

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

## 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

### 1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

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

1.1.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1-5 sind nur die unter § 4 (2) Nr. 2 BauNVO genannten Schank- und Speisewirtschaften nicht zulässig. Die übrigen in § 4 (2) Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungen (der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und nicht störende Handwerksbetriebe) sind zulässig.

1.1.1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1-5 sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nrn. 1, 3, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

#### 1.1.2 Mischgebiet (MI) (§ 6 BauNVO)

1.1.2.1 In den Mischgebieten MI 1 und 2 sind die in § 6 (2) Nrn. 6 und 7 BauNVO genannten Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

1.1.2.2 In den Mischgebieten MI 1 und 2 sind Vergnügungsstätten (§ 6 (2) Nr. 8 und § 6 (3) BauNVO) nicht zulässig.

1.1.2.3 In den Mischgebieten MI 1 und 2 sind Wohnnutzungen in der Erdgeschosszone nicht zulässig (§ 1 (7) BauNVO i.V.m. § 9 (3) BauGB).

**1.1.3 Kerngebiet (MK) (§ 7 BauNVO)**

1.1.3.1 Im Kerngebiet sind nur die unter § 7 (2) Nr. 2 BauNVO genannten Vergnügungsstätten und die unter § 7 (2) Nr. 5 BauNVO genannten Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen nicht zulässig. Die übrigen in § 7 (2) Nr. 2 BauNVO genannten Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes) sind zulässig.

1.1.3.2 Im Kerngebiet sind die Ausnahmen nach § 7 (3) Nr. 1 BauNVO (Tankstellen, die nicht unter § 7 (2) BauNVO fallen) nicht zulässig. Die Ausnahmen nach § 7 (3) Nr. 2 BauNVO (Wohnungen, die nicht unter § 7 (2) BauNVO fallen) sind ausnahmsweise zulässig.

1.1.3.3 Im Kerngebiet sind Wohnnutzungen in der Erdgeschosszone nicht zulässig (§ 1 (7) BauNVO i.V.m. § 9 (3) BauGB).

**1.1.4 Gemeinbedarfsfläche „Öffentliche Verwaltung“ (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)**

Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ sind folgende Anlagen und Einrichtungen zulässig:

Rathaus, Bücherei und Touristinformation sowie den diesen Nutzungen zugeordneten Nebenräume.

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen und wird festgesetzt durch den angegebenen maximalen Wert der Grundflächenzahl (GRZ), die maximale Traufhöhe baulicher Anlagen (TH max.) und der maximalen Zahl der Vollgeschosse. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) wird entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

**1.3 Maximale Traufhöhen baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)**

1.3.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1-5, den Mischgebieten MI 1 und 2 und im Kerngebiet gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Traufhöhen.

1.3.2 Die Traufhöhe wird gemessen zwischen der hergestellten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) und der Traufe des Gebäudes.

1.3.3 Die Traufe wird definiert als Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Bei Gebäuden mit Attikageschossen wird die Traufe definiert als Schnittpunkt der Außenwand des zurückspringenden Geschosses mit der Oberkante der Dachhaut.

**1.4 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (3) BauGB)**

Von den in der Planzeichnung festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen darf nach unten und oben um max. +/- 0,30 m abgewichen werden. Die zulässige Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist bezogen auf Normalnull (NN). Als Erdgeschossfußbodenhöhe gilt die Oberkante des Rohfußbodens.

*Hinweis: Die Erdgeschossfußbodenhöhen werden nach Vorliegen der Straßenplanung in der Planzeichnung auf Straßenniveau festgesetzt.*

