

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN und ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

"Hohe Straße IV, 3. Änderung" in Weil am Rhein

in der Fassung vom 26.05.2026

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichen, Farbe und Planeinschriebe wird gemäß

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189) geändert worden ist.

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 16. März 2026 (GBl. 2026, Nr. 44).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 13).

festgesetzt:

I ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(vgl. Planzeichnung in der Fassung vom 26.05.2026)

II TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

II a Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind entsprechend § 12 Abs. 3a i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5,6 und § 4 BauNVO)

Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA), gegliedert in die Bereiche WA1 und WA 2

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA1:

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, und sportliche Zwecke
- Anlagen für Verwaltungen

1.2 Allgemeines Wohngebiet WA2:

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke Was bedeutet Anlage

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, und sportliche Zwecke
- Anlagen für Verwaltungen

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag festgesetzt und wird bestimmt durch die Festsetzungen zur

- Höhe der baulichen Anlagen
- Grundflächenzahl (GRZ)
- Geschossflächenzahl (GFZ)
- Anzahl der Vollgeschosse

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist durch Planeintrag der Wandhöhe (WH) und der dazugehörigen Bezugshöhe (BZH) festgesetzt.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist durch Planeintrag der Wandhöhe (WH) festgesetzt.

Festgelegt werden folgende maximal zulässige Wandhöhen in den im Plan gekennzeichneten Bereichen:

- | | |
|---------------|-----------------|
| ▪ Bereich 1 | WH max. 16,50 m |
| ▪ Bereich 1.1 | WH max. 11,00 m |
| ▪ Bereich 2 | WH max. 25,50 m |
| ▪ Bereich 3 | WH max. 16,50 m |
| ▪ Bereich 3.1 | WH max. 5,50 m |
| ▪ Bereich 4 | WH max. 25,50 m |
| ▪ Bereich 5 | WH max. 15,00 m |

Die Wandhöhe wird ab der Bezugshöhe (BZH) bis zum obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika) gemessen.

Die Bezugshöhe (BZH) ist gemäß Planeintrag mit 275,66 m ü.NHN festgesetzt.

Eine Überschreitung der festgesetzten Höhen durch Treppenhäuser und Aufzugsüberfahrten ist bis zu 3,00m zulässig, wenn diese mind. 3,0 m von der Außenwand zurückspringen.

Eine Überschreitung der festgesetzten Höhen durch Dachaufbauten, technische Anlagen sowie Anlagen für die solare Energieerzeugung ist bis zu 3,00 m zulässig. Der jeweilige Abstand der Anlagen zur Außenwand muss mindestens der Höhenüberschreitung entsprechen.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauVO und § 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl ist durch Planeintrag festgesetzt. Sie beträgt max. 0,6.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in §19 Abs.4 Satz1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,85 überschritten werden. Intensiv begrünte Flächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind dabei nur hälftig anzurechnen. Flächen für die Feuerwehr sind bei der Ermittlung der Grundfläche nicht mitzurechnen, wenn diese wasserdurchlässig und begrünt (z.B. Schotterrasen oder Rasenpflaster) hergestellt werden.

2.3 Geschossflächenzahl (GFZ)

(§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauVO und § 20 Abs. 2-4 BauNVO)

Die zulässige Geschossflächenzahl ist durch Planeintrag festgesetzt. Sie beträgt max. 2,8

2.4 Zahl der Vollgeschosse

(§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauVO und § 20 Abs. 1 BauNVO)

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist durch Planeintrag römischer Ziffern festgesetzt.

Festgelegt wird folgende maximal zulässige Geschossigkeit in den im Plan gekennzeichneten Bereichen:

▪ Bereich 1	max. V	Vollgeschosse
▪ Bereich 1.1	max. III	Vollgeschosse
▪ Bereich 2	max. VIII	Vollgeschosse
▪ Bereich 3	max. V	Vollgeschosse
▪ Bereich 3.1	max. I	Vollgeschoss
▪ Bereich 4	max. VIII	Vollgeschosse
▪ Bereich 5	max. IV	Vollgeschosse

3 BAUWEISE

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Festgesetzt wird die abweichende Bauweise. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Eine Begrenzung der maximalen Gebäudelänge ist nicht festgesetzt.

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch den Planeintrag von Baugrenzen festgesetzt. Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind nur innerhalb der dafür gekennzeichneten Flächen mit der Kennzeichnung "St" zulässig.

