

Fassung vom 2017-11-27  
Projekt Nr.: 2014-044

x. Fertigung



Gemeinde Kappel–Grafenhausen  
Rathausstraße 2  
77966 Kappel–Grafenhausen

# Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

**Bebauungsplan : „Pflegeheim Kappel“  
mit planungsrechtlichen Festsetzungen und  
örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan**

Ausgefertigt: Lahr/Kappel-Grafenhausen, .....

Planer:

Bürgermeister:

Jochen Paleit

In Ergänzung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen im gemeinsamen zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan und auf Grundlage der aufgeführten Rechtsvorschriften gelten nachfolgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans.

## **1.      Rechtsgrundlagen**

### **1.1      Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

### **1.2      Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

### **1.3      Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)**

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

### **1.4      Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 103)

### **1.5      Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 100)

## 2. Bauplanungsrechtlicher Teil

### 2.1 **Bauliche Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB)

#### 2.1.1 **Art der baulichen Nutzung** (§§ 1 - 15 BauNVO)

##### 2.1.1.1 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr.5 BauGB)

Siehe hierzu Ziffer 2.6

#### 2.1.2 **Maß der baulichen Nutzung** (§§ 16 - 21 a BauNVO)

##### 2.1.2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil als Höchstmaß auf 0,8 festgelegt.

##### 2.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist durch Eintrag in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil auf 2 Vollgeschosse (II) als Höchstmaß festgelegt.

##### 2.1.2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhe baulicher Anlagen ist durch die Festsetzung der maximalen Wand- und Firsthöhe begrenzt.

Die Wandhöhe ist auf m+NN festgelegt. Sie wird am obersten Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut gemessen.

Die Firsthöhe ist auf m+NN festgelegt. Sie gilt für die Höhenlage der obersten Dachbegrenzungskante.

Für Gebäude, die mit Flachdach errichtet werden, ist die maximale Wandhöhe maßgeblich. Den obersten Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bildet die Oberkante der Attika.

Bei einseitig geneigten Dachformen ist für die untere Dachkante die Wandhöhe, für die obere Dachkante die Firsthöhe maßgebend.

Diese Maße sind durch Eintrag in die Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil festgelegt.

## **2.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO)**

### **2.3.1 Abweichende Bauweise**

Die abweichende Bauweise unterscheidet sich von der offenen Bauweise dahingehend, dass die Längenbeschränkung auf 50,00 m entfällt.

## **2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

## **2.3 Flächen für Nebenanlagen/Stellplätze und Garagen/Carports mit ihren Einfahrten**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sowie Stellplätze, Garagen und Carports dürfen auch außerhalb der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen, überbaubaren Grundstücksflächen erstellt werden.

## **2.6 Flächen für den Gemeinbedarf/Sport- und Spielanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Im zeichnerischen Teil ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Pflegeheim/Seniorenwohnen“ festgesetzt. Es sind alle Anlagen und Einrichtungen zulässig, die diesem Zweck dienen. Neben den Hauptnutzungen sind alle erforderlichen Nebenräume sowie Nebenanlagen und Freiflächen sowie Stellplätze, Garagen und Carports zugelassen.

## **2.7 Verkehrsflächen/Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung/Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Bei der privaten Verkehrsfläche handelt es sich um eine gemischt genutzte Fläche, d. h. ohne eine Trennung von Geh- und Fahrbereich.

**2.8 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Alle Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

**2.9 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung/Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser/Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Das anfallende Regenwasser muss in Rückhaltebecken oder Zisternen zurückgehalten werden. Die Einleitung in den Regenwasserkanal darf nur gedrosselt mit maximal 10 l/s erfolgen.

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

**2.10.1 Beleuchtung.** Die private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Es sind LED-Lampen zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.

**2.10.2 Belagsflächen.** Die oberirdischen Stellplätze sowie Wege- und Platzflächen auf den privaten Flächen sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenfugen etc.).

**2.10.3 Baufeldräumung.** Die Baufeldräumung ist außerhalb der Fortpflanzungszeit der Vögel in den Monaten Oktober bis Februar durchzuführen. Fäll- und Rodungsarbeiten sind in der Zeit von Ende November bis Ende Februar durchzuführen. Eine Frostperiode, besser zwei Frostperioden, aus mindestens je drei Frosträchten müssen vorausgehen.

