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

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 (2) des Gesetzes vom 23.07.2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 16.03.2026 (GBl. 2026 Nr. 44)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.02.2026 (GBl. 2026 Nr. 13)

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) Nrn. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen) nicht zulässig.

1.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen i.S.v. § 13a BauNVO als bestimmte Art sonstiger nicht störender Gewerbebetriebe gemäß § 4 (3) Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.

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

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch
- die zulässige Grundfläche (GR),
- die Zahl der Vollgeschosse als Mindes- und Höchstmaß (VG) und
- die maximale Gebäudehöhe (GH).

1.2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von GRZ 0,85 überschritten werden.

1.2.3 Die zulässige Gebäudehöhe (GH) ist bezogen auf Normalnull (NN). Als oberer Bezugspunkt gilt der oberste Punkt der Dachbrüstung.

1.2.4 Untergeordnete bauliche Anlagen (technische Anlagen wie z. B. Lüftungsgeräte, etc.) dürfen die realisierte Gebäudehöhe (Oberkante) um maximal 1,5 m überschreiten. Von der Dachkante ist ein seitlicher Abstand von 1,50 m einzuhalten.

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

Als Bauweise gilt die offene Bauweise (o).

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen und Baulinien im zeichnerischen Teil.

1.5 Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Oberirdische Garagen sind nicht zulässig.

1.6 Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

1.6.1 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist als Parkanlage grüngestalterisch anzulegen. Parkmöbelierungen und untergeordnete Wegeflächen sind zulässig.

1.6.2 Auf der privaten Grünfläche sind mindestens drei großkronige Laubbäume anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen einer vergleichbaren Art zu ersetzen. Zu verwenden sind die Arten und Sorten gemäß der Pflanzenliste im Anhang.

1.6.3 Auf der privaten Grünfläche sind hochbaulich in Erscheinung tretende Anlagen nicht zulässig. Die Grünfläche kann bis zu 80 m² (z.B. durch eine Tiefgarage) unterbaut werden.

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

1.7.1 Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind zur Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Regenwassers in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z. B. Rasenwaben, Schotterrasen, wassergebundene Decke, begrüntes Rasenpflaster, Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Steinpflaster im Sandbett) auszuführen.

1.7.2 Schächte sind so zu gestalten, dass sie keine Fallenwirkung auf bodengebundene Tiere ausüben (z.B. durch entsprechende Sicherungen, Wiederausstiegshilfen, feinmaschige Netze).

1.7.3 Kupfer-, zink- oder bleigedeckte Außenbauteile sind 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.

1.7.4 Die Dächer von Haupt- und Nebengebäuden sind auf mindestens 70 % der Gesamtdachfläche bezogen auf das jeweilige Baugrundstück extensiv zu begrünen. Die Substratschicht beträgt mindestens 10 cm. Eine Kombination mit Anlagen zur Energieerzeugung oder -einsparung ist zulässig. Es sind Pflanzenarten gem. Pflanzenliste zu verwenden.

1.7.5 Tiefgaragenfläche, die nicht von Hauptgebäuden bebaut sind, sind auf mindestens 60 % intensiv zu begrünen. Die Substratschicht beträgt mindestens 50 cm. Bei Baumpflanzungen ist jeweils ein mindestens 1,8 x 1,8 m großes Baumquartier mit mindestens 1,0 m Substratschicht auszubilden.

1.7.6 Zum Schutz nachtaktiver Insekten und lichtempfindlicher Fledermäuse wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung festgesetzt (z.B. staubdichte Natriumdampflampen und warmweiße LEDs mit warmweißer Farbtemperatur bis maximal 2.000 Kelvin ohne UV-Anteil mit Lichtspektrum um 590 nm). Die Leuchtgehäuse

müssen gegen das Eindringen von Insekten geschützt sein, die Oberflächentemperatur darf 60°C nicht überschreiten. Die Anstrahlung von Grünflächen oder Gehölzen ist nicht zulässig. Dauer-Beleuchtungen an dem geplanten Gebäude sind nicht zulässig.

Hinweis:

Die Außenbeleuchtung ist generell auf das erforderliche Mindestmaß zu reduzieren. Es ist eine gleichmäßige und gezielte Beleuchtung (d.h. zeitlich bedarfsorientiert bzw. bewegungsgesteuertes Ein- und Ausschalten bzw. Dimmen) von oben nach unten unter Abschirmung von Streulicht anzubringen.

1.8 Gehrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Die Fläche R1 ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die freie Zugänglichkeit der Fläche ist zu gewährleisten.

1.9 Pflanzgebote (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

1.9.1 Die privaten Baugrundstücke sind je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mit mindestens einem hochstämmigen Laub- und/oder Obstbaum und drei Sträuchern zu bepflanzen.

1.9.2 Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Eine Abweichung des zeichnerisch festgesetzten Baumstandorts bis zu 3 m ist zulässig.

1.9.3 Die Anpflanzungen müssen spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme der Wohnhäuser erfolgen.

1.9.4 Alle festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind durch Neupflanzungen einer vergleichbaren Art zu ersetzen. Zu verwenden sind die Arten und Sorten gemäß der Pflanzenliste im Anhang.

1.9.5 Für alle anzupflanzenden Bäume und Sträucher gilt, dass von den in der Pflanzliste aufgeführten Gehölzarten aufgrund veränderter klimatischer Verhältnisse abgewichen werden darf. Abweichungen sind nur im Einvernehmen mit dem Umweltamt der Stadt Bad Krozingen zulässig.

Hinweis:

Gemäß § 178 BauGB kann die Stadt Bad Krozingen den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 16.03.2026 (GBl. 2026 Nr. 44)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10.02.2026 (GBl. 2026 Nr. 13)

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

2.1.1 Im gesamten Plangebiet sind für Haupt- und Nebengebäude nur flache und flachgeneigte Dächer mit Dachneigungen von 0° bis 10° zulässig.