- 1.5 Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
- 1.5.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1-3 und im Mischgebiet MI 2 wird die offene Bauweise (o) festgesetzt. Es sind entsprechend der Planzeichnung Einzelhäuser sowie Einzel- und Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig.
- 1.5.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 und 5 und im Mischgebiet MI 1 wird entsprechend der Planzeichnung die abweichende Bauweise (a) festgesetzt.
- 1.6 Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
- Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) werden durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.
- 1.7 PKW-Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)
- 1.7.1 Tiefgaragen sind im kompletten Plangebiet zulässig, sofern sie nicht gegenüber dem angrenzenden Straßenniveau hochbaulich in Erscheinung treten.
- 1.7.2 Garagen, die hochbaulich gegenüber dem angrenzenden Straßenniveau in Erscheinung treten, sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.
- 1.7.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind oberirdische PKW-Stellplätze und Carports nur in den entsprechend der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze (ST) und Carports (CP) sowie in den überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.
- 1.7.4 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2-5, den Mischgebieten MI 1 und 2 sowie im Kerngebiet sind oberirdische PKW-Stellplätze und Carports nicht zulässig.
- 1.7.5 Stellplätze für Fahrräder sind im gesamten Plangebiet zulässig.
- 1.8 Nebenanlagen** (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)
- Im Plangebiet sind nur Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig, die zur öffentlichen Ver- und Entsorgung sowie als Zugänge zu den Tiefgaragen dienen.
- 1.9 Verkehrsflächen** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- Die Verkehrsflächen, die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie die öffentlichen Fuß- und Radwege werden entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.
- 1.10 Öffentliche Grünfläche** (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
- Es werden entsprechend der Planzeichnung öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“, „Sport und Freizeit“ und „Verkehrsgrün“ festgesetzt.
- 1.11 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)
- Es werden entsprechend der Planzeichnung Flächen zur Regelung des Wasserabflusses (Retentionsmulden) festgesetzt.

**1.12 Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

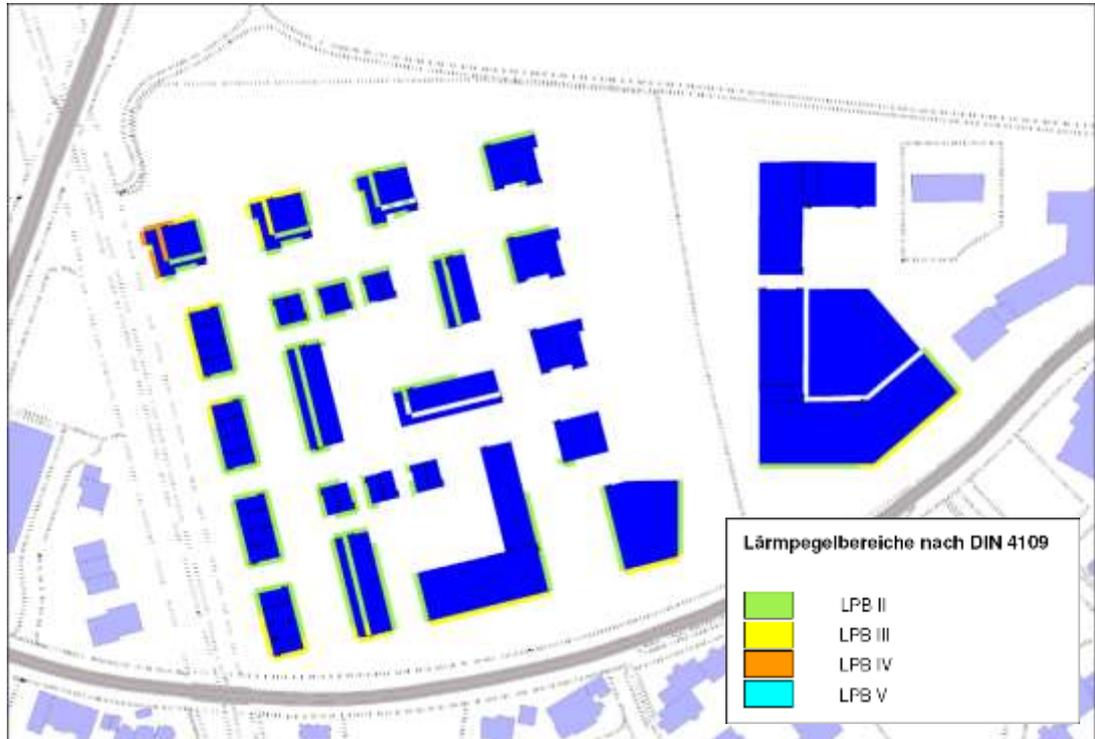
Im Planungsgebiet sind passive Lärmschutzmaßnahmen durchzuführen. Diese sind im Bauantrag nachzuweisen. Die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen nach DIN 4109 können einerseits bautechnischer Art sein (z.B. entsprechend höhere Schalldämmwerte von Außenbauteilen, Einbau von Schallschutzfenstern) oder durch eine entsprechende Grundrissgestaltung erreicht werden, bei der die schutzwürdigen Nutzungen in den der Immission abgewandten Gebäudeteilen liegen.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die entsprechenden Lärmpegelbereiche in den nachfolgenden Plänen jeweils für die einzelnen Geschosse angegeben. Zum Schutz von Aufenthaltsräumen müssen die für die jeweiligen Lärmpegelbereiche angegebenen resultierenden Schalldämmmaße für Außenbauteile (DIN 4109) eingehalten werden.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen (z.B. in abgeschirmten Bereichen), können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben reduziert werden.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärm in db(A)	Resultierendes Schalldämmmaß db(A)	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
I	bis 55	30	-
II	56 - 60	30	30
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40
VI	76 - 80	50	45