**2.10.4 Maßnahmen für Kreuzkröte.** Sich nach Regen bildende flache Gewässer sind umgehend zu beseitigen.

## **2.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit LR (Leitungsrecht) bezeichnete und im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zu belasten. Die Art der Belastung sowie die Berechtigten sind durch Einschrieb angegeben.

## **2.12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

### **2.12.1 Pflanzgebote.** Es sind mindestens siebzehn heimische Laubbäume sowie elf heimische Laubsträucher innerhalb des Geltungsbereichs zu pflanzen.

Hinweis: Die Pflanzung soll soweit möglich gleichmäßig über die Fläche verteilt werden, wobei ausnahmsweise auf dem Streifen zwischen Gebäude und westlicher Geltungsbereichsgrenze eine dichtere Bepflanzung als Abschirmung vorgenommen werden soll.

### **2.12.2 Neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher.** Die neu zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflegen und im Bedarfsfall zu ersetzen.

## **2.13 Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind** (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

### **2.13.1 Grundwasser**

Bauliche Anlagen unterhalb der bestehenden Geländeoberfläche sind wasserdicht und auftriebssicher als sog. wasserdichte Wanne (weiße Wanne) auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern/Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu befürchten ist.

Eine dauerhafte Haltung des Grundwassers ist unzulässig. Drainagen sind ebenfalls unzulässig.

#### **2.14 Zuordnung der Ausgleichsflächen oder -maßnahmen**

(§§ 135 a-b BauGB i. V. m. § 1a BauGB, § 9 Abs. 1 a BauGB und § 21 BNatSchG)

Die zur ökologischen Aufwertung vorgesehenen planungsrechtlichen Festsetzungen unter den Ziffern 2.10, 2.12, 3.3 und 3.4 innerhalb des Geltungsbereichs sowie die Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs (Ökokontoflächen „001A“ (19.260 Ökopunkte) und „004A“ (117.800 Ökopunkte)) sind den zu erwartenden Eingriffen, die durch die Erschließung und Bebauung der Fläche entstehen, zuzuordnen.

### **3. Bauordnungsrechtlicher Teil**

#### **3.1 Anforderungen an die Dachgestaltung von Hauptgebäuden**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

##### **3.1.1 Dachform/-neigung**

Die Dachform und die Dachneigung sind bei Einhaltung der maximalen Wand- und Firsthöhe frei wählbar.

##### **3.1.2 Dacheindeckung**

Die Dächer der Gebäude sind mit matten, seidenmatten oder engobierten Materialien einzudecken.

Ausnahme: Solaranlagen, Fotovoltaikanlagen

#### **3.2 Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)**

Lauf-, Wechsel- und Blinklichtanlagen sind nicht zugelassen.

#### **3.3 Anforderungen an die Gestaltung der unbebauten Flächen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

##### **3.3.1 Unbebaute Flächen.** Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind, sofern sie nicht als Wege, Platz-, Spielflächen, Stellplätze mit ihren Zufahrten etc. genutzt werden, als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

#### **3.4 Anforderungen an die Gestaltung von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

##### **3.4.1 Einfriedungen.** Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Einfriedungen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m ab Geländeoberkante zugelassen. Die Verwendung von Stacheldraht ist als Einfriedung nicht zulässig.



#### 4. Nachrichtlich übernommene Hinweise

##### 4.1 **Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, Merkblatt „Bebauungsplan“**

###### 4.1.1 **Grundwasser**

Für das Plangebiet wurde ein geotechnischer Bericht erstellt. Darin wurden die Grundwasser- und Bodenverhältnisse untersucht.

Zur Festlegung der für den Planbereich relevanten Grundwasserhöhen wurden die Ganglinien amtlicher Messstellen aus dem Umfeld herangezogen. Von den Messstellen liegen teilweise aussagekräftige Messdaten aus den 60er Jahren bis heute vor, so dass ein 100-jährliches Hochwasser nicht unbedingt erfasst ist.

