

**GEMEINDE AU AM RHEIN**  
**Bebauungsplan Hahnheck / Nußbaumgewann (Teil 1)**  
**Textteil**  
**Bebauungsvorschriften**  
**(Fassung gemäß 1. Änderung)**

---

**A. Rechtsgrundlagen**

- a) Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004.
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990.
- c) Planzeichenverordnung (Plan V 90) vom 18.12.1990.
- d) Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg vom 05.03.2010.

in der bei Inkrafttreten des Bebauungsplans neuesten Fassung.

**B. Festsetzungen**

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 BauGB)

**1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**1.1 Baugebiete**

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO.

1.1.2 Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 - 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.1.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die zulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei beschränkt.

**1.2 Nebenanlagen**

(§ 14 BauNVO)

1.2.1 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur als Ausnahme zulässig, sofern im folgenden nichts anderes bestimmt wird.

1.2.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahme zugelassen.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe von Gebäuden.

### **2.2 Grundflächenzahl**

2.2.1 Die zulässige Grundflächenzahl GRZ ist 0,3 sofern im Planteil nichts anderes festgesetzt ist.

2.2.2 Die zulässige Grundfläche GRZ 0,3 kann auf 0,35 erhöht werden, wenn keine Unterkellerung vorgenommen wird.

2.2.3 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nur bis zu einer Grundflächenzahl von 0,60 überschritten werden.

### **2.3 Vollgeschosse**

2.3.1 Die Zahl der Vollgeschosse ist im gesamten Gebiet festgesetzt auf  $V_{max} = II$ .

### **2.4 Höhe von Gebäuden**

2.4.1 Die maximale Höhe von Gebäuden wird durch die Erdgeschoßfußbodenhöhe EFH, die Traufhöhe TH und die Firsthöhe FH im gesamten Gebiet wie folgt festgesetzt:

EFH = 1,20 m

TH = 6,70 m

FH = 11,70 m

Der Höhenermittlung werden die folgenden Bezugspunkte zugrundegelegt:

2.4.1.1 Unterer Bezugspunkt ist die Gradiente der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, über die die Grundstückszufahrt erfolgt, bezogen auf die Grundstücksmittelpunkte.

2.4.1.2 Oberer Bezugspunkt bei der Ermittlung der Erdgeschoßfußbodenhöhe EFH ist die Oberkante Rohfußboden.

2.4.1.3 Oberer Bezugspunkt bei der Ermittlung der Traufhöhe TH ist die Schnittkante der Außenwand mit der Sparrenunterkante, bei Flachdächern die oberste Außenwandbegrenzung (bei begrünten Dächern inklusive Erdüberdeckung).

2.4.2 Eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe im Zuge von Gebäuderücksprüngen und Zwerchgiebeln ist zulässig, sofern deren Länge ein Drittel der Gebäudelänge nicht überschreitet.

**3. Bauweise / Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen / Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

**3.1 Bauweise**

(§ 22 BauNVO)

3.1.1 Festgesetzt ist die offene Bauweise.

**3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 23 BauNVO)

3.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Planteil durch Baugrenzen festgesetzt.

3.2.2 Eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen ist zulässig, wenn ein Mindestabstand von 2,50 m zur Grundstücksgrenze eingehalten wird.

3.2.3 Ein Überschreiten der vorderen Baugrenze mit offenen Treppenanlagen ist zulässig, wenn ein Mindestabstand von 0,75 m zu angrenzenden Verkehrsflächen/Gehwegen eingehalten wird.

3.2.4 Einfriedigungen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

**3.3 Stellung der baulichen Anlagen**

3.3.1 Bauliche Anlagen sind nur parallel oder senkrecht zu den Baugrenzen zulässig.

**4. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

**4.1 Stellplätze und Garagen**

4.1.1 Stellplätze, Garagen und Carports sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Sind auf dem Baugrundstück keine entsprechenden Flächen festgesetzt, bestimmt sich die Zulässigkeit dieser Anlagen nach der Landesbauordnung von Baden-Württemberg.

4.1.2 Außerhalb der festgesetzten Flächen sind Garagen in Wohngebäuden zulässig, wo diese an Flächen für Stellplätze und Garagen grenzen und die Zufahrt zur Garage direkt über diese Fläche erfolgt.

4.1.3 Mit den Aussenwänden von Garagen, in denen sich die Garagenzufahrt / Garagentore befinden, ist ein Mindestabstand von 5,00 m zu den Verkehrsflächen einzuhalten.

4.1.4 Mit den Aussenwänden von Garagen, in denen sich keine Garagenzufahrten / Garagentore befinden, ist ein Mindestabstand von 1,00 m zu den Verkehrsflächen einzuhalten.

## **4.2 Einfahrten**

- 4.2.1 Pro Baugrundstück ist eine Einfahrt zulässig; die maximale Breite der Einfahrt beträgt 6,00 m.
- 4.2.2 Die im Planteil festgesetzten Einfahrtsbereiche sind zu beachten.

