

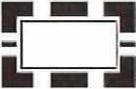
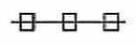
Bebauungsplan Quartier am Stadtpark

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728, 1793)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440)

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

	0.	Abgrenzungen	
	0.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 (7) BauGB.	
	0.2	Abgrenzung von unterschiedlichen Baugebieten.	
		Abgrenzung von unterschiedlichen Festsetzungen: Hier bedingte Festsetzung.	
	1.	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB
	1.1.	<u>WA - Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO</u>	
		In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen (Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4+5 BauNVO) unzulässig.	
	2.	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB

- 0,4** 2.1. Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 Abs.2 Nr. 1 BauNVO
- In den Allgemeinen Wohngebieten ist eine GRZ von 0,4 zulässig. Dieses Maß darf durch die Grundflächen für Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO um eine zusätzliche GRZ von 0,2 überschritten werden.
- Für Tiefgaragen und Nebenräume unter der Geländeoberfläche darf die zulässige GRZ bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden. Voraussetzung ist, dass die Tiefgaragen sowie die Nebenräume eine Überdeckung erhalten und diese gärtnerisch gestaltet wird. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
- 1,2** 2.2. Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 16 Abs.2 Nr. 2 BauNVO
- Die Geschossflächenzahl wird im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Planeintrag in der jeweiligen Nutzungsschablone festgelegt.
- III** 2.3. Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 Abs.2 Nr. 3 BauNVO
- Die maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist durch Planeintrag in der jeweiligen Nutzungsschablone oder im jeweiligen Baufenster des Bebauungsplans festgesetzt.
Hinweis: Auf jedem Gebäude ist ein zusätzliches Dach-/ Staffelgeschoss zulässig.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB

3.1. Bauweise gemäß 22 BauNVO

- o Im Bebauungsplan wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

3.2. Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO

Baulinie

 Im WA 2 müssen entlang der Dinglinger Hauptstraße die Gebäude mit ihrer Hauptfassade mindestens auf der Baulinie errichtet werden. Eine Überschreitung bis zur südlichen Baugrenze direkt an der Dinglinger Hauptstraße ist gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO zulässig.

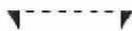
Baugrenze

 Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen bestimmt. Gebäude dürfen nur innerhalb der Baugrenzen (Baufenster) errichtet werden. Bauteile, die keine Abstandsflächenrelevanz haben, können geringfügig, über die jeweiligen Baufenster hinaus reichen, sofern sie damit nicht auf öffentliche Flächen zum Liegen kommen bzw. hineinragen.

4. Flächen für Nebenanlagen § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB

4.1. Tiefgaragen

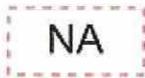
Tiefgaragen mit ihren Zufahrten und Zugängen sowie Nebenräume unter der Geländeoberfläche sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.



4.2. Zufahrtsbereiche

Im WA 1 sind die Zufahrten für die Tiefgarage nur in dem gekennzeichneten Bereich zulässig.

4.3. Sonstige Nebenanlagen



4.3.1. Im WA1 sind Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstück selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, nur innerhalb der Baugrenzen oder auf den entsprechend ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen zulässig.

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

4.3.2. Im WA2 und WA3 sind Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstück selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, einschließlich Garagen, Carports und Stellplätzen, innerhalb der Baugrenzen zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB

Für das Allgemeine Wohngebiet WA1 ist eine maximale Anzahl von 190 Wohneinheiten festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind maximal 8 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.

Für das Allgemeine Wohngebiet WA3 ist eine maximale Anzahl von 3 Wohneinheiten je Wohngebäude festgesetzt.

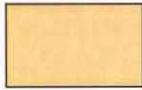
6. Geförderter Wohnungsbau § 9 Abs.1 Nr. 7 BauGB

Bei Wohnungsbauprojekten mit mehr als 10 Wohneinheiten oder einer Gesamtwohnfläche von mehr als 800 m² sind 40 % der Gesamtwohnfläche als förderbarer Wohnungsbau auszuführen. Das heißt, gemäß § 9 (1) Nummer 7 BauGB sind hier nur Wohngebäude/ Wohnungen zulässig, die mit Mitteln für den sozialen Wohnungsbau gefördert werden könnten. Insoweit müssen die Gebäude die Voraussetzungen (z.B. Wohnungsgröße, Ausstattung) für den geförderten Wohnungsbau einhalten, die in den jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans geltenden Förderbedingungen des Landes Baden-Württemberg festgelegt sind.

