

**Stellungnahmen zur 6. Änderung des Bebauungsplanes „Kalkgrube/ Weststrandstraße“,
Gemarkung Teningen
Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB**

Anregungen	Beschlussvorschlag
bnNetze GmbH vom 01.12.2015	
Keine Bedenken und Anregungen.	Kenntnisnahme.
IHK vom 22.12.2015	
<p>Anstelle eines geschlossenen Gebäuderiegels sollen im WA 25 nun 3 Gebäude realisiert werden (können). Aus unserer Sicht maßgebend ist auch weiterhin das sich unmittelbar nördlich der Riegeler Straße anschließenden Gewerbegebiet. (Es wird angeregt, das Gewerbegebiet unter Ziffer 2. Erster Spiegelstrich der Begründung ebenfalls zu erwähnen). Zwar finden hinsichtlich der gewerblichen Emissionen keine Änderungen statt. Durch die geplante Änderung der Bebauung d.h. die entstehenden Lücken zwischen den Baukörpern findet aus unserer Sicht jedoch eine geänderte Schallimmissionsausbreitung und -verteilung statt. Der gewerbliche Lärm kann nun auch die neuen Seitenwände der 3 Gebäude (repräsentiert durch die Immissionsorte D,E,G und I zwischen den Gebäuden) beaufschlagen. Daher sind die gutachterlichen Ausführungen zum Gewerbelärm (s. dort u.a. Ziffer 3, „kein neuer Lärmkonflikt“) nicht nachvollziehbar. Aus unserer Sicht ist das beigefügte Gutachten unvollständig und müsste entsprechend ergänzt werden.</p>	<p>Wahrscheinlich ist das WA2 gemeint. Nördlich des Plangebietes befindet sich ein Gewerbegebiet. Für diese besteht Baurecht auf der Basis von § 30 BauGB (Bebauungspläne Breitigen I und II). Bestehender Gewerbelärm wird in der vorliegenden Planung erwähnt. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans „Kalkgrube“ wurden 2006 gleichzeitig die Bebauungspläne Breitigen I und II geändert (6. und 1. Änderung). Im Rahmen der gemeindlichen Planungsverpflichtung sollten mit der damaligen Änderung absehbare Konflikte vermieden und Festsetzungen, die gebietsübergreifende Immissionsbeeinträchtigungen verhindern, getroffen werden. Daher wurde hinsichtlich der Art der Nutzung für die B-Pläne Breitigen I und II der nächtlich immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel auf 40 dB(A)/qm begrenzt. Im Sinne der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse ist vielmehr seither die Emissionsbelastung seitens des nunmehr eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) nachzuweisen. Das Landratsamt Emmendingen (Amt für Gewerbeaufsicht, Abfallrecht und Immissionsschutz) stellt daher in seiner Stellungnahme fest:</p> <p>„Zur 6. Änderung des Bebauungsplanes haben wir keine Bedenken vorzubringen.“ Und führt weiter aus: „Die in der schalltechnischen Untersuchung genannten passiven Schallschutzmaßnahmen sind in die planungsrechtliche Festsetzung unter Punkt 5 (Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen) bereits aufgenommen.“</p> <p>Das angrenzende Gewerbegebiet wird erwähnt. Gemäß den gesetzlichen Anforderungen an den Gewerbelärm, die in der TA Lärm definiert sind, müssen Immissionsrichtwerte bereits an der Außenseite schutzbedürftiger Räume eingehalten werden. Bereits an der direkt zur Riegeler Straße gelegenen Nordfassaden sind wie bisher die Richtwerte einzuhalten. Auf die seitlichen Fassaden treffen geringere Lärmpegel, sodass auch dort durch die Änderung des Bebauungsplans keine Lärmkonflikte hervorgerufen werden können. Eine Ergänzung ist nicht erforderlich.</p>

Anregungen	Beschlussvorschlag
