



**SI Beratende Ingenieure GmbH + Co.KG**  
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung



*Ötigheim*  
*... spielend erleben*

**Textteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**

**“Goethe - Areal“ (Entwurf)**

**Gemeinde Ötigheim**

**Gemarkung Ötigheim**

**Stand: 02.02.2021**



## **I. Satzung über planungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Goethe-Areal" (§ 9 BauGB und BauNVO)**

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) i.d. Neufassung v. 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d. Fassung der Bekanntmachung v. 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz am 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) v. 18. 12. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet (§ 12 BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB).

In Ergänzung zum Lageplan M. 1: 500 wird Folgendes festgesetzt:

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**

siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

#### **MU – Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)**

Nicht zulässig sind gem. § 1 (5) BauNVO Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 6a (2) Ziff. 5 BauNVO.

Nicht zulässig sind gem. § 1 (6) BauNVO Vergnügungsstätten und Tankstellen gem. § 6a (3) BauNVO.

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)**

siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 BauNVO und durch die Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (2) 4 BauNVO.

#### **2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)**

siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil

#### **2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 (1) und (2) BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO)**

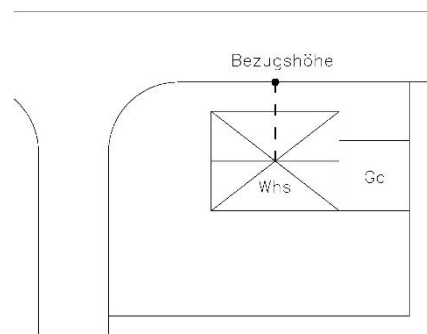


### 2.2.1 Bezugshöhe (§ 18 BauNVO)

Für die im Plan eingetragenen maximalen Gebäudehöhen ist die jeweilige Höhe der fertiggestellten Straße im Schnittpunkt von Fahrbahnrand und Gebäudemitte. Auf Punkt 13 in den Hinweisen wird verwiesen.



Bei Gebäuden, die an mehreren Straßen liegen (Eckgrundstücke), gilt die Straße, von der aus das Grundstück erschlossen wird:



### 2.2.2 Gebäudehöhen

Siehe Einschriebe im zeichnerischen Teil.

#### GBHmax. = maximale Gebäudehöhe

Als maximale Gebäudehöhe (GBHmax.) gilt das Maß von der festgesetzten Bezugshöhe (s. oben) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes. Die GBHmax. bezieht sich auf die festgesetzte Bezugshöhe (2.2.1).

Das oberste Geschoss muss einen Rücksprung zu den Gebäuderändern auf der westlichen Gebäudeseite von mindestens 1,5 m einhalten.

#### Zulässige max. Gebäudehöhen:

MU1: GBHmax.: 10,5 m

MU2: GBHmax.: 11,0 m

### 2.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Im gesamten Gebiet sind zwei Vollgeschosse zulässig.

## 3. Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO)

o = offene Bauweise

## 4. Überbaubare und nicht überbaubare Flächen (§ 9 (1) 1 und 3 BauGB und § 23 BauNVO i.V.m. § 16 (5) BauNVO)

Baugrenzen siehe zeichnerischer Teil.

## 5. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) sowie Flächen für Stellplätze und Garagen und Tiefgaragen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Garagen und überdachte Stellplätze inkl. allseitig geschlossene Fahrradhäuser / Gerätehäuser sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.



Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garagenöffnung bzw. überdachter Stellplätze muss ein Abstand von mindestens 5,0 m eingehalten werden.

Offene Stellplätze und Tiefgaragen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen jedoch nicht zulässig.

Tiefgaragen sind erdüberdeckt auszuführen. Zwischen Tiefgarage und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Abstand von mindestens 1,50 m eingehalten werden.

## 6. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

### 6.1 Pflanzgebot (§ 9 (1) 25a BauGB)

1. An den im Plan dargestellten Standorten für Einzelbäume sind heimische Laubgehölze oder Obstbäume zu pflanzen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Von den eingetragenen Standorten kann zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten geringfügig abgewichen werden - Pflanzliste siehe Abs. 2.
2. Die mit Pflanzgebot (Pg) belegten Flächen sind als Grünflächen anzulegen, mit landschafts- und standortgerechter Vegetation auszufüllen und von jeglicher Bebauung und sonstiger Nutzung freizuhalten. Ausgenommen sind bauliche Anlagen in Form von zulässigen Einfriedungen gemäß Ziff. IV. 5.

Es sind Bäume und Sträucher gemäß folgender Pflanzliste zu pflanzen. Auf die Verwendung geeigneter Sorten für den Siedlungsraum ist zu achten.

