als zur Hälfte mit Nadelgehölzen vorgenommen werden, sind insbesondere bei Einfriedungen nicht zulässig.

### **1.10.3 Private Gehölzstreifen**

Auf den mit Planzeichen 13.2.1 der Planzeichenverordnung (1990) gekennzeichneten Flächen sind Bäume und Sträucher - vorzugsweise aus beiliegenden Pflanzempfehlungslisten - im Raster 1,5 x 1,5 m mehrreihig zu pflanzen. Dabei ist je 15 lfm. Pflanzstreifen mindestens ein Baum 1. Ordnung zu pflanzen. Die Bodenfläche ist mit einer geeigneten Auswahl an Kräutern und Gräsern einzusähen.

#### **1.10.4 Park- und Stellplätze**

Parkplätze und private Stellplätze sind mit hochstämmigen Laubbäumen zu begrünen. Dabei ist innerhalb dieses Bebauungsplanes je 5 Park- bzw. Gemeinschaftsstellplätze mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten. Als Mindestpflanzqualität sind Hochstämme 2x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm zu verwenden.

#### **1.11 Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Zur Herstellung der Erschließungsstraßen sind die Baugrundstücke zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze auf das Straßenniveau (max. 0,7 m über dem natürlichen Gelände) aufzufüllen. diese Aufschüttung ist von den Eigentümern zu dulden

## 2 PFLANZEMPFEHLUNGSLISTEN

### Liste 1: Bäume und Sträucher

Bäume 1. Ordnung	Bäume 2. Ordnung	Sträucher
Querus robur Stieleiche	Carpinus betulus Hainbuche	Cornus sanguinea Hartriegel
Fraxinus excelsior Esche	Acer campestre Feldahorn	Corylus avellana Hasel
Ulmus minor Feldulme	Prunus avium Wildkirsche	Euonymus europaea Pfaffenhütchen
Ulmus laevis Flatterulme	Sorbus domestica Speierling	Rosa canina Hundrose
Acer platanoides Spitzahorn	Malus silvestris Wildapfel	Prunus spinosa Schlehe
Tilia cordata Winterlinde	Pyrus pyraster Wildbirne	Berberis vulgaris Berberitze
Acer pseudoplatanus Bergahorn	Sorbus torminalis Elsbeere	Lonicera xylosteum Heckenkirsche
Fagus silvatica Rotbuche		
mind. Hochstamm, STU 8-10 cm, 2 x verpfl.	mind. Heister, 100-125 cm, 2 x verpflanzt	mind. Sträucher Normalware, 80-100 cm, 2 x verpflanzt

### Liste 2: Saatgut zur Anlage extensiver Grünflächen

Wiesenschwingel (*Festuca pratensis*)  
 Wiesenlischgras (*Phleum pratense*)  
 Wiesenrispengras (*Poa pratensis*)  
 Rotschwingel (*Festuca rubra*)  
 Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*)  
 Wiesen-Knautgras (*Dactylus glomerata*)  
 Gemeines Rispengras (*Poa trivialis*)  
 Wolliges Honiggras (*Holcus lanatus*)  
 Wiesen-Margarite (*Leucanthemum vulgare*)  
 Kuckuckslichtnelke (*Lychnis flos-cuculi*)

### Liste 3: Rankpflanzen, z. B. zur Fassadenbegrünung (z. T. Rankhilfe erforderlich)

Hedera helix (Gemeiner Efeu)  
 Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein)  
 Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)  
 Clematis Hybriden  
 Polygonum aubertii (Knöterich)  
 Wisteria sinensis (Blauregen)  
 div. Kletterrosen  
 Campsis radicans (Trompetenblume)

### **3 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **3.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) Nr. 1 LBO**

##### **3.1.1 Dachformen und Dachneigung von Hauptgebäuden**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets sind Hauptgebäude nur mit Satteldach und Krüppelwalmdach mit einer Dachneigung zwischen 35° und 45° zulässig. Flachdächer sind auch für untergeordnete Dachflächen (z.B. Vordächer) nicht zulässig.