Der definierte Prozentsatz wird nicht zeichnerisch verortet, sondern ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans räumlich flexibel. Seine Einhaltung ist in einer Gesamtwohnlächenaufstellung rechnerisch nachzuweisen.

7. Verkehrsfläche§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsflächen



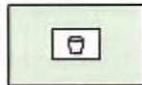
Im zeichnerischen Teil ist eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.

8. Flächen für Versorgungsanlagen: Zweckbestimmung Elektrizität § 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB



Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellte Fläche für Versorgungsanlage wird mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.

9. Öffentliche Grünfläche: Zweckbestimmung Kinderspielplatz § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB



Die öffentliche Grünfläche wird mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz festgesetzt. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist ein Kinderspielplatz mit mind. 485 m² Fläche anzulegen.

10. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche und fledermausfreundliche Lampen mit einer gerichteten und abgeschirmten Beleuchtung (z.B. LED-Leuchten) zulässig.

11. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB



Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist eine Fläche eingetragen, die mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zu belasten ist. Sie ist von Bebauung und Bäumen freizuhalten.

GR: Zugunsten der Allgemeinheit,

FR: Zugunsten der Pflegefahrzeuge zur Pflege der öffentlichen Grünfläche

LR: Zugunsten der Anlieger und Leitungsträger zu belasten.

12. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen – Lärmschutzmaßnahmen § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2

12.1. Außenbauteile

Für die Gebäude in der mit i gekennzeichneten Fläche ist ausreichend Schallschutz durch passive Maßnahmen (Grundrissgestaltung, Lärmschutzfenster, ausreichende Schalldämmung der Außenwände) sicherzustellen. Im Falle von passiven Schallschutzmaßnahmen ist der erforderliche Schallschutz der Außenbauteile eines Gebäudes in Abhängigkeit der maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. Beurteilungspegel nach DIN 4109 festzulegen.

Auf Grundlage der maßgeblichen Außenlärmpegel bzw. Lärmpegelbereiche ist im Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der Anforder-

rungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile im Einzelfall in Abhängigkeit der Nutzung, des Fensterflächenanteils und der Raumgröße zu dimensionieren und rechnerisch nachzuweisen.

12.2. Belüftungen von Schlafräumen

Bei Außengeräuschpegeln bzw. Beurteilungspegeln von über 50 dB(A) in der Nacht werden bei schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtung notwendig, was insbesondere für Schlafräume oder zum Schlafen geeignete Räume betrifft.

12.3. Ausnahmen

Hiervon kann abgewichen werden, wenn im Zuge der Baugenehmigung gutachterlich nachgewiesen wird, dass sich aufgrund der vorgesehenen Bebauung an den Fassaden von schutzbedürftigen Räumen (siehe Grafik in der Planzeichenerklärung) geringere Lärmpegelbereiche, als in der Grafik angegeben, ergeben.

12.4. Zeitlich bedingte Festsetzung Lärmschutz

Die Aufnahme schutzbedürftiger Wohnnutzungen ist innerhalb der im zeichnerischen Teil mit **B** gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche erst zulässig, wenn die im zeichnerischen Teil mit **A** gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen bebaut sind und diese die gemäß schalltechnischer Untersuchung zum Bebauungsplan schallabschirmende Wirkung entfalten.

12.5. Rampen zu Tiefgaragen

Die Rampen zu Tiefgaragen sind so zu erstellen, dass die Immissionsrichtwerte nach der TA-Lärm in der Nachbarschaft eingehalten werden.

13. **Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB

Die Pflanzungen sind sach- und fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind art- und sortengleich vom jeweiligen Grundstückseigentümer nach zu pflanzen.

13.1. Private Grundstücksfläche WA1: Pflanzgebot 1

Auf den privaten Grundstücken in WA1 sind mindestens 20 klein- bzw. mittelkronige Laubbäume zu pflanzen sowie 5 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist mit Sträuchern zu bepflanzen.

- Qualität Laubbaum: Hochstamm, Stammumfang mind. 18-20 cm
- Qualität Sträucher: Pflanzhöhe mind. 60-100 cm,
Wuchshöhe mind. 300-400 cm

13.2. Private Grundstücksflächen WA2 und WA3: Pflanzgebot 2

Auf den privaten Grundstücken in WA2 und WA3 ist je volle 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein klein- bzw. mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen.