#### Pflanzenliste

##### **Bäume im Straßenbereich**

Spitzahorn (*Acer platanoides*)  
Linde (*Tilia cordata*)  
Eiche (*Quercus robur*)  
Erle (*Alnus cordata*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)

##### **Bäume im Bauplatzbereich**

Feldahorn (*Acer campestre*)  
Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
Apfeldorn (*Crataegus carrierei*)  
Zierapfel (*Malus* in Sorten)  
Obst- und Nussbäume

##### **Heimische Sträucher**

Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Hasel (*Corylus avellana*)  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Wildrose (*Rosa canina*)  
Weide (*Salix purpurea*)  
Holunder (*Sambucus nigra*)  
Schneeball (*Viburnum lantana*)  
Flieder (*Syringa vulgaris*)  
Felsenbirne (*Amelanchier vulgaris*)

##### **Sortenempfehlung für Obstbäume**

Rheinischer Winterrambour  
Rote Sternrenette  
Conference  
Bühler Frühzwetschge  
Nancymirabelle  
Rote Meckenheimer  
Walnuss, veredelt



3. Insgesamt ist je Baugrundstück pro angefangene 2 Ar Bauplatzfläche mind. 1 Baum zu pflanzen. Die unter Ziff. 6.1 Nr. 1 beschriebenen Bäume sind hierauf anzurechnen – Pflanzliste siehe Nr. 2.
4. Beim Bau von unterirdischen Bauwerken – z.B. Tiefgaragen – sind nicht überbaute Teile dieser Bauwerke extensiv zu begrünen (9 (1) 20 BauGB). Die Anlage von Terrassen und Spielflächen ist zulässig.
4. Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich der Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die Bahnrichtlinie 882 zu beachten. Zwischen Oberleitungsanlagen und den Ästen von Sträuchern oder Bäumen ist ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten.

Anzupflanzende Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm zu pflanzen, Obstbäume mit einem Stammumfang von mind. 10/12 cm, Sträucher in einer Qualität von 2xv und 60/80 cm. Die Pflanzung ist spätestens 6 Monate nach Fertigstellung der Gebäude vorzunehmen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher sind von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

## 6.2 Beleuchtung

Für die dauerhafte Außenbeleuchtung sind nur insektenfreundliche Leuchtmittel mit warmweißen Licht (z. B. Natriumdampflampen oder LED Leuchten) zu verwenden.

## 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

### 7.1 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF- Maßnahmen)

Aus artenschutzrechtlichen Gründen werden auf dem gemeindeeigenen Flurstück Nr. 9766 im Gewinn Kreuzäcker auf einer Gesamtfläche von 500 m<sup>2</sup> die in der CEF-Konzeption (agLR 08.2020) dargestellten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt. Die Mauereidechsen aus dem Goetheareal wurden bis Oktober 2020 umgesiedelt (Ergebnisprotokoll Stand agLR 11.2020). Ein Monitoring zur Populationsentwicklung wird durchgeführt.

## 8. Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßen- bzw. Wegekörpers sind auf den Grundstücken entlang den öffentlichen Verkehrsflächen unterirdische Stützbauwerke in einer Breite von ca. 0,30 m und einer Tiefe von ca. 0,40 m erforderlich. Diese unterirdischen Stützbauwerke sowie die erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen (Böschungen) sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

Dasselbe gilt gem. § 126 (1) BauGB für Masten der Straßenbeleuchtung und die Straßenbeschilderung.

## 9. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetz (§ 9 (1) 24 BauGB)



## AKTIVER LÄRMSCHUTZ

Lärmschutzwand – Lage siehe Eintragungen im zeichnerischen Teil.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich im Bestand entlang der Bahnstrecke eine 3,5 m hohe Lärmschutzwand im nördlichen Bereich, die an eine 3 m hohe Gabionenwand im südlichen Bereich anschließt. Als aktive Lärmschutzmaßnahme ist zudem eine 3 m hohe und 11 m lange Wand von der südöstlichen Gebäudeecke des geplanten Mehrfamilienhauses (Geb. 17, siehe Abbildung 2) Richtung Süden, sowie eine 3 m hohe und 31 m lange Lärmschutzwand im Bereich des südlichen Wendehammers als Lückenschluss zur Bestehenden Lärmschutzwand zu errichten. Die Lärmschutzwand überlappt das geplante Gebäude um ca. 3,0 m.

## PASSIVER LÄRMSCHUTZ

„Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“, Ausgabe Juli 2016, einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109-1 (Juli 2016) aus den in der Tabelle aufgeführten Lärmpegelbereichen. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche ist der Planzeichnung zu entnehmen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

<b>Lärmpegelbereich</b>	<b>erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß <math>R'_{w,ges}</math> des Außenbauteils in dB</b>		
	<i>Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien</i>	<i>Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches</i>	<i>Büroräume und ähnliches</i>
III	40	35	30
IV	45	40	35
V	50	45	40
VI	b	50	45
VII	b	b	50

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Juli 2016, Tabelle 7 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e. V.)  
 b: Die Anforderungen sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach DIN 4109-2 (Juli 2016), Gleichung 33 zu korrigieren.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere gegenüber den Lärmquellen



abgeschirmten oder den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.“

Genauere Hinweise sind aus der schalltechnischen Untersuchung, gefertigt von dem Ingenieurbüro FIRU Gfl mbH, Kaiserslautern vom Januar 2020, zu entnehmen.





