

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

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

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage – Kurpark“ (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Zulässig ist eine Parkanlage einschließlich der zum Betrieb zugehörigen Anlagen, Einrichtungen und Nebenanlagen. Hierzu zählen z.B.

- Grün- und Wiesenflächen, Gehölze,
- Nutz-, Lehr- und Gemeinschaftsgärten,
- Spielplätze, Wege, Plätze,
- Kioskgebäude mit einer max. Grundfläche von je 60 m²,
- der Erholung, Sport- und Freizeitgestaltung dienenden Gebäude und Anlagen mit einer max. Grundfläche von je 60 m²,
- die der Bewirtschaftung des Parks dienenden Gebäude und Nebenanlagen mit einer max. Grundfläche von je 150 m²,
- dem Artenschutz dienende Anlagen,
- Parkmobiliar (z.B. Bänke, Schautafeln, Einfriedungen, Beleuchtung u.ä.)

Im Bereich „A“ ist zusätzlich die Holzverarbeitung und Lagerung (Holz sägen, spalten, lagern etc.) sowie die zugehörigen Gebäude und Nebenanlagen mit einer max. Grundfläche von je 150 m² zulässig.

Im Bereich „B“ sind zusätzlich Nutzgärten/Kleingärten und Ackerbau sowie die zugehörigen Gebäude und Nebenanlagen mit einer max. Grundfläche von je 150 m² zulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch den angegebenen Wert der

- Zulässigen Grundfläche (GR),
- Höhe der baulichen Anlagen.

Die Grundfläche aller Gebäude und Nebengebäude darf insgesamt 600 m² nicht überschreiten.

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

1.3.1 Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird auf 6,0 m festgesetzt. Als Gebäudehöhe gilt die obere Dachbegrenzungskante.

1.3.2 Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist das natürliche Gelände gemessen an den vier äußeren Gebäudeeckpunkten (arithmetisches Mittel).

1.4 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Es gilt die offene Bauweise, wobei eine max. Gebäudelänge von 13 m nicht überschritten werden darf.

1.5 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind Gebäude unzulässig.

Hinweis:

Bäume und Sträucher innerhalb des Schutzstreifens müssen stets einen Mindestabstand von 5,0 m zu den Leiterseilen einhalten. Um wiederkehrende Ausästungen oder gar die Beseitigung einzelner Bäume und Sträucher zu vermeiden, ist dies bereits bei der Pflanzenauswahl zu berücksichtigen.

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

1.6.1 Wege, Hof-, Stell- und Platzflächen sind zur Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Regenwassers in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Kies) auszuführen und nach Möglichkeit durch eine entsprechende Neigung (ggf. offene Rinne) an die angrenzenden Grün- und Gehölzflächen anzuschließen.

1.6.2 Dächer mit 0 - 15° Dachneigung sind ab 5 m² Dachfläche auf mindestens 70 % der Dachfläche extensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss mindestens 5 cm mächtig sein. Ausgenommen hiervon sind Glasdächer und Dächer mit Photovoltaikanlagen, sofern der Anteil der Dachbegrünung an der Gesamtdachfläche 50 % nicht unterschreitet. Sofern die Vorgaben der Dachbegrünung eingehalten bleiben, ist auch eine Kombination aus Begrünung und Photovoltaikanlagen zulässig. Für die Dachbegrünung gelten die Empfehlungen der Pflanzliste im Anhang (*Pflanzliste wird zur Offenlage ergänzt*).

1.6.3 Kupfer-, zink- und bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen.

1.6.4 Für die Parkbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Natriumdampf lampen oder LED-Leuchten mit einer Farbtemperatur von 3.000 bis max. 4.100 Kelvin und einem Spektralbereich von 570 bis 630 Nanometer (warmweißes bzw. gelbes Licht) zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichteinwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt und nicht in Richtung des Himmelskörpers. Nach oben streuende Fassadenanstrahlung ist unzulässig.

1.6.5 Die innerhalb der Fläche F4 vorhandenen gesetzlich geschützten Biotop gem. § 30 BNatSchG dürfen für das Anlegen von Wegen bis zu einer Fläche von insgesamt max. 600 m² in Anspruch genommen werden und sind entsprechend gleichwertig an anderer Stelle auszugleichen. *Konkrete Ausgleichsflächen werden zur Offenlage ergänzt.*

Hinweis: Weitere Festsetzungen von naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen werden zur Offenlage ergänzt.

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

1.7.1 Von den Standorten der in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume darf abgewichen werden, soweit die Bäume saumartig entlang des Parkwegs gepflanzt werden.

1.7.2 Auf der Fläche F1 sind mindestens 23 Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gemäß Pflanzliste im Anhang gleichwertig zu ersetzen.

1.7.3 Auf der Fläche F2 sind mindestens 45 Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gemäß Pflanzliste im Anhang gleichwertig zu ersetzen.

1.7.4 Auf der Fläche F3 sind mindestens 13 Bäume zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gemäß Pflanzliste im Anhang gleichwertig zu ersetzen.

1.7.5 Nicht heimische Bäume und Gehölze sind bis zu einem Anteil von 30 % aller Anpflanzungen zugelassen. Für solche Anpflanzungen darf von der Pflanzliste abgewichen werden.

1.7.6 Festgesetzte Baumstandorte und Bestandsbäume sind anrechenbar.

Hinweis: Die Pflanzliste wird zur Offenlage ergänzt.