- Qualität Laubbaum: Hochstamm, Stammumfang mind. 18-20 cm
- Qualität Sträucher: Pflanzhöhe mind. 60-100 cm

13.3. Begrünung von oberirdischen Parkplatzflächen: Pflanzgebot 3

Bei Parkplatzflächen mit mehr als 5 Stellplätzen ist je 5 Stellplätze mindestens ein mittelkroniger Laubbaum der Stellplatzfläche zugeordnet zu pflanzen.

- Qualität: Hochstamm, Stammumfang mind. 18-20 cm

14. Hinweise und nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen

§ 9 Abs.6 BauGB

14.1. Archäologische Denkmalpflege

14.1.1. Auf den Flurstücken 20125/9 und 20125/10 befindet sich ein unbewegliches archäologisches Kulturdenkmal gem. § 2 Denkmalschutzgesetz. Bei Bodeneingriffen, Baugenehmigungs- und Planungsverfahren müssen die Belange der archäologischen Denkmalpflege berücksichtigt werden. Es wird ein Gräberfeld aus der Urnenfelderzeit um 1200 v.Chr. - um 850 v.Chr. vermutet.

14.1.2. Auf den noch nicht überbauten/unterkellerten Flächen des Geltungsbereichs sind weitere Bestattungen zu erwarten. Angesichts dieser Situation ist davon auszugehen, dass im Planungsgebiet bei Bodeneingriffen mit archäologischen Funden und Befunden – Kulturdenkmälern gemäß § 2 DSchG – zu rechnen ist bzw. möglicherweise hochrangige Kulturdenkmale angetroffen werden.

Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen 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 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart ist generell auch an den einzelnen Bauvorhaben im Genehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren zu beteiligen.

14.2. Entwässerung

Die geplante Entwässerung der geplanten Wohnbaufläche hat entsprechend WHG im Trennsystem bzw. im modifizierten Mischsystem

zu erfolgen. D.h. an die bestehende öffentliche Mischwasserkanalisation „Am Stadtpark“ darf ausschließlich das Schmutzwasser und belastete Niederschlagswasser angeschlossen werden. Das auf dem Grundstück anfallende unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen und PKW-Parkflächen ist, sofern möglich, durch Versickerung zu beseitigen. Aufgrund der Lage der geplanten Tiefgarage unterhalb der gesamten Baugebietsfläche ist eine dezentrale Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik jedoch nicht möglich. Zudem ist der öffentliche Mischwasserkanal „Am Stadtpark“ bereits im Bestand ausgelastet, so dass die Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser möglichst zu vermeiden ist.

Daher sind auf den Grundstücksflächen abflussreduzierende Maßnahmen vor Einleitung in den öffentlichen Mischwasserkanal „Am Stadtpark“ vorzusehen. Im Bereich der Nebenanlagen sind Garagen und Carports mit Gründächern extensiv mind. 10 cm zu begrünen. Die offenen Kfz-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen (z.B. Rasengittersteinen) zu versehen. Zur Gewährleistung der Überstaufreiheit des öffentlichen MW-Kanals „Am Stadtpark“ infolge der erforderlichen Einleitung aus dem Baugebiet wird es notwendig, entweder das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser zurückzuhalten (dezentral und/oder zentral) und mit einer maximalen Drosselmenge von 130 l/s geregelt in den öffentlichen MW-Kanal „Am Stadtpark“ zw. Stadtpark und Baugebiet einzuleiten oder den öffentlichen MW-Kanal „Am Stadtpark“ zur Gewährleistung der Überstaufreiheit im Bereich der öffentlichen Ableitungsstraße aufzudimensionieren.

Zur Gewährleistung der 30-jährlichen Überflutungssicherheit ist nachzuweisen, dass der 30-jährliche Oberflächenabfluss aus dem Baugebiet temporär und schadensfrei im Baugebiet an der Oberfläche zurückgehalten werden kann.

Bei Verwendung von versickerungsfähigem Pflaster im Bereich nicht versickerungsfähiger, anstehender Böden ist der Abfluss nach Durchsickerung des Pflasters zu drainieren und in den öffentlichen Kanal einzuleiten.