Abbildung 1: Lärmpegelbereiche EG Nacht gem. DIN 4109 (2016) mit Bebauung

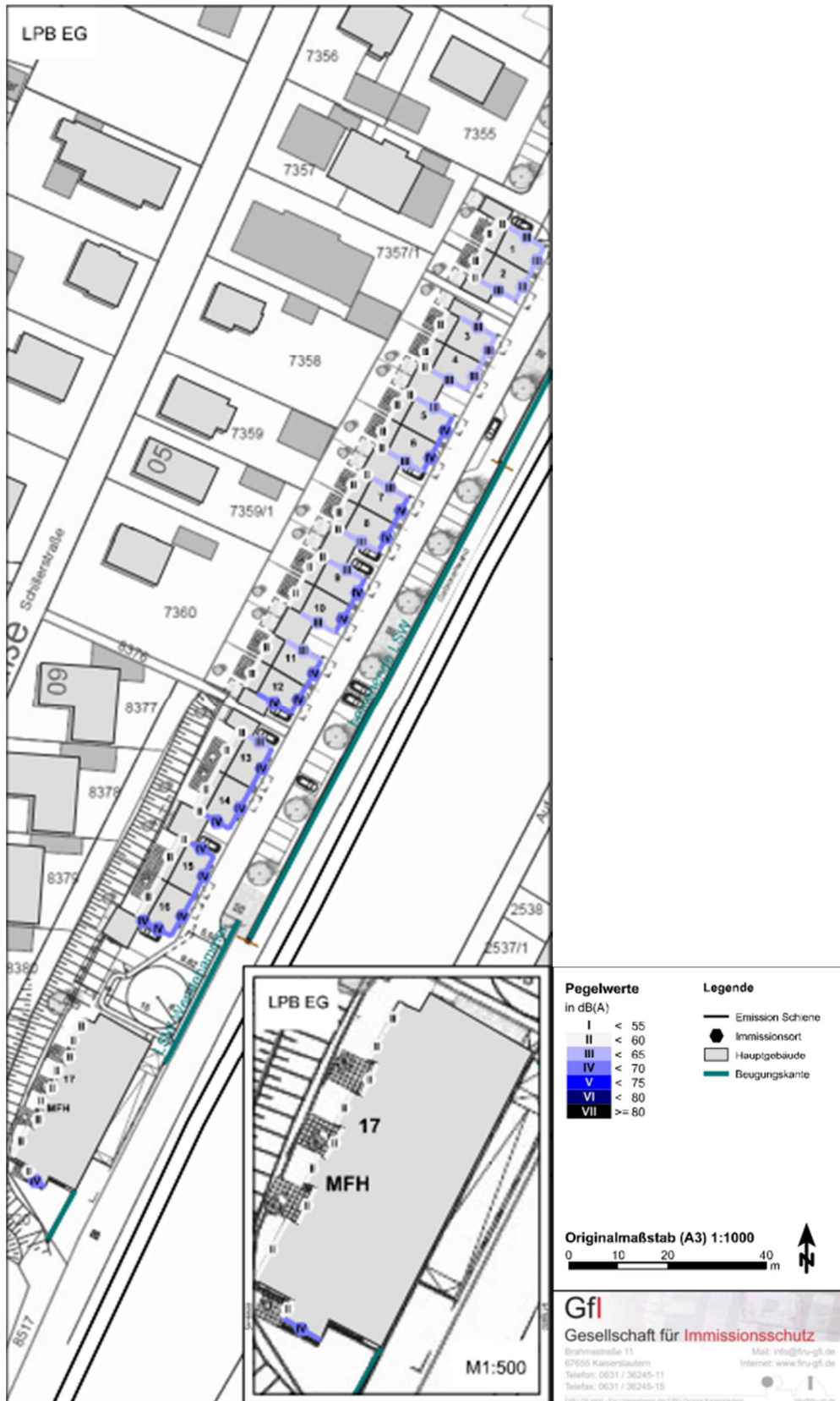