1.8 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 (1) Nr. 25b BauGB)

1.8.1 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (F4) sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang oder Fällung eines Baumes oder Strauches ist als Ersatz ein vergleichbarer Baum oder Strauch gemäß Artenempfehlung nachzupflanzen. Flächen bis max. 1.500 m², die für das Anlegen von wasser-durchlässigen Wegen in Anspruch genommen werden, sind zulässig.

1.8.2 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (F5) ist die vorhandene Streuobstwiese zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang oder Fällung eines Baumes oder Strauches ist als Ersatz ein vergleichbarer Baum oder Strauch gemäß Artenempfehlung nachzupflanzen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)

2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Die zulässige Dachneigung beträgt 0° bis 40° für alle Gebäudearten.

2.1.2 Als Dacheindeckung sind ausschließlich rote, braune, graue bis schwarze Ziegel oder Dachsteine zulässig. Dächer bis 15° Neigung sind zu begrünen (siehe Ziffer 1.6.2). Glasdächer sind ausschließlich für Gewächshäuser zulässig.

2.1.3 Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind im gesamten Gebiet nicht zulässig.

2.1.4 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen, (Photovoltaik, Solarthermie) sind ausschließlich in reflektionsarmer Ausführung und ausschließlich auf Dachflächen zulässig.

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

2.2.1 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Parkgelände abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

2.3 Einfriedungen und Mauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.3.1 Die Höhe der Einfriedungen wird begrenzt auf maximal 1,60 m.

2.3.2 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.

2.3.3 Geschlossene Einfriedungen (Beton- oder Natursteinmauern) sind zulässig als Sockel bis zu einer Höhe von maximal 0,30 m.

2.4 Freileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Freileitungen sind unzulässig. Die bestehende Hochspannungsfreileitung ist hiervon ausgenommen.

3 HINWEISE

3.1 Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt gem. Landschaftsrahmenplan Südlicher Oberrhein 2024 teilweise innerhalb eines archäologischen Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages 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 kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.2 Grundwasserschutz

Das Gebiet liegt in der erweiterten Wasserschutzgebietszone III B Gemarkung Hausen Bad Krozingen. Die entsprechenden Schutzbestimmungen sind zu beachten. Diese können beim Tiefbauamt der Stadt Bad Krozingen eingesehen werden.

3.3 Heilquellenschutz

Der gesamte Planbereich liegt im Quellenschutzgebiet (M1) Thermalquelle IV Bad Krozingen, festgesetzt im Jahr 1914. Genehmigungspflichtig sind Eingriffe in den Untergrund in einer Tiefe unter der Oberfläche von mehr als 50 m.

3.4 Bodenschutz

Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen

werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- Der für geplante Grünanlagen und Grabeflächen benötigte Mutterboden sollte auf dem Baugrundstück verbleiben.
- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.5 Landwirtschaftliche Emissionen

Das Bebauungsplangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Daher kann es auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu Emissionen wie Gerüche, Stäube oder Geräuschen kommen. Diese sind als ortsüblich hinzunehmen, solange die Grenzwerte der gesetzlichen Bestimmungen nicht überschritten werden.

3.6 110 kV-Hochspannungsleitung

Bahnstromleitung 436 Haltingen-Freiburg, Mastbereich 231-233

Im Bereich der im zeichnerischen Teil eingetragenen Schutzzone Bahnstromleitung (30 m beidseits der Leitungsachse) gelten gemäß DB Energie GmbH, Kriegstraße 77, 76133 Karlsruhe folgende Bestimmungen:

- Die endgültigen Bauausführungspläne sind rechtzeitig bei der DB Energie GmbH zur Prüfung und Zustimmung (vorgeschriebene Sicherheitsabstände) einzureichen. Die Höhenangaben zur Dachoberkante des Gebäudes sind darin auf Meter über NN zu beziehen. Der Abstand des Gebäudes zur Leitungsachse ist anzugeben.
- Die Begehbarkeit des Schutzstreifens für Instandhaltungsarbeiten an der Bahnstromleitung muss jederzeit gewährleistet werden.
- Die im Erdreich befindlichen Erdungsbänder (Bandeisen) dürfen nicht beschädigt werden.
- Im Bereich des Schutzstreifens müssen die Abstände gem. DIN VDE 0210 und DIN VDE 0105 eingehalten werden.
- Bei Arbeiten aller Art sind die Abstände gemäß Merkblatt – Bauarbeiten in der Nähe von 110 kV-Bahnstromleitungen – einzuhalten
- Im Rahmen der Planung von Beleuchtungs-, Lärmschutz- und Beregnungsanlagen ist die Einwilligung der DB Energie einzuholen. Eventuell im Leitungsschutzstreifen zu pflanzende Gehölze sind im Benehmen der DB Energie zulässig.
- Sofern die über das Plangebiet führende 100 kV-Bahnstromleitung nicht den Anforderungen nach DIN VDE 0210 hinsichtlich erhöhter Sicherheit entspricht, wie es z.B. bei Leitungsführung über Gebäude und Straßen gefordert wird

(Doppel-Isolatorenketten) sind entsprechend dem Veranlasserprinzip die Kosten für die Anpassung vom Planungsträger zu übernehmen.

Bad Krozingen, den

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Bürgermeister
Volker Kieber

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Bad Krozingen übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____.

Bad Krozingen, den

Bad Krozingen, den

Bürgermeister
Volker Kieber

Bürgermeister
Volker Kieber