

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

#### **A. RECHTSGRUNDLAGEN**

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- 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 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.03.2025 (GBl. 2025 Nr. 25)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2025 (GBl. 2025 Nr. 71)

**Die folgenden Festsetzungen beziehen sich ausschließlich auf den Bereich der 1. Bebauungsplanänderung. Ergänzend zum zeichnerischen Teil werden die folgenden Festsetzungen wie folgt ergänzt, geändert, und neu aufgenommen (kenntlich gemacht in kursiver Schreibweise):**

#### **B. FESTSETZUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE**

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

**1.3** In Ziffer 1.3 wird der letzte Satz wie folgt gestrichen:

~~*Freistehende Wohngebäude oder Wohngebäude in den Hausgruppen dürfen nicht mehr als 2 Wohnungen haben.*~~

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

Die Ziffer 2.1 wird wie folgt im letzten Satz ergänzt:

**2.1** Das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke ist in der Zeichnung Teil III festgesetzt. Es wird bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Zahl der Vollgeschosse *sowie der Höhe baulicher Anlagen.*

**2.2** *Die Ziffer 2.2 entfällt. Die Zahl der Vollgeschosse wird rein zeichnerisch festgesetzt.*

##### **2.3 Grundfläche, zulässige Grundfläche (§ 17, § 19 BauNVO), Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 (4) BauNVO)**

Ziffer 2.3 wird wie folgt neu aufgenommen:

*Die aufgrund der in der Planzeichnung festgesetzten Grundflächenzahl ermittelte zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von*

- *Garagen und Stellplätzen mit ihren Zu- und Abfahrten*
- *Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO*
- *bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.*

#### **2.4 Geschossflächenzahl, zulässige Geschossfläche**

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 20 (4) BauNVO)

Ziffer 2.4 wird wie folgt neu aufgenommen:

*Flächen in Nicht-Vollgeschossen (z.B. Attikageschosse), die lediglich überdacht sind (überdachte Dachterrassen), sind bei der Ermittlung der Geschossfläche nicht mitzurechnen.*

#### **2.5 Höhenlage, Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, § 18 BauNVO)**

Ziffer 2.5 und deren Unterziffern werden wie folgt neu aufgenommen:

- 2.5.1 *Für die Gebäudehöhe ist der oberste Punkt der baulichen Anlage bezogen auf Meter über Normalhöhennull (m ü. NN) maßgebend.*
- 2.5.2 *Untergeordnete Bauteile wie Aufzugsüberfahrten, Abluftanlagen, Dachaustritte, Technikräume und Antennenanlagen auf baulichen Anlagen dürfen die realisierte Gebäudehöhe bis zu 2 m überschreiten. Diese müssen dabei mindestens 1 m von der Außenwand zurücktreten.*
- 2.5.3 *Anlagen für die Nutzung von Solarenergie dürfen die realisierte Gebäudehöhe bis zu 2 m überschreiten.*

#### **3 Bauweise (§ 9 (1) NR. 2 BAUGB, § 22 BAUNVO)**

In Ziffer 3.1 wird der letzte Satz wie folgt geändert:

*Es sind nur Einzelhäuser zulässig.*

#### **4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)**

Die Ziffer 4.2 wird wie folgt neu aufgenommen:

- 4.2 *Tiefgaragen und ihre Zu- und Abfahrten sind im gesamten Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie sich vollständig unterhalb der Geländeoberfläche befinden.*

#### **5 Stellplätze + Garagen, Neben- und Versorgungsanlagen**

(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Die Ziffern 5.4 und 5.5 werden wie folgt neu aufgenommen:

- 5.4 *Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO über 40 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt sind nur innerhalb der Baufenster zulässig. Dies gilt auch für bauliche Anlagen, die*

*gem. § 23 (5) BauNVO nach landesrechtlichen Vorschriften in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.*

- 5.5** *Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen (z.B. Fahrradunterstand, Müllbehältereinhausung) müssen mit ihrer äußersten Gebäudekante von der Erschließungsstraße (Gehweg bzw. Straße) einen Mindestabstand von 0,5 m einhalten.*
- 10** **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**  
Ziffer 10 und ihre Unterziffern werden wie folgt neu aufgenommen:
- 10.1** *Auf den privaten Grundstücken sind oberirdische Stellplatzflächen, Wege, Gebäudezugänge und Zufahrten in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung auszuführen (z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, Pflaster mit mindestens 30% Fugenanteil, Drainsphaltpflaster etc.) oder in die benachbarten Grünflächen ungedeckt flächig zu entwässern.*
- 10.2** *Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z.B. Tiefgaragen) sind, soweit sie nicht überbaut sind oder als Wege-, Platz- oder Terrassenfläche genutzt werden, mit einer mindestens 30 cm dicken Substratschicht zu überdecken und zu begrünen.*
- 10.3** *Alle Dächer mit Dachneigungen von 0° bis 15° sind zu einem Anteil von mindestens 70% extensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss mindestens 10 cm mächtig sein. Bei einer parallelen Nutzung der Dachflächen durch Solar- bzw. Photovoltaikanlagen sind diese anzupassen und die Abstände der Modulreihen untereinander, die Modultiefe und die Höhenlage der Module auf die Vegetation abzustimmen.*
- 10.4** *Der Einsatz von metallhaltigen Materialien (z.B. Aluminium, Blei, Zink, Kupfer) zur Dacheindeckung oder als Fassadenbaustoff/-verkleidung ist nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind.*
- 10.5** *Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung festgesetzt (z.B. LED-Leuchten). Nach oben streuende Fassadenanstrahlung ist unzulässig.*
- 11** **Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**  
Ziffer 11 wird wie folgt neu aufgenommen:  
*Auf den privaten Baugrundstücken sind pro angefangener 600 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger, heimischer Laub- oder Obstbaum (Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm) sowie mindestens vier heimische Sträucher (Pflanzqualität Heister, 3 x verpflanzt, Höhe 80 – 100 cm) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Bestehende und erhaltene Bäume und Sträucher können angerechnet werden.*