<p>Mit dem Gutachten wird deutlich, dass die unter 6.2 berücksichtigten Lärmschutzwände hinsichtlich des Verkehrslärms eine gute Abschirmungswirkung gerade für die o.a. vier Immissionsorte (sowie gleichzeitig den Außenbereich) bieten würde. Es ist davon auszugehen, dass dies analog auch für den Gewerbelärm gelten würde und wäre aus unserer Sicht so ein doppeltes bzw. dreifaches Argument für aktiven Lärmschutz an dieser Stelle. (S. auch erforderliche Einhaltung der Lärmrichtwerte der TA Lärm vor geöffneten Fenster.)</p>	<p>Wie bereits im Bericht zur schalltechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan ausgeführt, wird in die bestehende Nachbarschaft von gewerblichen Flächen und dem Wohnen im Gebiet Kalkgrube nicht eingegriffen. Bereits in den vorhergehenden Bebauungsplanverfahren wurden Maßnahmen ergriffen, mit denen eine Verträglichkeit gewährleistet wurde. Da sich auch die rechtlichen Anforderungen seit damals nicht geändert haben, besteht kein Anlass zu einer Änderung des bestehenden Lärmschutzkonzepts.</p> <p>Die Aussagen zu aktiven Lärmschutzmaßnahme beziehen sich auf den Verkehrslärm. Bezüglich des Gewerbelärms ist im Sinne der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse zu beachten, dass die Emissionsbelastung seitens des eingeschränkten Gewerbegebietes (GEE) nachzuweisen ist (40 dB(A)/qm). S.o</p> <p>Beim Gewerbelärm sind keine neuen Lärmkonflikte zu erwarten, da wie bisher weiterhin ein allgemeines Wohngebiet ausgewiesen wird und die Planung nicht näher an das Gewerbe heranrückt. Seitens des Gutachtens wird empfohlen, bislang geltende Lärmschutzvorgaben bezüglich der gewerblichen Lärmeinwirkungen unverändert zu übernehmen.</p>
<p>Es wird davon ausgegangen, dass bei der Darstellung der Lärmpegelbereiche in den Anlagen 6.1 und 6.2 aktive Schallschutzmaßnahmen unberücksichtigt geblieben sind. Um Missverständnisse zu vermeiden, wird empfohlen, die Anlage ohne Einzeichnung des aktiven Lärmschutzes darzustellen. Gleiches gilt für die in die Begründung aufgenommenen Abbildungen.</p>	<p>Wie in den Unterlagen textlich ausgeführt, wurden die geprüften Lärmschutzanlagen zwischen den Gebäuden nicht für die Ermittlung der Lärmpegelbereiche berücksichtigt. Die Pläne sind dennoch korrekt, da an diesen Stellen Absturzsicherungen geplant sind, die im Modell enthalten und in der Legende bezeichnet sind. Die Darstellung der Planung wird als ausreichend empfunden.</p>
<p>Hinsichtlich der neu aufgenommenen Festsetzungen passiven Lärmschutzes zur Belüftung von Schlafräumen u.ä. Räumen wird angeregt, klarstellend zu ergänzen, dass die betroffenen Fenster nicht-öffenbar auszuführen sind.</p>	<p>Diese reduzierte Aussage entspricht nicht den Darstellungen der Festsetzungen zum Immissionsschutz unter Punkt 5.</p> <p>Hier heißt es vielmehr und u.a.:</p> <p>„... Auf die schallgedämmten Lüfter kann verzichtet werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass in Schlafräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten) ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.“ Vorgaben zur Öffenbarkeit von Fenstern wären ggf. nur bei gewerblichen Lärmkonflikten eine Option. Hier werden die Vorgaben zur Belüftung von Schlafräumen zum Schutz vor dem Verkehrslärm definiert. Es ist nicht erforderlich, die Öffenbarkeit der Fenster auszuschließen.</p>

Anregungen	Beschlussvorschlag
Hinweis: In den Planunterlagen finden sich unter 3.1 und 5.1 auch Festsetzungen für andere WA-Bereiche. Offen bleibt, ob diese ebenfalls neu sind, d.h. sie erst mit der 6. Änderung eingeführt werden sollen. In der Begründung wird hierauf nicht eingegangen	Diese Festsetzungen wurden nicht geändert. Die 6. Änderung bezieht sich nur auf das WA 2.