**Lärmpegelbereiche in den obersten Geschossen:**



*Hinweis: Bisher liegt nur die Karte für die jeweils obersten Geschosse vor. Das Lärmgutachten wird entsprechend ergänzt und die Karten für alle Geschosse ergänzt.*

**1.13 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

*wird ergänzt*

**1.14 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)**

*wird ergänzt*

## 2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

### 2.1 Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

#### 2.1.1 Dachneigung

Die Dächer der Hauptgebäude sind entsprechend der Planzeichnung mit einer Neigung zwischen 0° und 20° auszubilden.

#### 2.1.2 Dacheindeckung

Dächer sind mit einer Dacheindeckung in gedecktem Farbton auszuführen. Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sowie glänzende oder reflektierende Materialien sind als Dacheindeckungen nicht zugelassen. Davon ausgenommen sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (z.B. Photovoltaikanlagen, Sonnenkollektoren, etc.).

#### 2.1.3 Dachaufbauten

Die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten sind bei allen Dachneigungen zulässig.

#### 2.1.4 Dachrücksprünge (Attika)

2.1.4.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 2, WA 4 und WA 5 sowie in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 ist das oberste Geschoss der Hauptgebäude als Attika mit einem allseitigen Rücksprung von mindestens 1,5 m gegenüber der Außenwand der Hauptgebäude auszuführen.

2.1.4.2 Im Kerngebiet ist das oberste Geschoss der Hauptgebäude als Attika mit einem Rücksprung von mindestens 1,5 m gegenüber der Außenwand der Hauptgebäude nur auf der zur verkehrsberuhigten Verkehrsfläche und der Grünfläche zugewandten Seite auszuführen.

### 2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

2.2.1 Werbeanlagen sind nur unterhalb des obersten Punktes des Gebäudes ausschließlich in den Mischgebieten MI 1 und 2 sowie im Kerngebiet zulässig. Die Fläche der Werbeanlagen ist in den Mischgebieten MI 1 und 2 auf maximal 5 % der jeweiligen Gebäudefassadenfläche und im Kerngebiet auf maximal 10 % der jeweiligen Gebäudefassadenfläche begrenzt.

2.2.2 Schrilte und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte sind nicht zulässig.

**2.3 Einfriedigungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

Einfriedigungen sind im kompletten Plangebiet nicht zulässig.

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

2.4.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

2.4.2 Müll- und Recyclingtonnenplätze sind gegenüber dem öffentlichen Straßenraum durch Bepflanzung oder bauliche Anlagen abzuschirmen.

**2.5 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zulässig. Das Niederspannungsnetz ist als Erdverkabelung auszuführen.

**2.6 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Stellplatzverpflichtung auf 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt.

**2.7 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)**

Das im Plangebiet auf den öffentlichen und privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist entweder direkt oder über Regenwasserkanäle in die Retentionsmulden auf der öffentlichen Grünfläche und der privaten Grünfläche (siehe Planzeichnung) oder über Staukanäle in den Stefansfelder Kanal einzuleiten.

**3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (6) BAUGB )**

**Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzgebietszone IIIB *Salemer Becken TB Neufrach* (WSG-Nr. 435.156). Die entsprechenden Vorgaben sind zu berücksichtigen.

**4 HINWEISE**

**4.1 Geologie**

Im Geotechnischen Gutachten des Ingenieurbüros Henke und Partner GmbH vom 19.06.2015 wird angeführt, dass im Plangebiet würmeiszeitliche Schmelzwasser kiese und -sande anstehen. Anthropogene Auffüllungen sind vor allem im östlichen Bereich des Plangebiets zu erwarten. Zudem ist mit einer hydraulischen Verbindung zwischen dem nördlich gelegenen Schlossee und den würmeiszeitlichen Schmelzwasserkiesen und -sande zu rechnen.