Untergeordnete Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5 TIEFE DER ABSTANDSFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 2a BauGB)

Abweichend von § 5 Abs.7 LBO beträgt im WA1 die Tiefe der Abstandsflächen vor der nordwestlichen Außenwand des Gebäudes 5 und der südöstlichen Außenwand des Gebäudes 4 mind. 3 m.

6 ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist ein max. 4,5 m breiter Streifen, angrenzend an das Allgemeines Wohngebiet WA2, als Feuerwehrezufahrt und für Feuerwehrauflastflächen zulässig. Die erforderliche Fläche ist entsprechend herzustellen und versickerungsfähig zu gestalten.

7 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

- Mit Ausnahme des Ein- und Ausfahrtsbereichs sind Wege, Feuerwehruzufahrt- und Feuerwehraufstellflächen mit versickerungsfähiger Oberfläche (z.B. Drainagepflaster, Fugenpflaster, Schotterasen o.ä.) herzustellen.
- Zum Schutz nachtaktiver Insekten ist die Außenbeleuchtung ausschließlich mit Leuchten in insektenschonender Bauweise (geschlossener Leuchtkörper, gerichteter Lichtkegel) und Leuchtmitteln mit nicht anlockendem Lichtspektrum (geringer UV-Anteil, max. 3.000 Kelvin) zulässig. Eine Abstrahlung ist nur unterhalb der Horizontale zulässig. Eine Abstrahlung in Richtung Vogelschutzgebiet (Flächen auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Römerstraße) ist unzulässig. Während der Bauarbeiten sollen Baustrahler nach 22 Uhr ausgeschaltet oder bewegungsabhängig gesteuert werden.
- Zum Schutz von Vogelbruten sind Gehölzentfernungen und -rückschnitte nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von europäischen Brutvogelarten im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen (§39 (5) BNatSchG) durchzuführen.
- Zum Schutz von Reptilienvorkommen sind die Rodungen nach der Umsiedlung durchzuführen oder, alternativ, sind im Winter die Bäume zu fällen, wobei die Wurzelstöcke bis nach der Umsiedlung im Boden verbleiben.
- Zum Schutz vor Vogelschlag an Glasfassaden oder spiegelnden Bauelementen sind Eckverglasungen und unmarkierte, unstrukturierte zusammenhängende Glasflächen bzw. spiegelnde Bauelemente > 6m² zu vermeiden.
- Zum Eidechschenschutz ist ein Reptilienschutzzaun entlang der westlichen und nördlichen Grenze des Geltungsbereichs aufzustellen. Der Zaun muss vor Beginn der Bauarbeiten stehen und wird erst nach Beendigung der Bauarbeiten abgebaut. Der Schutzzaun muss aus glatter Folie bestehen und ca. 10-20 cm in den Boden eingegraben werden, damit ein Unterwandern verhindert wird.
- Zum Schutz von Mauereidechsen und den zusätzlich eingewanderten Zauneidechsen sind die Tiere vor Beginn der Baumaßnahmen aus der Fläche zu vergrämen. Die im Baufeld vorhandenen Tiere müssen nach der Zaunstellung und vor Beginn der Bauarbeiten in eine angrenzende, geeignete Fläche vergrämt werden. Die Vergrämung kann je nach Witterung ab Ende März / Anfang April beginnen und kann bis Ende September / Anfang Oktober durchgeführt werden. Sollte die Vergrämung nicht im Frühjahr bis ungefähr Anfang Mai und somit vor der Eiablage durchgeführt werden können, so muss im Spätsommer damit fortgefahren werden. Nach Abschluss der Bauarbeiten können die Tiere wieder in das Baugebiet und die dort eingerichteten Gabionen/Reptilienlebensräume einwandern.
- Ausgleichshabitat für Reptilien: Für den Verlust von potenziellen Reptilienquartieren und durch die Beeinträchtigung der nordwestlich gelegenen Ausgleichsfläche durch die Beschattung von den geplanten Gebäuden, ist ein Ausgleich zu erbringen. Der Ausgleich erfolgt in Form von Gabionen oder Steinhaufen. Die Lage, Art und Umfang der Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen der Grün- und Freiflächenplanung zu konkretisieren und mit dem Artenschutzgutachter abzustimmen.