Wir möchten erneut darauf hinweisen, dass uns bislang keine Abwägungen zu den Verfahren zugehen. Auch hinsichtlich der früheren Änderungen des BPLanes haben wir weder Abwägungen zu unseren Anregungen, noch eine Mitteilung des Inkrafttretens erhalten. Als Träger öffentlicher Belange stehen uns diese zu. Wir bitten nochmals um Berücksichtigung.	Mit Schreiben vom 23.11.2015 ging die Abwägung der IHK zur 5. Änderung des BPlanes zu. Das Inkrafttreten der Änderung wurde ebenfalls angezeigt.
Netze BW vom 14.12.2015	
<p>Das Teilgebiet wird durch eine Netzerweiterung an das vorhandene 0,4-kV-Netz angeschlossen. Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen. Wir bitten Sie, die vorgenannten Aussagen, sowie Sie für die Planung von Bedeutung sind, in den textlichen bzw. zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes aufzunehmen.</p> <p>Wir bitten Sie, den Bauablauf so zu planen, dass die Arbeiten zur Kabelverlegung beim Niveau „Unterkante Bordsteinanlage“ erfolgen können. Für die Kabelverlegungsarbeiten benötigen wir eine Bauzeit von ca. 4 Wochen. Die Arbeiten zur Kabelverlegung werden von Netze BW GmbH ausgeschrieben. Wir bitten zu gegebener Zeit um Übersendung eines Bauzeitenplanes.</p>	Kenntnisnahme. Die Bauherrschaft wird entsprechend informiert.
Landratsamt Emmendingen- Amt für Bauen und Naturschutz – vom 14.01.2016	
Untere Naturschutzbehörde vom 30.11.2015	
Gegen die 6. Änderung des Bebauungsplanes bestehen in naturschutzfachlicher und -rechtlicher Hinsicht keine Bedenken. Ziffer 10 der Begründung wird zugestimmt, wonach aufgrund der Planänderung ein zusätzlicher Ausgleich nicht erforderlich ist.	Kenntnisnahme.
Amt für Gewerbeaufsicht, Abfallrecht und Immissionsschutz vom 15.12.2015/05.01.2016	

Anregungen	Beschlussvorschlag
<p>Immissionsschutz Zur 6. Änderung des Bebauungsplanes haben wir keine Bedenken vorzubringen. Die in der schalltechnischen Untersuchung genannten passiven Schallschutzmaßnahmen (Projekt 612-1870 vom September 2015 der Fichtner Water & Transportation GmbH) sind in die planungsrechtliche Festsetzung unter Punkt 5 (Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen) bereits aufgenommen.</p>	Kenntnisnahme.