**Die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplans Nr. 63 „Leimet „II“ von 1983 mit ihren Ziffern 1. Gestaltung der Baukörper und Dächer, 2. Einfriedigungen, 3. Grundstücksgestaltung und Bepflanzung, 4. Antennen, 5. Werbeanlagen finden auf den Änderungsbereich der 1. Änderung keine Anwendung. Stattdessen werden örtliche Bauvorschriften unter Punkt C Örtliche Bauvorschriften für den Änderungsbereich der 1. Änderung „Leimet II“ neu erlassen.**

## **C. 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 18.03.2025 (GBl. 2025 Nr. 25)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2025 (GBl. 2025 Nr. 71)

## **1 Gestaltung baulicher Anlagen / Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)**

- 1.1** Die Dächer der Haupt- und Nebengebäude sind als Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0 bis max. 5° auszubilden. Auf die Festsetzung zur Begrünung der Dachflächen wird hingewiesen (s. auch Ziffer 10.3)
- 1.2** Die flachgeneigten Dächer von Garagen, Carports und überdachte Fahrradstellplätze sind bei einer Dachfläche größer als 20 m<sup>2</sup> mit einer extensiven Dachbegrünung (Substrathöhe mindestens 5 cm) auszubilden.
- 1.3** Glänzende Materialien, Wellfaserzement, offene Bitumenbahnen und Dachpappe sind als Dacheindeckung im gesamten Plangebiet nicht zulässig. Dies gilt nicht für Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie).

## **2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke, Gestaltung der Plätze für Abfallbehälter (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**

- 2.1** Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten (sogenannte Schottergärten sind nicht zulässig).
- 2.2** Dauerhafte Standorte für Abfallbehälter sind gegenüber dem Straßenraum 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).

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

- 3.1** Einfriedungen entlang der Erschließungsstraße, gemessen ab Oberkante des natürlichen Geländes, dürfen nicht höher als 0,80 m sein.

- 3.2** Einfriedungen entlang öffentlicher Straßen, an denen kein Gehweg vorhanden ist, müssen einen Abstand von 50 cm von der Grundstücksgrenze einhalten.
- 3.3** Die vorgenannten Regelungen gelten nicht für Solarzäune und Stützmauern.
- 3.4** Stützmauern dürfen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin höchstens 0,80 m hoch sein. Sie dürfen nicht in Verbindung mit einem Zaun errichtet werden.
- 3.5** Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.
- 3.6** Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.
- 3.7** Einfriedungen sind so anzulegen, dass eine ausreichende Anfahrtsicht auf den Verkehrsraum gewährleistet bleibt.
- 4** **Außenantennen** (§ 74 (1) NR. 4 LBO)  
Pro Gebäude sind maximal 2 sichtbare Antennen bzw. Satellitenantennen zugelassen. Satellitenantennen müssen farblich der dahinterliegenden Gebäudefläche (Fassade oder Dach) angepasst werden.
- 5** **Kfz-Stellplatzverpflichtung** (§ 74 (2) NR. 2 LBO)  
Die Kfz-Stellplatzverpflichtung für Wohnungen ab einer Wohnfläche von 60 m<sup>2</sup> wird auf 1,5 Kfz-Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Ergibt sich eine Bruchzahl, so ist auf die nächsthöhere Stellplatzanzahl aufzurunden.

## **D. HINWEISE**

### **6 ANPFLANZUNGEN**

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

Bei Gehölzpflanzungen ist das Nachbarrecht von Baden-Württemberg zu berücksichtigen.

### **7 ARTENSCHUTZRECHTLICHE HINWEISE**

Um Tötungen und Verletzungen von Vögeln und Fledermäusen zu vermeiden, sind mit Bezug zu § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG Rodungen von Bäumen und Gehölzen in der Zeit zwischen 28. Februar und 01. Oktober nicht zulässig.

### **8 BODENSCHUTZ**

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

#### **8.1 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.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, 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.

#### **8.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden**

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 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 soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

## **9 DENKMALSCHUTZ**

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](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

## **10 GEOTECHNIK**

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Bad Säckingen, den \_\_\_\_\_

**fsp.stadtplanung**

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB  
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg  
Fon 0761/26875-0, [www.fsp-stadtplanung.de](http://www.fsp-stadtplanung.de)

Alexander Guhl, Bürgermeister

Der 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 Säckingen übereinstimmen.

Bad Säckingen, den \_\_\_\_\_

Alexander Guhl, Bürgermeister

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 Säckingen, den \_\_\_\_\_

Alexander Guhl, Bürgermeister