Sofern Schichtwasservorkommen vorhanden ist, wird bei Realisierung eines Kellers und / oder einer Tiefgarage die Ausführung als „Weiße Wanne“ empfohlen. Schließlich sind Abwasserablaufstellen, welche unterhalb der Rückstauenebene liegen (mindestens Straßenhöhe der Anschlussstelle), vom Eigentümer gegen Rückstau zu sichern. Zudem darf Niederschlagswasser von Flächen unterhalb der Rückstauenebene der öffentlichen Kanalisation nur über eine automatische Hebeanlage rückstaufrei zugeführt werden. Dabei können kleine Regenflächen von Kellerniedergängen, Garageneinfahrten und dergl. über Bodenabläufe mit Absperrvorrichtungen gegen Rückstau angeschlossen werden, wenn geeignete Maßnahmen, z.B. Schwellen bei Kellereingängen oder Regenauffangrinnen bei tiefer liegenden Garageneinfahrten, ein Überfluten der tiefer liegenden Räume durch Regenwasser verhindern, solange die Absperrvorrichtung geschlossen ist.

14.3. Sicherheit vor Sturzfluten im urbanen Bereich

Es wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich Überflutungen in Folge von Starkregenereignissen nicht auszuschließen sind, so dass bei Realisierung von Gebäudeteilen unterhalb der angrenzenden

öffentlichen Straßenoberkante das Thema Sicherheit vor Sturzfluten/ Starkregenmanagement bei den Planungen zu berücksichtigen ist. Die Sicherheit vor Überflutungen in Folge von Starkregenereignissen ist u.a. im Bereich der geplanten Tiefgaragenzufahrt nachzuweisen.

Der Verlauf und die Höhe der zukünftigen Geländeoberkante sind derartig auszuführen, dass die Rückstauenebene eingehalten wird, keine Grundstücksflächen in Richtung Gebäude geneigt verlaufen und das Gelände zwischen dem angrenzenden Verkehrsraum (Straße einschließlich Gehweg) und der geplanten Bebauung einen positiven Höhenunterschied aufweist. Hintergrund ist, dass bei Starkregen der Verkehrsraum als Ableitungstrasse genutzt werden kann, wenn aus der Kanalisation austretendes bzw. wegen Überlastung nicht eintretendes Wasser sich vorübergehend im Straßenraum ansammelt. Somit stellen Grundstückszufahrten hinsichtlich der Hochwassersicherheit eine mögliche Schwachstelle dar, welche durch die geplante GOK des Grundstücks auszugleichen ist. Der Nachweis der Überflutungssicherheit ist entsprechend der allgemein anerkannten Regeln der Technik durchzuführen. Der Nachweis der Überflutungssicherheit ist auch für Grundstücke kleiner 800 m² angeschlossener abflusswirksamer Fläche zu erbringen.

Zur Schadensbegrenzung bei außergewöhnlichen Ereignissen kommt dem gezielten Objektschutz im öffentlichen und privaten Bereich in Ergänzung zu temporärer Wasseransammlung auf Frei- und Verkehrsflächen und schadensfreier Ableitung im Straßenraum vorrangig Bedeutung zu. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die entsprechenden Regelwerke.

14.4. Grundwasserschutz

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Unterkante Fundament ist i. d. R. so zu wählen, dass diese über den mittleren bekannten Grundwasserständen liegt.

Für unvermeidbare bauliche Anlagen unterhalb des mittleren Grundwasserstandes sowie für Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Ortenaukreis) zu beantragen.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern / Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

14.5. Artenschutz

Durch die Umsetzung eines Vorhabens (Abriss oder Bau) kann es zu Handlungen kommen, die artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auslösen. Im Rahmen des Bebauungsverfahrens ist daher zu ermitteln, ob und in welcher Weise artenschutzrechtliche Verbote berührt werden. Geprüft werden alle europarechtlich geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie alle europäischen Vogelarten. Sofern erforderlich sind Vermeidungs-

sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen zu entwickeln. Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen (Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen), die sicherstellen, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden, sind nachfolgend und in der Begründung aufgeführt. Die Standorte, die Art und Dauer der Unterhaltung der CEF-Maßnahmen sind für WA1 durch einen städtebaulichen Vertrag zu regeln. Die CEF-Maßnahmen in WA2 und WA3 sind als Auflage in die jeweilige Baugenehmigung zu übernehmen.

Beschränkung von Fällzeiten

Gehölzrodungen sind im Regelfall in den Monaten Oktober bis Februar durchzuführen.