##### **3.1.2 Dachformen und Dachneigung der Nebengebäude und Garagen**

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebengebäude, überdachte Stellplätze und Garagen freistehend nur mit Satteldach zulässig.

An das Hauptgebäude angebaut, sind Nebengebäude, überdachte Stellplätze und Garagen nur mit Satteldach oder einem vom Hauptdach abgeschleppten Pultdach (Prinzip der gebrochenen Dachfläche) mit einer Dachneigung von 15° - 45° zulässig. Bei Satteldächern ist die Hauptfirstrichtung der Wohngebäude einzuhalten.

##### **Ausnahmen:**

Garagen mit Flachdach (Dachneigung 0° - 8°) sind mit Dachbegrünung (mindestens extensiv, Substrataufbau mind. 8 cm) zulässig. Die Begrünung ist dabei dauerhaft sicherzustellen.

##### **3.1.3 Belichtung des Dachraumes**

Zur Belichtung des Dachraumes sind im Allgemeinen Wohngebiet Gauben mit Sattel- Walm- oder Schleppdach sowie Dachflächenfenster zulässig. Bei mehreren Einzelgauben sind diese in gleicher Höhe anzuordnen und dürfen in ihrer Gesamtheit die Breite von max. 50% der zugeordneten Trauflänge nicht überschreiten. Die Dachgauben sind in den Achsen der Fenster des darunterliegenden Geschosses anzuordnen (Fensterachsen).

#### **3.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der Grundstücke § 74 (1) Nr. 3 LBO**

##### **3.2.1 Geländegestaltung**

Aufschüttungen und Abgrabungen für Gebäude- und Hofflächen sind bis auf Höhe der angrenzenden Verkehrsflächen zulässig, soweit Nachbargrundstücke unberührt bleiben.

##### **3.2.2 Gestaltung von Stellplätzen und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen**

Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten sind wasserdurchlässig (z.B. Pflaster mit Fugen-Öffnungsanteil mind. 20%, Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Feinschotter) auszuführen. Die Breite der Zufahrt darf bei Einzelgaragen 3 m und bei Doppelgaragen (Garage mit zwei Stellplätzen ohne Trennwand) 5 m nicht überschreiten. Alternativ können Garagenzufahrten als Fahrstreifen in einer Breite bis zu 0,6 m ausgepflastert oder ausgelegt werden.

##### **3.2.3 Einfriedungen**

An den Grenzen zum öffentlichen Straßenraum und zum Nachbargrundstück zwischen vorderer Baugrenze und Straße sind im Allgemeinen Wohngebiet nur Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig. Maschendrahtzäune, Einfriedungen aus Aluminiumblech, Kunststoffglas, sonstigen Kunststoffen sowie reihige Pflanzungen von Koniferen (Lebensbaum, Fichte, Tanne) sind im Vorgartenbereich unzulässig.



### 3.2.4 Fassadenbegrünung

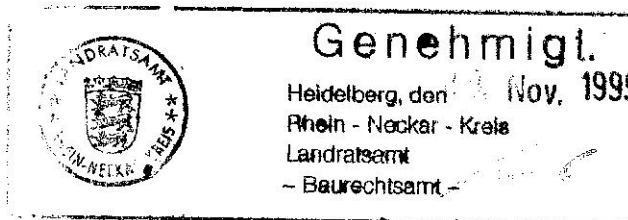
Bei nicht durch Wandöffnungen gegliederten großflächigen Fassaden von Hauptgebäuden und Betriebsgebäuden (Anteil der Wandöffnungen unter 10 %) sind mindestens 30 % der Wandflächen dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen.