## **5. Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die im Planteil festgesetzten Verkehrsflächen umfassen Fahrbahn, Gehwege sowie die Grün- und Parkstreifen.

## **6. Versickerung von Niederschlagswasser**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- 6.1 Dachflächenwasser von Garagen, Carports und Nebenanlagen sowie das Niederschlagswasser teilversiegelter Grundstücksflächen (z.B. Zufahrten) ist dezentral auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern und der Grundwasserbildung zuzuführen.

## **7. Grünflächen**

(§ Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 7.1 Der Bebauungsplan setzt öffentliche und private Grünflächen fest.
- 7.1.1 Parkanlagen am Westrand der Wohnflächen Hahnheck und Nußbaumgewann als durchgrünte, fußläufige Nord-Süd-Achse.
- 7.1.2 Kleinere Grünfläche in der Straße A als einfach gestalteter Verweilbereich.
- 7.1.3 Private Grünflächen zur ausschließlich gärtnerischen Nutzung am Südrand des Gebietes.

## **8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

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

- 8.1.1 Die Befestigung von Grundstücksflächen ist nur mit wasserdurchlässigen Belägen wie Ökopflaster, Rasengittersteinen o.ä. zulässig.

8.1.2 Zur Verbesserung der Pufferfunktion des Bodens im Hinblick auf den hohen Grundwasserstand ist die Oberfläche der Baugrundstücke der Höhe der Verkehrsfläche anzugleichen, über die die Grundstückszufahrt erfolgt. Eine Unterschreitung um 0,50 m ist zulässig. Eine Überschreitung ist unzulässig.

8.1.3 Bei der Auffüllung nicht versiegelter Freiflächen dürfen ausschließlich Materialien zum Einsatz kommen, deren Schadstoffgehalte die nach der Bodenschutz- und Altlasterverordnung vorgegebenen Vorsorgewerte für Böden nach Anhang 2 der BBodSchV bzw. den LAGA Zuordnungswert von Z 0 für Boden einhalten.

Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht (z.B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder verunreinigter Boden), ist nur in Ausnahmefällen und nur nach Freigabe durch das Landratsamt zulässig.

8.1.4 Um das zur Versickerung vorgeschriebene Dachflächenwasser vor Verunreinigungen durch Metalloxyde zu schützen, sind Metaldächer unzulässig; für untergeordnete Dachteile und -aufbauten können Ausnahmen zugelassen werden, wenn beschichtetes Material verwendet wird.

8.1.5 Die nicht überbauten und die nicht befestigten Flächen der Baugrundstücke sind dauerhaft zu begrünen.

8.1.6 Sogenannte Kiesgärten sind unzulässig. Sie können als Ausnahme zugelassen werden, wenn der Nachweis geführt wird, daß ihr Planungswert der einer Gartenfläche i.S. des LUBW-Code 60.60 entspricht (Planungswert 6).

8.1.7 Bei der Beleuchtung öffentlicher Flächen sind zum Schutz nachtaktiver Insekten Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchten mit warmweißem Licht zu verwenden

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

### **8.2.1 Flächen und Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplans.**

8.2.1.1 Parkwald als Ausgleichsfläche im Nord-Osten des Gebietes mit Pufferfunktion zwischen der Bebauung und dem östlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet.

Anbindung an das bestehende Wegenetz durch zwei wassergebundene Wege.

Nach Möglichkeit sind Pflanzen des Oberrheingebietes zu verwenden.

Anlage eines dauerhaft gärtnerisch gepflegten, lichten Hutewald ähnlichen Waldes mit im Weiteverband gepflanzten, großkronigen, einheimischen Laubbäumen wie Stiel-Eiche, Linde oder Hainbuche sowie Gruppen einheimischer Laubsträucher.

Ansaat der wenig betretenen Flächen mit Blumen-/Kräuterrasen mit anschließender extensiver Pflege.

Als Saatgut ist Material aus der Herkunftsregion 9 - Oberrhein Graben zu verwenden.

**8.3 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

8.3.1 Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein Baum zu pflanzen.

8.3.2 Einfriedigungsmauer sind zum Nachbargrundstück zu begrünen.

8.3.3 Bei der Bepflanzung der Baugrundstücke mit Bäumen und Sträuchern sind Laubgehölze zu verwenden.

8.3.4 Wenig betretene Bereiche öffentlicher Grünflächen erhalten wie die Ausgleichsflächen eine Ansaat mit Blumen-/Kräuterrasen mit anschließender extensiver Pflege.

Als Saatgut ist Material aus der Herkunftsregion 9 - Oberrhein Graben zu verwenden.