8 MASSNAHMEN ZUM LÄRMSCHUTZ (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8.1 Ausschluss von schutzbedürftigen Räumen

Innerhalb der durch Planeintrag 4 und 5 gekennzeichneten Flächen ist an den NO-Fassaden der Normalgeschosse bei Wohnnutzungen und vergleichbar schutzwürdigen Nutzungen nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1 Mindestanforderungen“ vom Januar 2018 eine Grundrissorientierung vorzunehmen. An diesen Fassaden sind offenbare Fenster von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen mit Schlafnutzung unzulässig.

Hiervon kann abgewichen werden,

- wenn durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, verglaste Laubengänge oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass im belüfteten Zustand vor den Fenstern von Schlafräumen eine Reduzierung des Beurteilungspegels des Verkehrslärms auf 54 dB(A) in der Nacht vor dem geöffneten Fenster erreicht wird oder

- wenn die Wohnungen so gestaltet werden, dass die Aufenthaltsräume mit Schlafnutzung abgewandt von den betroffenen Fassaden belüftet werden können und die Fenster an der Nord- und Westfassade nur der Belichtung dienen oder
- wenn im baurechtlichen Antragsverfahren nachgewiesen wird, dass vor den Fenstern von Schlafräumen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms in der Nacht einen Wert von 54 dB(A) nicht überschreitet.

8.2 Schalldämmung der Außenbauteile

Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume sind bei der Errichtung, wesentlichen Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen nach der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Januar 2018, entsprechend dem folgenden gesamt bewerteten Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) zu errichten:

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

Dabei ist:

$K_{Raumart} = 25$ 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;

L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel nach Punkt 4.5.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018) gemäß Anhang zu diesen textlichen Festsetzungen.

Mindestens einzuhalten sind:

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

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

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R'_{w,ges} > 50$ dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

- 8.2.1** Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen, gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, gilt die DIN 4109-2 (Januar 2018).
- 8.2.2** Das notwendige Schalldämm-Maß ist in Abhängigkeit von der Raumart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.
- 8.2.3** Die festgesetzten Außenlärmpegel gelten nicht nur für die Ränder der Baugrenzen, sondern ebenso für alle parallelen Fassadenseiten gleicher Ausrichtung. Bei einem Fassadenwinkel, der zwischen den festgesetzten Fassadenseiten liegt, ist jeweils der höhere der beiden nächstgelegenen Lärmpegelbereiche anzuwenden.
- 8.2.4** Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere als die in Anhang der textlichen Festsetzungen festgesetzten Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen, können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.

8.3 Belüftung von Schlafräumen

Schlafräume (auch Kinderzimmer) an Fassadenabschnitten, die im Anhang der textlichen Festsetzungen

- in den Gebäudelärmkarten für den TAG rot
- in den Gebäudelärmkarten für die NACHT rot, orange und gelb

markiert sind und die nicht über Fenster an einem davon abweichend markierten Fassadenabschnitt verfügen, sind bautechnisch so auszustatten, dass sowohl die Schallschutzanforderungen nach DIN 4109 erfüllt werden als auch ein Mindestluftwechsel (Luftwechselrate von 20 m³/h pro Person) durch eine in diesem Fall anlagentechnische Lüftung erreicht wird. Gleiches gilt für Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben.

Alternativ können für diese Schlafräume geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten getroffen werden, die sicherstellen, dass ein Innenraumpegel

bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Wohnküchen, Hobbyräume) und gewerblichen Nutzungen (z.B. Arbeitsräume, Pausenräume, Besprechungsräume) wird bei Überschreitung der Richtwerte nach der TA Lärm gegenüber Gewerbelärm auf die Ausführungen unter Nr.3.1 in den Hinweisen verwiesen.

Auf die schallgedämmte Belüftung kann verzichtet werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass der Beurteilungspegel des Verkehrslärms vor dem Fenster eines Schlafrums in der Nacht einen Wert von $L_r = 49$ dB(A) nicht überschreitet.

8.4 Außenwohnbereiche

Verfügt eine Wohnung ausschließlich über Außenwohnbereiche mit einem Beurteilungspegel von mehr als 64 dB(A) am Tag ist dieser durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. verglaste Vorbauten) vor einwirkendem Lärm zu schützen, so dass sichergestellt wird, dass im Außenwohnbereich ein Beurteilungspegel am Tag von maximal 64 dB(A) erreicht wird.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass in Außenwohnbereichen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms von maximal 64 dB(A) vorliegt, kann auf den oben genannten baulichen Schallschutz verzichtet werden.