Bäume mit möglichen Fledermausquartieren (Baumhöhlen, abstehende Rindenschuppen, sonstige Nischenquartiere) sind erst im Zeitraum ab Anfang November bis Ende Februar zu fällen.

Falls Höhlenbäume nicht außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen gefällt werden können, sind diese auf einen aktuellen Besatz durch Fledermäuse (z. B. durch frische Kotspuren und mittels akustischer Erfassung) durch einen fachkundigen Experten zu untersuchen. Im Falle einer Nutzung durch die Fledermäuse sind die Zugänge in Absprache mit dem fachkundigen Experten rechtzeitig und so zu verschließen, dass die Tiere das Baumhöhlenquartier verlassen können, aber nicht mehr hineingelangen.

Beschränkung von Sanierungs- und Abrisszeiten

Der Abriss oder die Sanierung von Gebäuden ist im Winter und somit außerhalb der Brutzeit der Vögel bzw. Sommerquartierszeit der Fledermäuse durchzuführen bzw. zu beginnen. Für Brutvögel ist dies der Zeitraum von September bis Februar, für Fledermäuse der Zeitraum von November bis Anfang März. Falls nicht außerhalb der Brutzeit von Vögeln bzw. Aktivitätszeit von Fledermäusen mit dem Abriss der Gebäude oder den Sanierungsarbeiten begonnen werden kann, sind diese auf einen aktuellen Besatz durch Vögel oder Fledermäuse (z.B. durch frische Kotspuren und mittels akustischer Erfassung) durch einen fachkundigen Experten zu untersuchen. Im Falle einer Nutzung durch die Fledermäuse sind die Zugänge in Absprache mit dem fachkundigen Experten rechtzeitig und so zu verschließen, dass die Tiere das Gebäude verlassen können, aber nicht mehr hineingelangen. Bei Vogelbruten ist das Ende der Brutzeit abzuwarten.

Ausbringen von Nisthilfen für Vögel

Für den bestandsgefährdeten Haussperling sind vor Beginn der auf den Abriss der Gebäude in WA1 folgenden Brutperiode, spätestens bis Ende Februar, zwei künstliche Sperlingskolonie-Nisthilfen an Gebäuden im näheren Umfeld aufzuhängen.

Im erweiterten Untersuchungsgebiet (WA2 und WA3) ist bei Neubau- oder Sanierungsmaßnahmen je Gebäude mindestens eine Nisthilfe für Gebäudebrüter anzubringen. Für den Hausrotschwanz sind bei einem Verlust der zwei bekannten Brutplätzen, je Brutplatz, zwei künstliche Nisthilfen anzubringen. Die Nisthilfen sind spätestens bis zur auf den Abschluss der Sanierungsarbeiten oder die Fertigstellung des Neubaus folgenden Brutperiode anzubringen.

Im Fall einer Fällung des Baumes auf Flurstück 20016 sind für den Verlust von zwei potenziellen Brutplätzen vier künstliche Nisthilfen an

Bäumen in der Umgebung aufzuhängen.

Die Anbringung der Nisthilfen hat in einem Radius von möglichst < 500 m, maximal 1 km um das Plangebiet zu erfolgen. Weitere Angaben zur Anbringung sind dem Gutachten zu entnehmen.

Ausbringen von Fledermauskästen

Es sind fünf Fledermauskästen an Gebäuden in räumlicher Nähe zum Geltungsbereich (Radius möglichst < 500 m, maximal 1 km) anzubringen.

Die Ausbringung der Fledermausquartiere hat vor der auf die Abrissarbeiten in WA1 folgenden Aktivitätsphase bis Ende Februar zu erfolgen. Weitere Angaben zur Anbringung sind dem Gutachten zu entnehmen.

14.6. Altlastenverdachtsflächen

14.6.1. Grundstück: Flurst.-Nr. 20001

Für den Altstandort „Wellpappeherstellung Am Stadtpark 1“ wurde eine Bodenerkundung und abfallrechtliche Einstufung durch das Büro IFAG GmbH durchgeführt. Etwaige Belastungen werden im Zuge der Hochbaumaßnahmen entfernt. Die Fläche ist daher im Bebauungsplan nicht gekennzeichnet.

Die Fläche wird derzeit im Bodenschutz - und Altlastenkataster geführt. Derzeit besteht kein weitergehender Handlungsbedarf.