Abbildung 2: Lärmpegelbereiche 1.OG Nacht gem. DIN 4109 (2016) mit Bebauung

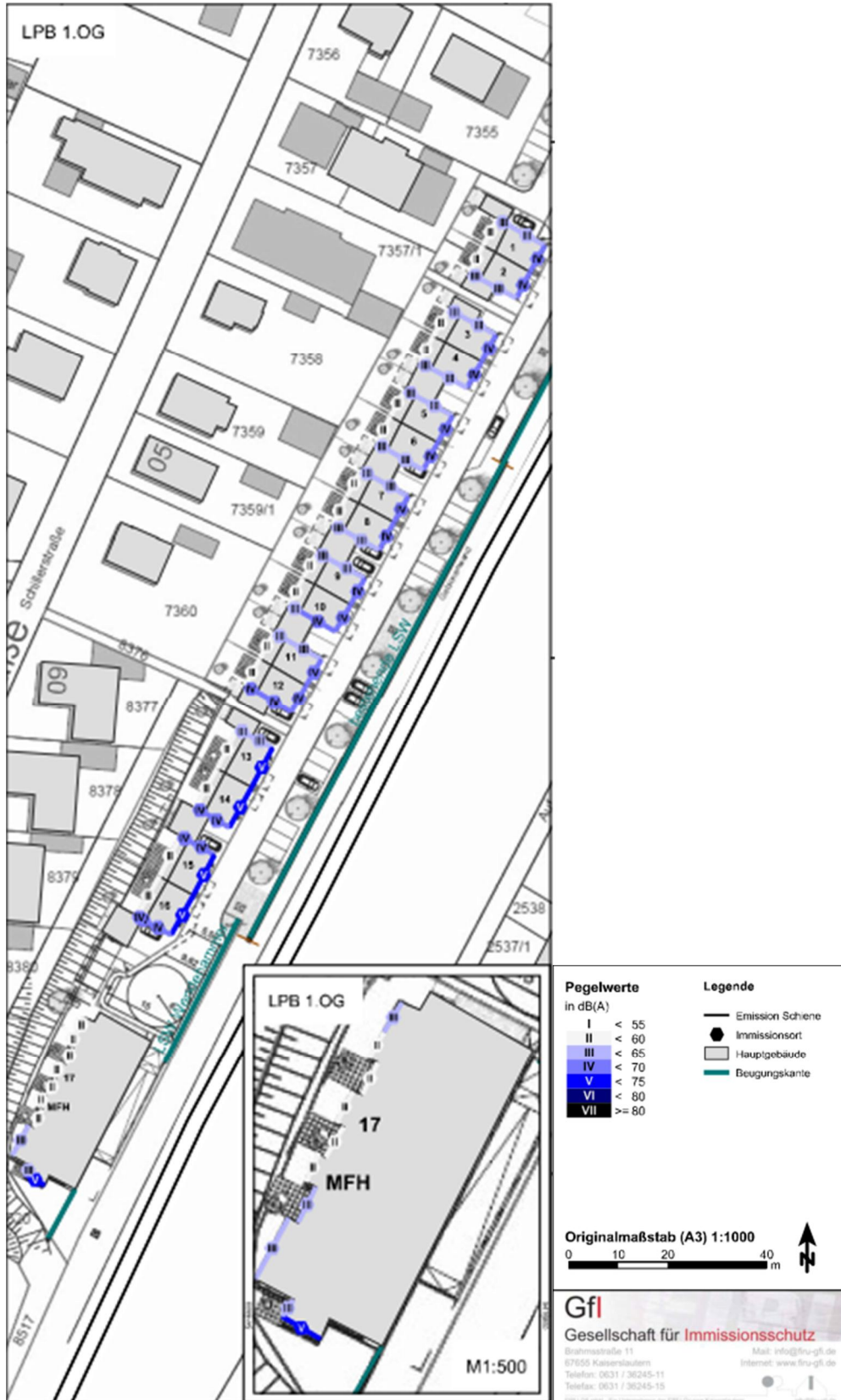
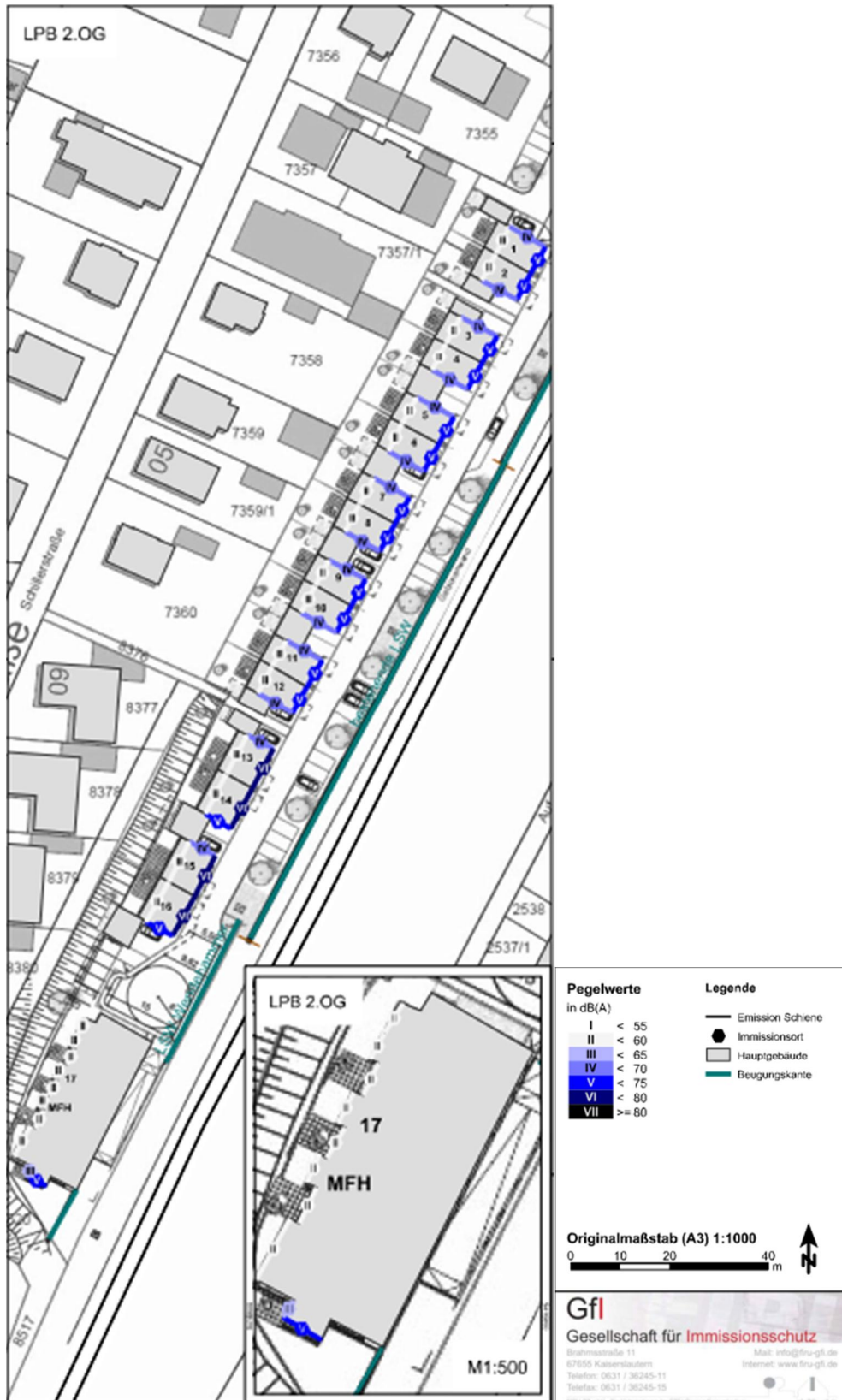