9 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

9.1 Dachbegrünung

Dachflächen sind abzüglich der konstruktiv erforderlichen Flächen, (z.B. Brandwände, Attiken, Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten), der Flächen für Gebäudetechnik, sowie abzüglich der gesetzlich erforderlichen Flächen mit Anlagen für solare Energiegewinnung zu begrünen.

Die durchwurzelbare Substratschicht beträgt im Mittel mind. 12 cm. Die Dachbegrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Werden insgesamt mehr als 2/3 der Dachflächen durch die oben genannten Anlagen belegt, so ist auch unterhalb der Anlagen für solare Energiegewinnung eine Dachbegrünung herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Dachfläche der Tiefgarage ist mit Ausnahme von Wege- und Zugangsflächen, Fahrradstellplätzen und Terrassen intensiv zu begrünen. Die durchwurzelbare Substratschicht beträgt im Mittel mind. 80 cm. Die Dachbegrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

9.2 Fassadenbegrünung

Zusammenhängende, geschlossene, fensterlose Wandflächen > 20 m² pro Geschoss, sowie überdachte Stellplätze/ Carports und Pergolen sind mit Hilfe von Rankgittern oder Seilsystemen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

9.3 Baumpflanzungen

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind die durch Planeintrag festgesetzten Laubbäume zweiter oder dritter Ordnung, in der Qualität Hochstamm, aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, 12-14 cm Stammumfang bei Bäumen zweiter Ordnung, 14-16 cm Stammumfang bei Bäumen dritter Ordnung, zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust in der nächsten Pflanzperiode zu ersetzen.

Eine Verschiebung der in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorte ist unter Einhaltung der Gesamtanzahl der Baumstandorte zulässig.

Baumstämme sind vor dem Anfahren, Baumscheiben vor dem Überfahren durch entsprechende Maßnahmen / Vorrichtungen zu schützen.

II b Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1 ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Es sind nur flache und flach geneigte Dächer bis max. 15° Dachneigung zulässig.
Reflektierende Materialien sowie glänzende, spiegelnde oder grell gefärbte Oberflächen sind zur Gestaltung der Gebäudefassaden unzulässig.
Anlagen zur solaren Energiegewinnung an den Fassaden sind zulässig und von dieser Regelung ausgenommen.

Soweit die Anforderungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen einer Nutzung erneuerbarer Energien entgegenstehen, kommen sie nicht zur Anwendung.

2 WERBEANLAGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur für die ausgeübten Nutzungen innerhalb des Geltungsbereichs wie nachfolgend zulässig:

- Im WA 1, im Bereich Römerstraße, max. 2 Stelen mit einer Höhe von je max. 5,0 m und einer Breite von je max. 2,2 m.
- Im WA 1 an der Erdgeschossfassade des Gebäudes 5 zur Römerstraße, ein Schriftzug, beispielsweise "Ärztelhaus", mit einer Höhe von max. 2,0 m und einer Länge von max. 20,0 m, als Einzelbuchstaben in Form von Punkt- oder Siebdruckraster auf der Fenstervergasung bzw. auf der Fassade.
- Im WA 1, Gebäudes 5, Nordostfassade, unterhalb der Fenster des 1.OG, max. 2 Schriftzüge mit einer Höhe von je max. 0,8 m und einer Länge von je 4,60 m.
- Im WA 1, Gebäudes 5, Südostfassade, unterhalb der Fenster des 1.OG, max. 2 Schriftzüge mit einer Höhe von je max. 0,8 m und einer Länge von je 4,60 m.
- Im WA 1, Gebäude 4, Nordostfassade, im 1.OG, max. 2 Schrifttafeln mit einer Höhe von je 1,90 m und einer Breite von je 2,10 m.
- Im WA 1, Gebäude 4, Nordwestfassade, im 1.OG, max. 1 Schrifttafel mit einer Höhe von je 1,90 m und einer Breite von je 1,90 m und im 7.OG max. 1 Schrifttafel mit einer Höhe von je 1,90 m und einer Breite von je 1,90 m
- Eine Hinterleuchtung von Werbeanlagen bzw. Hinweisschildern ist zulässig.
- Unzulässig sind Werbeanlagen / Hinweisschilder mit wechselndem, bewegtem, laufendem oder blinkendem Licht sowie Laserwerbung, Skybeamer, Displays oder Ähnliches. Akustische Werbung ist unzulässig.
- Beleuchtung und Leuchtmittel müssen die Anforderungen zum Insektenschutz entsprechend planungsrechtlicher Festsetzung Ziff.7 erfüllen

3 EINFRIEDUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen sind bis zu einer Höhe von max. 1,40 m zulässig. Höhenbezugspunkt ist die Höhe der angrenzenden öffentlichen Fläche.