Anregungen	Beschlussvorschlag
<p>Abfallrecht: Gegen die 6. Änderung des Bebauungsplanes bestehen keine Bedenken, wenn unsere Stellungnahme und Anregungen in den Bebauungsplan übernommen werden.</p> <p>Allgemeine Bestimmungen:</p> <p>1. Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I, Nr. 10, S. 212) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I Nr. 40, S. 1739) in Kraft getreten am 24. Oktober 2015. Dieses Gesetz ist entsprechend zu beachten und anzuwenden.</p> <p>2. Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß und schadlos zu verwerten; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.</p> <p>3. Bei der Entsorgung mineralischer Abfälle ist das Verwertungsgebot nach Abschnitt 2 Kreislaufwirtschaft §§ 7 und 8 KrWG zu beachten. Nach § 7 Abs. 3 KrWG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Technischen Regeln „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) in ihrer jeweils aktuellen Fassung zu beachten.</p> <p>4. Eine Ausnahme stellt die Verwertung von geeignet aufbereitetem Baustoffrecyclingmaterial dar. Die „Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ des Umweltministeriums Baden-Württemberg vom 13.04.2004, Az.: 25-8982.31/37 einschließlich Anlage, in Verbindung mit Erlass vom 10.08.2004, Az.: 25-8982.31/37 und dem Vermerk vom 12.10.2004, Az.: 258982.31/37, zuletzt verlängert durch Erlass vom 10.12.2013, Az.: 25-8982.31/103 behalten bis zum Inkrafttreten der Ersatzbaustoffverordnung, längstens jedoch bis 31.12.2017 ihre Gültigkeit.</p> <p>Hinweis: Grundwasserabstände sind immer vom Grundwasserhöchststand (HHW) anzunehmen. Beim Einbau von mineralischen Abfällen in der Einbauklasse 1.2 soll der Abstand zwischen der Schüttkörperbasis und dem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand in der Regel mindestens 2 m betragen.</p> <p>5. Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen (Vermischungsverbot) entsprechend § 9 KrWG mit Bodenmaterial auszuschließen sind.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Allgemeinen Bestimmungen wurden bei den Hinweisen aufgenommen.</p>

Anregungen	Beschlussvorschlag
<p>6. Werden im Zuge der Bauarbeiten stoffliche Bodenbelastungen angetroffen, ist der weitere Handlungsbedarf mit dem Landratsamt Emmendingen abzustimmen. Es sind Einrichtungen bis zur Klärung der Laborbefunde zur Sammlung des Aushubes zu schaffen, z.B. einzelne Mulden mit Abdeckplanen aufzustellen.</p> <p>7. Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und vorrangig (eventuell zuvor aufbereitet) der Verwertung oder einer zulässigen Deponierung zuzuführen. Das Herstellen von Gemischen ist unzulässig.</p> <p>8. Falls unbelastetes Aushubmaterial nicht auf dem Anfallflurstück verbleiben darf/kann, so ist die Verwendung mit dem Landratsamt Emmendingen zu klären.</p> <p>9. Es darf kein teerhaltiges Material zur Aufbereitung gelangen.</p> <p>10. Auf die Berücksichtigung der Belange der Müllabfuhr bei der Planung der Erschließungsanlagen im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen weisen wir hin.</p>	
Amt für Flurneuordnung vom 10.12.2015	
<p>Von dem im Betreff genannten Vorhaben sind keine laufenden oder geplanten Flurneuordnungsverfahren betroffen. Insofern bestehen aus Sicht der Flurneuordnung weder Anregungen, noch Bedenken.</p>	Kenntnisnahme.
Landwirtschaftsamt vom 01.12.2015	
<p>Zu dem Planvorhaben gibt es aus landwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.</p>	Kenntnisnahme.
Straßenverkehrsamt vom 01.12.2015	
<p>Seitens des Straßenverkehrsamtes stehen auch der 6. Änderung des Bebauungsplanes "Kalkgrube/Westrandstraße" keine Hinderungsgründe entgegen.</p>	Kenntnisnahme.
<p>Der zur Rede stehende Änderungsbereich, der ausweislich der Unterlagen, bereits vollumfänglich verkehrlich erschlossen ist, betrifft lediglich die als WA 2 gekennzeichnete Wohnbaufläche (siehe Seite 2 der Begründung für den Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes).</p> <p>Um Wiederholungen zu vermeiden verweisen wir im Übrigen auf die bislang in der Sache erfolgten Stellungnahmen des Straßenverkehrsamtes, die weiterhin Gültigkeit haben.</p>	Kenntnisnahme.
Untere Baurechtsbehörde vom 03.12.2015	
Keine Anregungen oder Bedenken.	Kenntnisnahme.