Abbildung 3: Lärmpegelbereiche 2.OG Nacht gem. DIN 4109 (2016) mit Bebauung





## **II. Hinweise**

### **1. Grundwasser, Geologie**

Bei geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planung (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes zum Grundwasser, etc.) wird eine ingenieurgeologische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **2. Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebietes "Rheinwaldwasserwerk" der Stadt Karlsruhe.

Zum Schutz des Grundwassers sind Anlagen zum unterirdischen Speichern oder Ablagern von gasförmigen oder festen Stoffen (z.B. unterirdische Tanklager), soweit sie nicht durch Bestimmung der VAWS erfasst sind, verboten. Die in der Rechtsverordnung des Landratsamtes Rastatt vom 25.08.2010 (in Kraft getreten am 01.11.2010) zum Schutz des Grundwassers aufgeführten Verbotstatbestände sind zu beachten.

Aufgrund der Lage des Plangebiets im Wasserschutzgebiet gibt es Einschränkungen bei der geothermischen Nutzung.

Grundsätzlich zulässig sind nur Wasser-Wasser-Wärmepumpen und Erdwärmesonden mit nicht wassergefährdenden Wärmeträgermedien wie reines Wasser, Kohlendioxid oder Propangas. Für die Errichtung und Nutzung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Rastatt – Umweltamt zu stellen.

Erdwärmekollektoren sind grundsätzlich zulässig sofern sie nicht tiefer als 5 m sind und keinen Kontakt zum Grundwasser haben. Zusätzlich muss unter der Anlage eine flächenhafte natürliche bindige Dichtschicht von mindestens 2 m und einem Durchlässigkeitsbeiwert (DIN 18130, Teil 1) von  $k_f < 10^{-6}$  m/s („schwach durchlässig“) oder eine flächenhaft natürliche bindige Dichtschicht von mindestens 1 m und einem Durchlässigkeitsbeiwert von  $k_f < 10^{-8}$  m/s („sehr schwach durchlässig“) vorhanden sein. Das Einbringen bzw. das Ergänzen fehlender Dichtschichten kann auch technisch erfolgen, wobei nur natürliche mineralische Dichtmaterialien zu verwenden sind. Zulässig sind hier auch Bentonitmatten.

Folien sind nicht zugelassen.

Entsprechend geringe Durchlässigkeiten weisen größenordnungsmäßig sandiger Schluff – Schluff ( $k_f < 10^{-6}$  m/s), bzw. schluffiger Ton - Ton ( $k_f < 10^{-8}$  m/s) auf.

Die flächenhafte Verbreitung abdichtender Schichten ist vor Baubeginn für die vorgesehene Fläche durch geeignete Untersuchungen (Sondierungen, Schürfe etc.) in einem Fachgutachten nachzuweisen. Als Wärmeträgerflüssigkeit können dieselben Stoffe wie außerhalb von Wasserschutzgebieten verwendet werden.