Es lassen sich auf dieser Grundlage folgende Grundwasserstände angeben:

mittlerer Grundwasserstand (MW):	158,40 m+NN
mittlerer Grundwasserhochstand (MHW):	158,74 m+NN
höchster Grundwasserhochstand (HHW):	159,22 m+NN
Bemessungswasserstand:	159,50 m+NN

Der Bemessungswasserspiegel ergibt sich aus dem höchsten Grundwasserhochstand (HHW) zuzüglich eines Sicherheitszuschlags, da im Messzeitraum nicht unbedingt die höchsten Grundwasserstände erfasst worden sein müssen.

Die topografische Höhe des Plangebiets variiert zwischen ca. 158,50 m+NN und 159,40 m+NN.

Bauliche Anlagen unterhalb der bestehenden Geländeoberfläche sind daher wasserdicht und auftriebssicher als sog. wasserdichte Wanne (weiße Wanne) auszuführen.

###### 4.1.2 **Wassergefährdende Stoffe**

Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen dürfen nicht betrieben werden, wenn die Grundsatzanforderungen nach § 3 Anlagenverordnung (VAwS) nicht eingehalten werden.

Die Grundsatzanforderungen stellen sich im Wesentlichen wie folgt dar:

- Die Anlagen müssen so beschaffen sein und betrieben werden, dass wassergefährdende Stoffe nicht austreten können (d.h. dicht, standsicher und hinreichend widerstandsfähig).
- Einwandige unterirdische Anlagen (Tanks/Behälter, Rohrleitungen) sind unzulässig. Ausnahme: Einwandige unterirdische Saugleitungen, in denen die Flüssigkeitssäule bei Undichtheiten abreißt.
- Undichtheiten aller Anlageteile, die mit wassergefährdenden Stoffen in Berührung stehen, müssen schnell und zuverlässig erkennbar sein.
- Austretende wassergefährdende Stoffe müssen schnell und zuverlässig erkannt, zurückgehalten und verwertet oder entsorgt werden.
- Die Anlagen müssen mit einem dichten und beständigen Auffangraum ausgerüstet werden, sofern sie nicht doppelwandig und mit Leckanzeigegerät versehen sind.
- Auffangräume dürfen keinen Ablauf haben.
- Sollten in Bereichen mit hohen Grundwasserständen unterirdische Behälter zur Lagerung wassergefährdender Stoffe (z.B. Heizöltanks) zum Einbau vorgesehen sein, sind diese mit mindestens 1,3-facher Sicherheit gegen Auftrieb der leeren Anlage zu sichern.
- Soweit in Anhängen zur VAWS Anforderungen für bestimmte Anlagen enthalten sind, haben diese Vorrang.

#### **4.1.3 Abfallbeseitigung**

Auffüllungen im Rahmen der Erschließung (Straßen) dürfen nur mit reinem Erdaushub bzw. Kiesmaterial oder aufbereitetem Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen vorgenommen werden, der keine wassergefährdenden Stoffe enthält. Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender Bauschutt und Erdaushub ist möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen oder, falls dies nicht möglich ist, auf eine zugelassene Erdaushub- und Bauschuttdeponie zu bringen. Durch Chemikalien verunreinigter Bauschutt ist auf einer zulässigen Hausmülldeponie zu beseitigen. Chemikalienreste sind in zugelassenen Abfallbeseitigungsanlagen zu beseitigen.

#### 4.1.4 Altlasten

Im Bereich des Plangebiets liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlastverdachtsflächen/keine Altlasten oder Flächen, bei denen kein weiterer Handlungsbedarf besteht (A-Flächen) vor.

Werden bei Abbruch- oder Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Hausmüll, Deponiegas, Mineralöl, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz oder das Amt für Umweltschutz, zu unterrichten. Die Abbruch- bzw. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

#### 4.1.5 Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Dies bedeutet bei baulichen Flächeninanspruchnahmen insbesondere, dass die Flächenversiegelung bei Anstrengung der optimalen baulichen Verdichtung auf das unvermeidbare Maß beschränkt wird.

Um diesem Grundsatz zum Schutz des Bodens ausreichend Rechnung zu tragen, sind bei den geplanten Vorhaben folgende Auflagen zu beachten:

- Das bei den Baumaßnahmen anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden schonend auszubauen und - soweit eine Wiederverwertung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist (Massenausgleich) - auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.
- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,00 m hohen, die von kultivierfähigem Unterbodenmaterial in max. 5,00 m hohen Mieten zu erfolgen. Die Mieten sind durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen. Bei Lagerungszeiten von mehr als drei Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z.B. Lupinen, Luzernen oder Gräsern) zu be-

grünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.