2.1.2 Dachflächen aus Wellfaserzement und Dachpappe sind nicht zulässig.

2.2 Abfallplätze (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen 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 (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.3.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 0,8 m zulässig.

2.3.2 Maschendraht-, Draht- und Stabmattenzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Der Abstand von Hecken und Hinterpflanzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche beträgt mindestens 0,5 m. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

2.3.3 Geschlossene, tote Einfriedungen (Beton- oder Natursteinmauern) sind nur als Sockel bis zu einer Höhe von maximal 0,3 m zulässig.

2.4 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Außenantennen und/oder Parabolanlagen sind an einem Standort am Wohngebäude zu konzentrieren.

2.5 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung wird pro Wohnung auf 0,8 Stellplätze festgesetzt. Bruchteile einer Stellplatzzahl werden auf die nächste volle Stellplatzzahl aufgerundet.

2.6 Umgang mit Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Der Umgang mit Niederschlagswasser wird zur Offenlage ergänzt.

2.7 Nutzung erneuerbarer Energien (§ 74 (1) Nr. 1 und 3 LBO i. V. m. § 74 (1) Satz 2 LBO)

Die oben aufgeführten örtlichen Bauvorschriften nach § 74 (1) Satz 1 Nrn. 1 und 3 LBO gelten nicht für Vorhaben zur Nutzung erneuerbarer Energien.

3 HINWEISE

3.1 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3.2 Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.3 Bodenschutz

<u>Allgemeine Bestimmungen</u>

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel 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 abzuschieben. 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.

<u>Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden</u>

- 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.

3.4 Unbebaute Flächen

Gemäß § 21a NatSchG ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 (1) Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

3.5 Klimaschutz

Material und Farbe der Gebäude sind so zu wählen, dass eine Aufheizung der Gebäude weitgehend vermieden wird (helle Farben, Materialien, die sich wenig aufheizen). Damit wird nicht nur der nachträgliche Kühlbedarf im Gebäude selbst, sondern auch die Aufheizung der Umgebung (Hitzeinsel) reduziert.

3.6 Starkregenrisiko

Bei einem Starkregenereignis werden Teile des Geltungsbereichs überflutet. Die Grundstückseigentümer werden darauf hingewiesen, dass dies eigenverantwortlich bei der Planung neuer baulicher Anlagen durch geeignete Objektschutzmaßnahmen (z.B. angepasste Höhenlage, bauliche Maßnahmen o.ä.) zu berücksichtigt ist. Es wird insbesondere eine starkregenangepasste Bauweise (Schutz bei Lichtschächten, Türen, etc.) empfohlen. Durch bauliche Veränderungen bzw. Veränderungen an den Geländehöhen können sich die Fließwege, Fließgeschwindigkeiten und Überflutungstiefen bei Starkregenereignissen ändern. Durch die veränderten Fließwege darf es jedoch nicht zu einer Verschlechterung der Situation für Unter- bzw. Oberlieger kommen (§ 37 1 WHG). Die Starkregengefahrenkarten können auf dem Geoportal der LUBW (Daten- und Kartendienst des Landesamtes für Umwelt Baden-Württemberg) entnommen werden.

Bad Krozingen, den ……

Volker Kieber
Oberbürgermeister

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

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.

Bad Krozingen, den ……

Volker Kieber
Oberbürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

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

Bad Krozingen, den ……

Volker Kieber
Oberbürgermeister

Anhang: Pflanzenliste

Mindestgrößen zur Festsetzung der Baum- bzw. Strauchgrößen:

- Bäume: 3 x v. Hochstämme, Stammumfang 10 - 12 cm
- Sträucher: 2 x verpflanzt, 60 - 100 cm
- Bei der Beschaffung der Bäume sind ausschließlich gebietsheimische Gehölze aus regionaler Herkunft bzw. landschaftsgerechte Obstbäume zu verwenden. Für die regionale Herkunft ist von den Baumschulen ein entsprechender Nachweis zu erbringen.

Zusammensetzung:

Standortgerechte, heimische Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche*
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Ulmus minor	Feld-Ulme

* **Hinweis**: Von der Anpflanzung von Gewöhnlicher Esche (*Fraxinus excelsior*) wird aufgrund der Dynamik des „Eschentriebsterbens“ derzeit ausdrücklich abgeraten. Sollten in Zukunft Resistenz-Züchtungen der Gewöhnlichen Esche aus regionaler Herkunft generiert werden können, sollte über eine Berücksichtigung der Art bei Nachpflanzungen nachgedacht werden.

Obstbaumsorten

Prunus-Sorten	Gebietsheimische Kirschsorten z.B. Markgräfler Kracher, Hedelfinger, Hauszwetschge
Pyrus-Sorten	Kulturbirne z.B. Geißhirtle, Schweizer Wasserbirne
Malus-Sorten	Gebietsheimische Apfelsorten z.B. Bohnapfel, Ziegler Apfel

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Malus communis	Wildapfel

Mespilus germanica	Mispel
Pyrus communis	Wildbirne
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sorbus aria	Mehlbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Bäume für die Parkplatzbepflanzung

Bäume: 3 x v. Hochstämme, Stammumfang 18 - 20 cm

Carpinus betulus ‘Frans fontain’	Hainbuche
Crataegus laevigata `Paulii`	Rotdorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Prunus cerasifera	Kirsch-Pflaume
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Liriodendron tulipifera	*Tulpenbaum*
Liquidambar styraciflua	*Amberbaum*
Pyrus calleryana ‘Chanticleer’	*Stadtbirne*
Prunus-Sorten	*Kirsche*