Die rückwärtigen und seitlichen, nicht angebauten Garagenwände sind mindestens zu 50 % mit kletternden oder rankenden Pflanzen zu begrünen. Bei der Fassadenbegrünung soll je 2 m Wandlänge mindestens 1 Pflanze vorgesehen werden. Den einzelnen Pflanzen sollte ein Pflanzloch von mindestens 0,75 m<sup>2</sup> zur Verfügung gestellt werden.

Reilingen 04. Okt. 1999

*Klein*

KLEIN  
BÜRGERMEISTER



*ausgefertigt*

Reilingen 26. Jan. 2000

*Klein*

KLEIN  
BÜRGERMEISTER



## **Hinweise:**

### **Ordnungswidrigkeiten § 75 LBO**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

### **Ordnungswidrigkeiten § 213 BauGB**

Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

### **Brauchwassernutzung**

Das anfallende Niederschlagswasser von versiegelten Flächen sollte für die Brauchwassernutzung (z.B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung, Waschmaschine) genutzt werden.

### **Auszug aus der Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung vom 13.1.1992 der Gemeinde Reilingen**

#### *§ 17 Inbetriebnahme der Anlage*

Abs. 2: Die Gemeinde kann vom Eigentümer im Einzelfall den Einbau und den Betrieb einer Abwasserhebeanlage verlangen, wenn dies für die Ableitung des Abwassers notwendig ist;

§ 15 bleibt unberührt.

#### *§ 19 Sicherung gegen Rückstau*

Aborte mit Wasserspülung, Bodenabläufe, Ausgüsse, Spülen, Waschbecken und dgl., die tiefer als die Straßenoberfläche an der Grundstücksentwässerung (Rückstauenebene) liegen, müssen vom Grundstückseigentümer auf seine Kosten gegen Rückstau gesichert werden. Im übrigen hat der Grundstückseigentümer für rückstaufreien Abfluß des Abwassers zu sorgen.

### **Baugrund**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde eine Baugrunderkundung von WPW Geoconsult (Auftrag Nr. GEO 95.6137) durchgeführt. Dieses Gutachten ist dem Textteil des Bebauungsplans beigelegt und enthält Aussagen über die im Gebiet vorkommenden Grundwasserstände sowie Anforderungen an grundwasserfreie Gründungen. Das Originalgutachten kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

### **Lärmimmissionen**

Der durch den Bauhof entstehende Betriebslärm sowie die mit dem Kleintierzuchtvereinsgelände sowie mit dem „Sondergebiet Spiel-, Sport- und Freizeitzentrum Nachtwaid“ zusammenhängenden Geräuschimmissionen wurden durch das Schalltechnische Gutachten Nr. 98.0209 des Ing.-Büros für Bauphysik Wille, Mannheim vom 12.10.1998 ermittelt. Danach kommt es durch die Tiere der Kleintierzuchtanlage bzw. bei Veranstaltungen auf dem Festplatz zu Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005.

Es wird daher empfohlen, insbesondere für die Gebäude, die an das Kleintiergelände angrenzen die Schlafräume bzw. deren Fensteröffnungen auf der schallabgewandten Fassade anzuordnen. Dazu sollten die Grundrisse dieser Gebäude so gestaltet werden, daß Fensteröffnungen von Aufenthalts- und Schlafräumen im 1. Obergeschoß und Dachgeschoß nicht zur lärmzugewandten Seite (Westen bzw. Süden) orientiert werden. Ausnahmen können bei Aufenthalts- und Schlafräumen, die ohne Öffnen von Fenstern an diesen Fassaden nicht ausreichend belüftet werden können, vorgesehen werden, wenn an der dem Festplatz und der Kleintierzuchtanlage zugewandten Fassade schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder Wintergärten vorgesetzt werden.

### **Freiflächenplan**

Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1 : 200 beizufügen, in dem insbesondere die

bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen, wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie Fassaden- oder Dachbegrünung) mit Artenangabe und Größenverhältnissen dargestellt sind.