Hierfür ist eine Ausnahmegenehmigung oder Befreiung von der Wasserschutzgebietsverordnung bei der unteren Verwaltungsbehörde zu beantragen.



### **3. Ver- und Entsorgung**

#### Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Baugebietes erfolgt durch ordnungsgemäßen Anschluss an das örtliche Wasserversorgungsnetz.

#### Entwässerung

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Mischsystem.

#### Stromversorgung

Die Stromversorgung des Baugebietes erfolgt durch die Netzerweiterung der Netze BW GmbH. Die Bauplätze erhalten einen Niederspannungsanschluss. Das Baugebiet wird mit Straßenbeleuchtung ausgestattet.

#### Kommunikation

Das vorhandene Kommunikationsnetz wird für das Baugebiet erweitert. Es werden Kupfer- oder Glasfaserleitungen auf Breitbandniveau verlegt. Der Ausbau erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH oder durch die Kabel BW GmbH.

### **4. Denkmalschutz**

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder sonstige Bodenfunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt Baden-Württemberg, Archäologische Denkmalpflege, Amalienstraße 36, 76133 Karlsruhe, zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20 (1) DSchG).

Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

### **5. Bodenschutz**

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben.

Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial zu verwenden. Erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Ein weitgehender Massenausgleich im Baugebiet ist anzustreben. Auf die allgemeinen Grundsätze für die technische Ausführung von Kulturbodenarbeiten (vgl. Umweltministerium BW 1991 und 1993) wird hingewiesen. Um einen weitgehenden Massenausgleich zu erreichen ist vorgesehen, dass der vor Ort anfallenden Bodenaushub bis zur Z-Klasse 1.2 für bautechnische Zwecke wie z. B. für Auffüllungen, Tragschichten im Straßenbau direkt wieder verwendet oder wenn erforderlich aufbereitet werden.





Flächen für Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze sind auf das absolut notwendige Mindestmaß zu beschränken und sollen nicht in ökologisch empfindlichen Bereichen angeordnet werden.

Falls im Hinblick auf die vorherigen Nutzungen der Flächen im Baugebiet Bodenbelastungen bekannt sind, vermutet oder wider Erwarten angetroffen werden, so ist dies unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, Oberflächenbefestigungen sollten, dort wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

Weiterhin sind folgende Hinweise zum Bodenschutz bei Bauvorhaben zu beachten:

1. Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück ist - soweit baurechtlich zulässig - einem Abtransport vorzuziehen. Falls abtransportiert werden muss, sollte eine Wiederverwertung des Bodens (Erdaushubbörse) angestrebt werden.
2. Vor Abtrag des Bodens müssen oberirdische Pflanzenteile entfernt werden.
3. Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden müssen beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden.
4. Um Bodenverdichtungen gering zu halten, sollten Raupenbagger statt Radfahrzeuge eingesetzt werden. Es sind Fahrzeuge mit geringer Bodenpressung zu wählen.
5. Der Bodenaushub und der Einbau sollten nicht im nassen Zustand erfolgen.
6. Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, u.a.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen.
7. Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden (§ 7 BodSchG).
8. Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.
9. Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben u.a.) benutzt werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).
10. 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 oder/und pflanzliche Lockerungsmaßnahmen (Erstansaat von Tiefwurzeln wie z.B. Lupine, Phacelia) durchgeführt werden.



## 6. Altlasten

Im Gebiet sind Altlasten/Altablagerungen vorhanden. Diese werden vom Vorhabenträger vollständig saniert. Sollten dennoch weitere, dem Vorhabenträger nicht bekannte Altablagerungen aufgefunden werden, ist dies den zuständigen Behörden unverzüglich anzuzeigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung müssen bei Bedarf zugelassen werden.

## 7. Lärmschutz/ Einwirkungen vom Bahnbetrieb

Der Bauherr hat etwaige Einwirkungen aller Art und gleich welchen Umfangs, insbesondere durch Elektromog, elektrischer Strahlung, Funkenflug, Erschütterungen, elektromagnetische Impulse etc. die von den Bahnanlagen und von dem Bahnbetrieb einwirken können, auf dem Grundstück entschädigungslos zu dulden.

Zu dem Bahnbetrieb zählen auch Erhaltungs- und Ergänzungsmaßnahmen an den Bahnanlagen, Erweiterungen an diesen, die Erhaltung und Ergänzung der Streckenausrüstung (Insbesondere Fahr-, Speiseleitungs- und Signalanlagen). Eventuell erforderliche Lärmschutzmaßnahmen sind vom Bauherren selbst auszuführen.

## 8. Abstand zu Bahnanlagen

- Alle Neupflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Bahnrichtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen.