#### **4.2 Bodenverunreinigungen**

Es wurden im Rahmen einer gutachterlichen Bodenuntersuchung vom Ingenieurbüro Henke und Partner GmbH weder Fremdkomponenten noch geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, die auf einer Verunreinigung des Untergrundes hinweisen. Bei gewachsenem Boden ohne anthropogene Beeinflussung kann davon ausgegangen werden, dass dieser unbelastet ist. Daher wird empfohlen, vorab auch bei gewachsenen Böden, welche entsorgt werden sollen, eine Analyse nach VwV auszuführen.

#### **4.3 Grundwasser**

Eine hydrogeologische Untersuchung durch das Ingenieurbüro Henke und Partner GmbH hat ergeben, dass im Plangebiet von einem mittleren Normalgrundwasserstand im nördlichen Bereich von ca. 433,0 und im südlichen Bereich von ca. 432,4 m ü. NN ausgegangen werden kann. Das Grundwasser fließt von Nordwesten nach Südosten. Der mittlere Normalgrundwasserstand dürfte im Laufe eines Kalenderjahres nur an ca. 20 bis 40 Tagen überschritten werden. Bei übersteigendem Grundwasserspiegel müssen Bauwerke bis zum Erreichen der Auftriebssicherheit geflutet werden. Es wird aus gutachterlicher Sicht der Ansatz eines Bemessungsgrundwasserspiegels von 434,0 m ü. NN für das nördliche Plangebiet und von 433,8 m ü. NN für das südliche Plangebiet empfohlen.

Das Grundwasser ist nach DIN 4030 als nicht betonangreifend einzustufen.

#### **4.4 Kanal- und Leitungsbau**

Im Plangebiet wurden vom Ingenieurbüro Henke und Partner GmbH bis in eine Tiefe von ca. 5,0 m unter Geländeoberkante gut baggerbare Böden aufgeschlossen.

Für den Bereich der Kanal- und Leitungszone ist gering kompressibles, gut verdichtetes Material nach den Vorgaben der jeweiligen Leitungsbetreiber zu verwenden. Die Verdichtung in der Leitungszone darf nur mit leichtem Verdichtungsgerät erfolgen.

Als Verfüllmaterial in der Verfüllzone unter einer Straße wird der Einbau von gut verdichtungsfähigen Böden wie Wandkies mit einem Feinanteil von < 10 % bzw. Kies 0/45 mm oder mit Bindemittel stabilisierte bindige bzw. gemischtkörnige Böden zu empfohlen.

Die im Plangebiet angetroffenen gering bis unverlehmtten Schmelwasserkiese und -sande (Feinanteil < 10 %) können somit zur Grabenverfüllung verwendet werden.

#### **4.5 Baugruben, Böschungen und Bauwerksgründungen**

Nach gutachterlicher Einschätzung des Ingenieurbüros Henke und Partner GmbH können Baugrubenböschungen bis max. 5 m unter Geländeoberkante und über dem Grundwasserspiegel bei den zumeist oberflächlich anstehenden weichen bindigen bzw. gemischt körnigen Böden und grobkörnigen Böden in Anlehnung an die DIN 4124 mit einem Böschungswinkel von  $\beta \leq 45^\circ$  angelegt werden.

Ein lastfreier Bereich neben den Böschungen von  $\geq 2,0$  m ist einzuhalten.

Die Bauwerksgründung über eine Gründungsplatte führt in der Regel zu einer besseren Lastverteilung und somit zur Verminderung bauwerksschädlicher Set-

zungsdifferenzen. Es wird empfohlen, die Gebäude im Plangebiet auf den sehr gut tragfähigen gering bis unverlehnten Schmelzwasserkiesen / -sandem zu gründen. Die Gründung von Gebäuden kann auf den gering bis unverlehnten Schmelzwasserkiesen / -sandem über Einzel- und Streifenfundamenten oder über eine Gründungsplatte erfolgen. Eine frostsichere Einbindung von außenliegenden Einzel- und Streifenfundamenten bzw. Frostschrzen bei Gründungsplatten von mindestens 0,8 m unter Geländeoberkante ist vorzusehen. Es wird empfohlen für jedes einzelne Bauvorhaben mit Blick auf die spezifischen lokalen Verhältnisse eine gesonderte Baugrunduntersuchung auszuführen. Mischgründungen in unterschiedlichen Schichten sind zu vermeiden.

Gemeinde Salem

**fsp**.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/36875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Manfred Härle,  
Bürgermeister

Der Planverfasser