Anregungen	Beschlussvorschlag
Bauleitplanung vom 14.01.2016	
<p>Planunterlagen, Allgemeines Zur 6. Änderung fanden bereits Vorgespräche statt, die nun in der Planung entsprechend umgesetzt wurden. In der Satzung sowie den planungsrechtlichen Festsetzungen wird auf die Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) verwiesen. Die GemO wurde zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.10.2015 (GBl. S.870) geändert. Wir bitten um Korrektur.</p> <p>Planunterlagen, Begründung Bezüglich der Anwendbarkeit des § 13 a BauGB ist in Ziffer 3 zu ergänzen, dass hier kein Vorhaben begründet wird, welches einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt oder Schutzgüter beeinträchtigt (vgl. § 13a Abs. 1 Satz 4 und 5 BauGB).</p> <p>Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan (FNP) Der Flächennutzungsplan sieht für die überplante Fläche eine Wohnbaufläche vor. Die Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan wird bestätigt.</p>	<p>Wird korrigiert.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
Untere Denkmalschutzbehörde vom 22.12.2015	
<p>Aus denkmalrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Die denkmalrechtlichen Belange sind berücksichtigt.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
Untere Wasserbehörde vom 07.01.2016	
<p>Oberflächengewässer: Ein Hinweis auf die Gefährdung durch Hochwasser beim Versagen der Schutzeinrichtungen oder beim HQ_{Extrem} ist in der Bebauungsplanänderung enthalten. Es bestehen keine weiteren Vorgaben.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Grundwasser: Keine Bedenken, siehe Hinweise auf Grund der 6. Änderung des Bebauungsplanes „Kalkgrube/Westendstraße“ unter 4. „Erschließung von Grundwasser“. Abwasser: Keine Vorgaben. Wasserversorgung: Keine Vorgaben, Bedenken und Anregungen. Altlasten und Bodenschutz: Keine Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
Straßenbauverwaltung vom 23.12.2015	
<p>Die 6. Änderung des Bebauungsplanes beinhaltet lediglich die Änderung der Wohnbebauung (geschlossener Baukörper in drei einzelne Baukörper) und hat somit keine Auswirkungen auf das klassifizierte Straßennetz.</p> <p>Bedenken und Anregungen werden nicht geltend gemacht.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Anregungen	Beschlussvorschlag
Vermessungsamt vom 14.01.2016	
Das Vermessungsamt hat weder Anregungen noch Bedenken.	Kenntnisnahme.
Gesundheitsamt vom 28.12.2015	
<p>Mit Verweis auf unsere Stellungnahme vom 05.08.2015 bestehen aus Sicht des vorbeugenden Gesundheitsschutzes keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes.</p> <p><i>Stellungnahme vom 05.08.2015: Aus Sicht des vorbeugenden Gesundheitsschutzes bestehen keine Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes. Wir setzen voraus, dass im Rahmen der Erschließung, die herzustellenden Anlagen der Trinkwasserversorgung den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechen.</i></p>	Kenntnisnahme.
Regionalverband Südlicher Oberrhein vom 14.12.2015	
Aus regionalplanerischer Sicht wird der Änderung zugestimmt.	Kenntnisnahme.
Kabel BW/ Untymedia BW GmbH vom 14.12.2015 und	
<p>Im Planbereich liegen Versorgungsleitungen der Untymedia BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz in Baugebieten zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für die Bürger zu leisten.</p> <p>Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weiter geleitet, die sich zu gegebener Zeit mit Ihnen in Verbindung setzen wird.</p>	Kenntnisnahme.
Deutsche Telekom AG Bezirksbüro Netze vom 15.12.2016	
Durch die Planung werden die Belange der Telekom zurzeit nicht berührt.	Kenntnisnahme.

Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Anregungen	Beschlussvorschlag
<p>Per E-Mail am 10.01.2016:</p> <p>Nach Durchsicht der aktuellen Fassung des Bebauungsplans Kalkgrube, ich habe mir bereits vor ein paar Wochen den Plan angesehen, sind wir der Meinung, dass die geplanten drei Mehrfamilienhäuser entlang der Riegler Straße, definitiv um ein Stockwerk zu hoch sind und dadurch nicht in das Gesamtbild des Neubaugebietes passen. Das bereits bestehende Mehrfamilienhaus an der Riegler Straße zeigt dies sehr deutlich. Dies ist auch die gängige Meinung der anderen Anwohner. Wir würden es begrüßen, wenn die drei Häuser, in der Höhe um ein Stockwerk reduziert würden, da dies sowohl zu einem stimmigeren Gesamtbild führen und trotzdem dem angedachten Lärmschutz in Richtung Gewerbegebiet</p>	<p>Eine zwingend vorgeschriebene 3-Geschossigkeit wird zu Gunsten absoluter Höhenangaben für Traufe und First aufgegeben. Eine wesentliche höhere Bebauung im Vergleich zur geänderten Planfassung wird allerdings nicht möglich sein. Anstelle der ursprünglich zulässigen Traufhöhe von maximal 11,50 m wird nunmehr eine absolute Traufhöhe von maximal 198.00m ü.NN festgesetzt. Die Angabe einer absoluten Höhe ist sinnvoll, da auf Grund der Gebäudegröße auf einem gemeinsamen Garagensockel, die Bezugshöhen im öffentlichen Raum sehr unterschiedlich sind. In der Riegeler Straße entspricht die neue Traufhöhe ungefähr der bislang festgesetzten Traufhöhe von 10,50m.</p> <p>Die Einhaltung der maximalen Traufhöhe gilt nicht für Treppenhäuser. Diese können die Hauptbaukörper gliedern und die Traufe durchbrechen. Der obere Abschluss der Treppenhäuser darf höher liegen als die maximale Traufhöhe. Dies gilt auch für untergeordnete Dachaufbauten, wie z.B. Gauben.</p> <p>Zusätzlich wird neu eine Firsthöhe von nunmehr absolut 204.75m ü.N.N. festgesetzt. In der Ausgangsplanung der 1.Änderung wäre eine Firsthöhe von ebenfalls 204.75m ü.N.N zulässigerweise erreicht worden, wenn man eine Gebäudetiefe von 14,10m und eine Dachneigung von 45° angesetzt hätte.</p> <p>Mit den absoluten Höhenangaben ist nunmehr eine Geschossigkeit von maximal fünf Geschossen möglich. Diese Zunahme der Geschosse ist begründet in den örtlichen Gegebenheiten im Zusammenspiel mit den Festlegungen der Landesbauordnung und erklärt sich im Detail wie folgt:</p>

	<ul style="list-style-type: none">- Auf Grund des örtlich bestehenden hohen Grundwasserstandes ist es ratsam, die Tiefgarage nicht vollständig unter das Erdreich zu schieben. Gleichzeitig sind unterhalb der Tiefgaragendecke notwendige Leitungen zu verziehen, die die lichte Höhe der Tiefgarage stark einschränken. Die Tiefgarage ist entsprechend der Vollgeschossregelung der Landesbauordnung als Vollgeschoss zu bewerten, da die maximale Sockelhöhe mit 1,80m die Schwelle von 1,40m zur Vollgeschossigkeit nach LBO BW für die Tiefgarage überschreitet.- Ebenfalls als Vollgeschoss anzusprechen ist das untere Geschoss im Bereich der Dachneigung. Auch wenn in diesem Bereich die Höhe von 2,3 m über weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses für sich genommen noch kein Vollgeschoss nach LBO BW darstellt, so ist zu berücksichtigen, dass in dem darüber liegenden Dachbereich Hauptnutzungen vorgesehen sind. Somit ist das erste Geschoss im Dachbereich als Vollgeschoss anzusprechen. <p>Vor diesem Hintergrund ist eine räumliche Wirksamkeit mit der Erhöhung auf zulässige fünf Geschosse zur Umgebung kaum erkennbar. Die Angabe der maximalen Anzahl von Geschossen wird zu Gunsten der Angaben der maximalen Gebäudehöhen aufgegeben. Zusätzlich wird die Gliederung in drei Hauptbaukörper, die auf der Basis einer Tiefgarage stehen, räumlich zu einer Auflockerung der räumlichen Wirkung beitragen.</p>
--	---