Die für die Planung erforderlichen Richtlinienmodule 882.0210 bis 882.0230 sowie 882.0332 bis 882.0333A01 können bei der folgenden Stelle bezogen werden:

DB Kommunikationstechnik GmbH  
Medien- und Kommunikationsdienste  
Logistikcenter (T.CVM 4)  
Kriegsstraße 136  
76133 Karlsruhe  
Tel.: 0721-938-5965  
Fax: 0721-938-5509

Des Weiteren wird darauf verwiesen, dass nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN VDE 0115 Teil 3, 1997-12 und DIN EN 50122-1) zwischen Oberleitungsanlagen und Ästen von Bäumen oder Sträuchern ein Abstand von mindestens 2,50 m eingehalten werden muss.

- Die Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnlinie sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechtes eingehalten sind. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden.
- Die benachbarten Streckengleise sind mit Oberleitungen überspannt. Bei den Arbeiten sind die Schutzabstände zu den spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN VDE 0105, DIN VDE 0115 und DIN VDE 0210



einzuhalten. Der Mindestabstand zu spannungsführenden Teilen von 3,00 m darf während der Bauausführung und auf Dauer nicht unterschritten werden. Von Standflächen, die von Personen betreten werden dürfen, sind die Mindestabstände zu spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN EN 50121\*VDE 0115 und EN 50122-1 einzuhalten.

## **9. Flächen für die Feuerwehr / Rettungswege**

Zu Gebäuden mit einer Rettungshöhe von über 8,0 m sind zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges Aufstell- und Bewegungsflächen nach § 2 Abs. 4 LBOAVO und Feuerwehrezufahrten nach § 2 Abs. 3 LBO AVO zu schaffen.

## **10. Straßenplanung**

Im Bebauungsplan sind nur an den Hauptpunkten und im Regelabstand von ca. 20 m geplante Straßenhöhen auf Dezimeter angegeben. Bis zur Erstellung der Ausführungsplanung sind diese Höhen maßgeblich, bis zur Herstellung der Verkehrsanlagen die Höhe der Ausführungsplanung und nach Herstellung der Trassenbestand. Die Bauherren haben den Verfahrensstand bzw. den Straßenbestand eigenverantwortlich zu erheben.

## **11. Kampfmittel**

Das Erschließungsgebiet wurde in Teilbereichen bombardiert. Die multitemporalen Luftbildauswertungen des Kampfmittelbeseitigungsdienstes haben Verdachtsflächen ergeben, welche durch eine private Kampfmittelerkundungsfirma sondiert und teilweise geräumt wurden. Über die untersuchten Bereiche hinaus kann das Vorhandensein weiterer Verdachtspunkte nicht ausgeschlossen werden. Speziell Bereiche tiefer 2 m unter vorhandener Geländeoberkante können nicht freigegeben werden. Bei Erdarbeiten wird eine aushubbegleitende Betreuung durch einen Feuerwerker empfohlen.

## **III. Aufhebung bisheriger Festsetzungen**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen außer Kraft.

Ausgefertigt:  
Ötigheim, den

---

Frank Kiefer,  
Bürgermeister





## **IV. Satzung über Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO) zum Bebauungsplan "Goethe-Areal"**

Rechtsgrundlagen dieser Satzung sind:

- § 74 LBO für Baden-Württemberg i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

### **1. Fassadengestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)**

Nicht zugelassen sind grelle, verspiegelte und reflektierende Materialien. Wintergärten und Solaranlagen sind zulässig.

Die Außenwände von Doppelhäusern sind in Bezug auf Gestaltung, Oberflächenstruktur und Farbgebung aufeinander abzustimmen. Die zuerst begonnene Fassade gibt die Gestaltung vor.

### **2. Dachform und Dachgestaltung (§74 (1) 1 LBO)**

#### **2.1 Dachform**

Siehe Planeinschrieb

Im gesamten Plangebiet sind als Dachform nur Flachdächer zulässig.

#### **2.2 Dachdeckung**

Generell unzulässig sind Dacheindeckungen aus reflektierenden Materialien.

Auf Flachdächern sind auch aufgeständerte Solaranlagen bis zu einer Höhe von 1,0 m über OK Flachdach (nicht Attika) und einem Abstand von 0,75 m zum Dachrand zulässig.

### **3. Metallische Oberflächen (§ 74 (3) 2 LBO)**

Dacheindeckungen, Fassadenverkleidungen und Entwässerungsleitungen (Fallrohre, Regenrinnen) aus Kupfer, Zink und Blei sowie mit diesen Metallen beschichtete mit dem Regenwasser in Berührung kommende Flächen sind nur mit einer nichtmetallischen Oberflächenbeschichtung oder ähnlich behandelt zulässig.

### **4. Ausgestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)**

Auf Ziff. I. 9 der planungsrechtlichen Festsetzungen wird hingewiesen.

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Steingärten, auch in Teilen, sind unzulässig.

Garagenvorflächen (Stauraum) sind so zu befestigen und zu entwässern, dass Oberflächenwasser nicht auf die öffentliche Verkehrsfläche läuft.