8.3.5 Stärker beanspruchte öffentliche Spiel- und Aufenthaltsflächen erhalten eine Ansaat mit Standard-Gebrauchsrasen.

**9. Flächen für Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

9.1 Auf den Baugrundstücken sind die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Aufschüttungen in folgender Weise zulässig und zu dulden:

- 0,50 m Bankett ab Strassenbegrenzungslinie inklusive Betonrückenstütze für Randeinfassung / Bordstein
- ab Bankette als Böschung mit Neigung 1 : 1,50 bis Anschluss an vorhandenes Gelände

## **II. Örtliche Bauvorschriften**

(§ 74 LBO)

### **1. Dachgestaltung** - entfällt

### **2. Niederspannungsfreileitungen**

2.1 Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

### **3. Freiflächengestaltung**

#### **3.1 Einfriedigungen**

3.1.1 Als Einfriedigungen sind allgemein zulässig Hecken, senkrechte Holzlattenzäune und Maschendraht- oder Knüpfgitterzäune.

3.1.2 Maschendraht- oder Knüpfgitterzäune sollen als Einfriedigung gegenüber den öffentlichen Flächen nur in Verbindung mit Hecken verwendet werden.

3.1.3 Die Höhe von Zäunen gegenüber Verkehrsflächen beträgt max. 1,20 m.

3.1.4 Sockelmauern sind zulässig bis 0,30 m über der festgelegten Geländeoberfläche.

## **C. Hinweise**

1. Der Umweltbericht der ILN Bühl vom Mai 2014 ist gemäß § 2a Nr. 2 BauGB Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.
2. Wegen des hohen Grundwasserstandes wird empfohlen, bei Unterkellerung das Untergeschoss als Weiße Wanne auszuführen.
3. Bei der Lagerung umweltgefährdender Stoffe ist wegen der hohen Grundwasserstände in Zukunft mit erhöhten Anforderungen und Kosten zu rechnen. Entstehen Schäden, z.B. durch auslaufendes Heizöl, sind diese vom Grundstückseigentümer zu tragen.
4. Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen bei sensibler Nutzung Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.
5. Bei der vorgesehenen Auffüllung des Gebietes sind aus Gründen des Bodenschutzes die in der Anlage aufgeführten Hinweise zu beachten.
6. Die Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen in Fahrbahnen, Gehwege, Parkstreifen und Verkehrsgrün hat nachrichtlichen Charakter. Änderungen sind vorbehalten.

**D. Ausnahmen und Befreiungen**

Für Ausnahmen und Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Bebauungsvorschriften gilt § 31 BauGB.

Au am Rhein, den 12. Juni 2017



Planer



Laukart, Bürgermeisterin

Anlage: Hinweise zum Bodenschutz bei Auffüllung des Gebietes



## Hinweise zum Bodenschutz

Bei der vorgesehenen Auffüllung des Baugebietes sind aus Gründen des Bodenschutzes folgende Hinweise zu beachten:

1. Vor Abtrag des Bodens sollten oberirdische Pflanzenteile entfernt werden.
2. Werden Arbeiten bei nassen Verhältnissen ausgeführt, muss die Zufahrt sichergestellt werden. Falls die vorhandenen Erschließungen dies nicht ermöglicht, können temporäre Baustraßen den Boden optimal schützen. Temporäre Baustraßen sind aus Naturschotter oder Recyclingmaterial zu schütten, die nach Abschluss der Arbeiten wieder zurückzubauen sind.
3. Um Bodenverdichtungen gering zu halten, sollten Raupenbagger statt Radfahrzeuge eingesetzt werden. Es sind Fahrzeuge mit geringer Bodenpressung zu wählen.
4. Humushaltiger Oberboden und kulturfähiger Unterboden sind beim Aushub getrennt auszubauen und zu lagern. Der Bodenaushub und die Zwischenlagerung sollten nicht im nassen Zustand der Böden erfolgen. Die entsprechenden Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 19731 (insbesondere DIN 19731 Nr. 7.2 und 7.3) einzuhalten. Von besonderer Bedeutung ist die strikte Einhaltung der Mindestfestigkeit in Abhängigkeit des Feuchtezustandes.
5. Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens sollte in trapezförmigen Mieten bis maximal 2 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden, abflusslose Senken sind zu vermeiden, bei längerer als halbjährlicher Zwischenlagerung ist die Miete zu begrünen.
6. Für nicht überbaute Flächen sind während der ganzen Baumaßnahme Bodenverdichtungen, verursacht z.B. durch häufiges befahren, auf das unabdingbare Maß zu beschränken, ggf. sollten mechanische Auflockerungen durchgeführt werden.
7. Die unter 1 - 6 genannten Punkte sind durch eine bodenkundliche Baubegleitung zu gewährleisten.
8. Die geplante Auffüllung ist ausschließlich mit Bodenmaterial, das der DIN 19731 entspricht, auszuführen. Nach der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 (VwV Boden) ist ausschließlich Bodenmaterial der Zuordnungskategorie Z 0 zulässig.
9. Vor dem Einbau von Materialien ist vom Antragsteller / Baufirma die Freigabe zur Verfüllung über eine Fremdüberwachung beim Umweltamt einzuholen. Das Material ist nach Vorgaben der VwV Boden zu beproben. Pro 500m<sup>3</sup> Material ist eine Probe zu veranlassen.