- Abzufahrende Überschussmengen an humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterbodenmaterial sind möglichst sinnvoll an anderer Stelle wiederverwenden. Für eine Zwischenlagerung vor der Wiederverwertung gilt das Obengenannte.
- Bei Geländeauffüllungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Erdmassenausgleichs, der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden. Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.
- Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.
- Im Rahmen eines schonenden Umgangs mit dem Boden sind durch den Maschineneinsatz bedingte Bodenverdichtungen während der Bautätigkeit auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.
- Zugangswege, PKW-Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen.
- Stoffliche Bodenverunreinigungen durch Öle, Bitumenreste, andere Chemikalien, Bauschutt, Betonschlämme, etc. im Verlauf der Baumaßnahmen sind zu vermeiden. Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden und Leitungsgräben etc. verwendet werden.
- Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.

Hinweise:

- Garagen sollten zur Minimierung der Flächenversiegelung so nahe wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur in baulichem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.
- Die Erdarbeiten sollten zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen sollen.

#### 4.2 Geotechnik

Die Bodenverhältnisse wurden im Rahmen des Geotechnischen Berichts untersucht: Das Plangebiet liegt in der Oberrheinebene im Bereich der rechtsrheinischen Niederterrasse. Im Untergrund stehen die quartären Schichten des Oberen, Mittleren und Unteren Kieslagers an. Die drei Kieslager besitzen am Standort eine Mächtigkeit von über 100 m. Das obere Kieslager setzt sich aus frischen Schottern und Kiesen mit Sandeinschaltungen zusammen, die während der letzten Eiszeit aus dem Alpenraum heran transportiert wurden. Über der ca. 25 m mächtigen Abfolge des Oberen Kieslagers ist ein ca. 1 m bis 2 m mächtiger Horizont aus bindigen Deckschichten ausgebildet.

#### 4.3 Landwirtschaft

Von den an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist mit möglichen Emissionen bei der ortsüblichen Bewirtschaftung in Form von Lärm, Staub oder Gerüchen zu rechnen. Diese sind als ortsüblich einzustufen und zu tolerieren.

#### 4.4 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde Kappel-Grafenhausen umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf

des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzzeitigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Das Regierungspräsidium ist ebenfalls hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind.

#### **4.5 Kampfmittel**

Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein/werden, sollten diese unverzüglich dem Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst mitgeteilt werden.

#### **4.6 Telekommunikation**

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG, T-COM Ressort Produktion Technische Infrastruktur Offenburg (PTI 31), Postfach 1140, 77601 Offenburg, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Der Forderung nach unterirdischer Verlegung der Telekommunikationslinien wird von Seiten der Deutschen Telekom AG grundsätzlich nicht entsprochen. Da jedoch die Erschließungsmaßnahmen zur Ver- und Entsorgung koordiniert werden, müssen alle Leitungen unterirdisch verlegt werden.

#### 4.7 Verkehrsflächen

Die Profilgestaltung innerhalb der Straßenbegrenzungslinien ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die zur Herstellung der Straßeneinfassung notwendigen Betonfundamente (für Bordsteine bzw. Stellkanten) sind auf den angrenzenden Baugrundstücken zu dulden.

Die vom Versorgungsunternehmen aufzustellenden Kandelaber für die Straßenbeleuchtung sind in einem Abstand bis zu 0,50 m von der Straßenbegrenzungslinie auf den Baugrundstücken zu dulden.

#### 4.8 Empfehlung zur Dach-/Fassadenbegrünung

Flachdächer und Dächer mit einer Dachneigung von  $< 15^\circ$  sollen begrünt werden. Die Begrünung soll extensiv mit Gräsern, Kräutern und / oder Sedum-Arten durchgeführt werden. Mindestens 60 % der Wandflächen abzüglich der Fenster sollen mit kletternden, schlingenden oder rankenden Pflanzen begrünt werden.

Aufgestellt: Lahr, 28.11.2017

KAPPIS Ingenieure GmbH  
Ein Unternehmen der KAPPIS KOPF GRUPPE

gez. Kerstin Stern, Dipl.-Ing. Stadtplanerin