Offene Stellplätze, Garagen- und Hofzufahrten sowie Terrassen sind mit wasserdurchlässigem Material z.B. Rasengittersteinen, Pflaster mit Rasenfugen oder in Schotterrasen herzustellen.

Zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Garagenöffnung muss ein Abstand von mindestens 5,0 m eingehalten werden.

Die Zuleitung von Niederschlagswasser der privaten Grundstücke auf die öffentlichen Verkehrsflächen („Goethestraße“) ist nicht zulässig. Dies ist durch geeignete Maßnahmen zu gewährleisten.

## **5. Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)**

Einfriedungen sind wie folgt zulässig:

### **5.1 tote Einfriedungen sind wie folgt zulässig:**

- Zäune bis max. 1,0 m Höhe
- Mauern bis max. 1,0 m Höhe an Grundstücksgrenzen welche direkt an öffentliche Flächen anliegen
- Mauern und Zäune bis max. 1,0 m Höhe an Grundstücksgrenzen welche direkt an privaten Flächen anliegen.

### **5.2 lebende Einfriedungen sind wie folgt zulässig:**

- bis max. 1,0 m Höhe über Geländehöhe nach Nr. 6.

### **5.3 Terrassentrennwände sind wie folgt zulässig:**

- auf einer Länge von 2,50 m ab Hauswand bis zu 1,80 m Höhe.

## **6. Höhenlage des Geländes (§ 74 (3) 1 LBO)**

Im straßenseitigen Vorgartenbereich der Baugrundstücke ist das Gelände des jeweiligen Baugrundstücks hinsichtlich seiner Höhe der unmittelbar vorgelagerten öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen.

Zu den Nachbargrundstücken sind Aufschüttungen abzuböschten bzw. an die Höhenlage des Nachbargrundstücks anzugleichen.

Bei Grenzgaragen wird die Wandhöhe und Wandfläche ab geplantem Gelände gerechnet, auch wenn das Nachbargrundstück noch unbebaut ist.

An den Grundstücksgrenzen sind Böschungen vom Nachbarn bis zur Auffüllung des Geländes zu dulden.

Unterirdische Bauwerke müssen ganz von Erde überdeckt bzw. angebaut sein (vergl. Ziff. I.6.1 Nr. 4). Ausgenommen ist der Zufahrtbereich zu Tiefgaragen.

## **7. Außenantennen (§ 74 (1) 4 LBO)**

Je Einheit ist nur eine Außenantennenanlage (Fernseh-, Rundfunkantenne, Parabolspiegel) zulässig.

Zu den Gebäuderändern, muss ein Abstand von mindestens 2,0 m eingehalten werden.



## **8. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen sowie Kommunikationsfreileitungen sind vorbehaltlich der Regelung in § 68 (3) Satz 2 und 3 Telekommunikationsgesetz (TKG), nicht zulässig. Sie sind erdverkabelt auszuführen.

## **9. Anzahl notwendiger Stellplätze (§ 74 (2) 2 LBO)**

Abweichend von § 37 (1) LBO wird Folgendes festgesetzt:

Bei der Errichtung von Wohngebäuden richtet sich die Stellplatzverpflichtung nach der Größe der Wohneinheit. Sie beträgt bei:

Wohnungen bis 50 m <sup>2</sup> Wohnfläche	1,0 Stellplätze.
Wohnungen größer 50 m <sup>2</sup> bis 100 m <sup>2</sup> Wohnfläche	1,5 Stellplätze.
Wohnungen größer 100 m <sup>2</sup> Wohnfläche	2,0 Stellplätze.

Bruchzahlen in der Summe sind aufzurunden.

## **10. Ordnungswidrigkeiten**

Bei Verstößen gegen die Festsetzungen Ziff. 1. – 10. gelten die Bestimmungen des § 75 LBO.

## **V. Aufhebung bisheriger Festsetzungen**

Mit Inkrafttreten dieser Satzung über örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan treten alle bisher im Geltungsbereich gültigen Festsetzungen außer Kraft.



## VI. Verfahrensvermerke

- |   |                                  |
|---|----------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat                | am xx.yy.xxyy                    |
| 2. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung                    | am xx.yy.xxyy                    |
| 3. Entwurfsbilligung und Beschluss der Öffentlichen Auslegung | am xx.yy.xxyy                    |
| 4. Ortsübliche, öffentliche Bekanntmachung                    | am xx.yy.xxyy                    |
| 5. Öffentliche Auslegung                                      | vom xx.yy.xxyy<br>bis xx.yy.xxyy |
| 6. Als Satzung beschlossen                                    | am xx.yy.xxyy                    |
| 7. Durch öffentliche Bekanntmachung in Kraft getreten         | am xx.yy.xxyy                    |

Ausgefertigt:

Ötigheim, den

---

Frank Kiefer, Bürgermeister

Planverfasser:

---

Christoph Traub

**SI Beratende Ingenieure GmbH + Co. KG**  
Stadtplanung und Infrastrukturentwicklung