### **Archäologische Funde**

Funde müssen unverzüglich beim Landesdenkmalamt Karlsruhe gemeldet werden (§ 20 DSchG). Die Baustelle ist bis zu 4 Tage nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten. Das Landesdenkmalamt ist 10 Tage vor Beginn der Erschließungsarbeiten davon zu unterrichten.

### **Altlasten**

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/ oder sichtbare Veränderungen bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Umweltschutzamt beim Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

### **Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen**

Verwertbare Bauabfälle sind wiederzuverwenden. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Eine Deponierung hat zu unterbleiben.

### **Schutz des Bodens**

Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ wird ausdrücklich hingewiesen. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachteiligen Veränderungen zu schützen.

### **Brandschutz**

Beim Ausbau der Wasserversorgung ist sicherzustellen, daß über einen Zeitraum von mind. 2 h 48 m<sup>3</sup>/h Löschwasser zur Verfügung stehen.

Der Netzdruck muß mind. 3 bar betragen. Er darf auf keinen Fall unter 1,5 bar fallen.

Der Löschwasserbereich erfaßt sämtliche Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um ein mögliches Brandobjekt.

Der Abstand der Hydranten darf 100 m nicht überschreiten. Soweit als möglich sind Überflutungshydranten nach DIN 3223 zu verwenden.

Bei der Straßengestaltung ist darauf zu achten, daß sie von Feuerwehrfahrzeugen mit 16 t Gesamtgewicht befahren werden können. Dabei ist eine Breite der Fahrzeuge von 2,5 m zu berücksichtigen.

### **Gestalterische Hinweise**

Innerhalb des Baugebietes sind vorzugsweise rote bis dunkelbraune Dachmaterialien zu verwenden. Schwarze, graue sowie glänzende Dacheindeckungen sollten aus ortsgestalterischen Gründen nicht verwendet werden. Metallbleche sind zur Eindeckung von untergeordneten Dachteilen (z. B. Gauben und Vordächer) möglich.

Die straßenzugewandte Fassade von Gebäuden sollte in Anlehnung an die Bebauung im Altort vertikal gegliederte, kleinteilige Fassadenelemente (Fenster und Türen) aufweisen. Bei Fenstern wird angeregt, hochstehende Formate in einem Verhältnis von Breite zu Höhe von 1 : 1,3 zu verwenden. Dabei wäre mind. jeweils eine Vertikal- und Horizontalteilung wünschenswert (z.B. konstruktive Sprossen). Zur horizontalen Fassadengliederung wird empfohlen, die Fenster eines Geschosses auf gleicher Höhe anzuordnen (Fensterbänder). Bei mehrgeschossigen Gebäuden sollten die Fenster in Achsen übereinander angeordnet (Fensterachsen) bzw. in Symmetrie zur Fassadenmittelachse eingebaut werden.

Gleiches gilt für die sichtbaren Giebelwände.

Hausgruppen und Doppelhäuser sollten in Form, Farbe und Material einander angepaßt werden. Dies gilt insbesondere für Dachneigung, Farbe der Dacheindeckung, Gebäudehöhe und Fassadenmaterial.

Die Fassaden und Außenwände sind vorzugsweise zu verputzen. Es sind Glatt- und Rauputze zu verwenden; grob strukturierte Putze sollten nicht verwendet werden.

Alternativ sind Holzverschalungen und ortstypische Sichtmauerwerke (Backstein, Klinker usw.) zulässig. Verkleidungen mit Kalksteinen oder Marmorplatten, Spaltriemen, Kunststeinen, Keramikplatten oder ähnlichen Materialien, das Anbringen von Fassadenplatten (Asbestzement oder andere Werkstoffe) sowie die Verwendung von Glasbausteinen sind aus gestalterischen Gründen abzulehnen.

Fenster, Türen und Tore sind in Holz oder Kunststoff auszuführen; nicht verwendet werden sollten metallisch glänzende sowie silber- oder goldfarbene Materialien.