Als Material sind ausschließlich Hecken und offene Einfriedungen (z.B. Metall- oder Drahtgitterzaun) mit Strauch- oder Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

Die Unterkante von Zäunen ist mind. 10 cm über Geländeniveau (Durchlässigkeit für Kleintiere) und ohne nach unten gerichtete Spitzen zu errichten.

Soweit die Anforderungen zu Einfriedungen einer Nutzung erneuerbarer Energien entgegenstehen, kommen sie nicht zur Anwendung.

4 **GESTALTUNG DER PLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Plätze für bewegliche Abfallbehälter, die nicht in baulichen Anlagen integriert sind, sind zu überdecken und durch Hecken- oder Strauchpflanzungen einzugrünen.

Soweit die Anforderungen zur Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter einer Nutzung erneuerbarer Energien entgegenstehen, kommen sie nicht zur Anwendung.

5 **STELLPLÄTZE** (§ 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO)

Im Falle der Errichtung eines öffentlich nutzbaren Car-Sharing-Angebotes kann je Carsharing-Platz auf den Nachweis von 5 Stellplätzen entsprechend der Verpflichtung nach § 37 Abs. 1 LBO verzichtet werden. Die Stellplatzverpflichtung aus § 37 Abs. 1 LBO kann auf diese Weise insgesamt um max. 20 Stellplätze reduziert werden.

III **HINWEISE**

1 **NIEDERSCHLAGSWASSER**

Das Niederschlagswasser im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ist auf den privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten und zu versickern.

Bei unbeschichteten Metalldächern ist die Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (§ 3 NiederschlWaBesV BW) zu beachten.

2 **PFLANZENLISTE**

Bei der Anpflanzung von Bäumen sind vorzugsweise folgenden Arten zu verwenden:

Acer platanoides (in Sorten)	Spitz-Ahorn
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer buergerianum	Dreizahn-Ahorn
Acer monspessulanum	Französischer Ahorn
Alnus spaethii	Purpur-Erle
Carpinus betulus	Hainbuche
Cersis siliquatum	Gewöhnlicher Judasbaum
Fraxinus ornus 'Rotterdam'	Manna-Esche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Ostrya carpinifolia	Gemeine Hopfenbuche
Prunus avium (in Sorten)	Vogel-Kirsche
Quercus robur 'Fastigiata' od. 'Fastigiata Koster'	Stieleiche
Sorbus intermedia 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere
Zelkova serrata	Japanische Zelkove

Bei der Anpflanzung von Sträuchern sind vorzugsweise folgenden Arten zu verwenden:

Amelanchier rotundifolia	Felsenbirne
Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuss
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Ribes nigrum	schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum	Johannisbeere

Rosa canina, Rosa spec.
Sambucus nigra
Salix purpurea 'Nana'
Syringa meyeri
Viburnum opulus
Viburnum tinus
Vitex agnus-castus

Heckenrose, Wildrosen
Holunder
Purpurweide
Zwerg-Duftflieder
Schneeball
Mittelmeer-Schneeball
Mönchspfeffer

3 SCHALL

3.1 Angrenzender Gewerbebetrieb (Einzelhandel)

Der nordöstlich angrenzende Gewerbebetrieb verursacht Lärmimmissionen auf das Bauvorhaben, welche in beiden Beurteilungszeiträumen (Tag und Nacht) zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der Richtwerte der TA-Lärm führen. Gemäß einem vorliegenden Baulastenverzeichnis sind, bei Überschreitung der Grenz- und Richtwerte an der geplanten Wohnbebauung, vom Betreiber des Supermarktes geeignete Maßnahmen, die zur Einhaltung der Immissionswerte nach TA Lärm an der Wohnbebauung führen, durchzuführen.

3.2 Anlage zu Lärmfestsetzungen: Außenlärmpegel

Darstellung der maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109, auf der Grundlage der Schallimmissionsprognose, Bayer Bauphysik Ingenieurgesellschaft mbH, Fellbach, 05.10.2023.