14.6.2. Grundstück: Flurst.-Nr. 20011/7

Der Altstandort „Farben- und Lackgroßhandlung Am Stadtpark 23“ ist mit Datum 25.09.2012 von der Fachbehörde auf dem Beweinsniveau 1 als Altlastenverdachtsflächen eingestuft und vom Landratsamt mit dem Handlungsbedarf "Belassen zur Wiedervorlage, Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition" eingestuft worden. Für den Altstandort wurde eine Orientierende Untersuchung (Bericht vom 8.6.2020, Auftrag durch Stadt, 100% Förderung durch Land) durchgeführt. Demnach wurden in den Untersuchungspunkten keine schädlichen Bodenverunreinigungen im Sinne § 2 Bundes-Bodenschutzgesetzes ermittelt. Der Altlastverdacht kann mit derzeitigem Kenntnisstand entkräftet werden. Es besteht kein weiterer Handlungsbedarf für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser im Sinne einer Detailuntersuchung.

Sollte im Rahmen von baulichen Tätigkeiten Bodenaushub anfallen, ist das Material grundsätzlich abfalltechnisch zu untersuchen und zu deklarieren.

14.7. Unterrichtung der Fachbehörde

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

14.8. Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke

Die Bereitstellung der Abfälle, die im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammel-

fahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.

14.9. Erdaushub

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch und § 10 Nr. 3 und § 74 Abs. 3 Nr. 1 der Landesbauordnung sowie § 6 Abs. 1 (Abfallhierarchie) des Kreislaufwirtschaftsgesetzes vom 24.02.2012 wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche im Planungsgebiet ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Der Bodenaushub ist, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung zu verwenden bzw. auf den einzelnen Baugrundstücken zu verwerten (Erdmassenausgleich). Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden.

14.10. Versorgung mit Erdgas und Wasser

Die Versorgung des Verfahrensgebiets mit Erdgas und Wasser kann durch Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze sichergestellt werden.

Hausanschlüsse werden nach den technischen Bestimmungen in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Hauses einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

14.11. Versorgung mit Löschwasser

Unter Zugrundelegung der Technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 wird für das Verfahrensgebiet eine Löschwassermenge (Grundschutz) von 48 m³/h für 2 Stunden zur Verfügung gestellt. Der Löschwasserbedarf für den Objektschutz innerhalb privater Grundstücke wird gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405 von der für den Brandschutz zuständigen Stelle festgestellt. Die erforderlichen Löschwassermengen für den Objektschutz werden seitens der bnNETZE GmbH nicht aus dem Trinkwasserrohrnetz bereitgestellt.

14.12. Kampfmittel

Es sind keine Kampfmittel im Plangebiet bekannt.

14.13. Bauschutzbereich für Flugverkehr gemäß § 12 Abs.3 Nr. 1a Luftverkehrsgesetz (LuftVG).

Das Plangebiet befindet sich ca. 3,7 km südöstlich des Flughafenbezugspunktes des Sonderflughafens Lahr, in dessen Anlagenschutz- und Bauschutzbereich. Ca. 3 km östlich befindet sich der Dachlandeplatz des Ortenauklinikums.

Gemäß § 12 Abs. 3 LuftVG ist in der weiteren Umgebung eines Flughafens die Zustimmung der Luftfahrtbehörden erforderlich, wenn die Bauwerke bzw. Kräne im Umkreis von 4 Kilometer Halbmesser um den Flughafenbezugspunkt eine Höhe von 25 Metern (Höhe bezogen auf den Flughafenbezugspunkt), überschreiten sollten.

Die einzelnen Bauvorhaben sowie Kräne und Baugeräte sind aufgrund des Bau- und Anlagenschutzbereichs gesondert zur Prüfung vorzulegen.

14.14. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

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

15. Vermerk von Hochwasserrisikogebieten

§ 9 Abs.6a BauGB

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Planungsbereich. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Wasser-, Quellschutzgebieten oder festgesetzten Überschwemmungsgebieten (HQ 100).

16. Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Geschossflächenzahl (GFZ)
Grundflächenzahl (GRZ)	Max. Zahl der Vollgeschosse
Bauweise	Max. Anzahl der Wohneinheiten

Örtliche Bauvorschriften
Dachneigung



Sabine Fink
Stadtbaudirektorin

Stadt Lahr



Re2area GmbH
- Büro Esslingen -

Planverfasser