

2. Teilbebauungsplan ORTSMITTE, Stadtteil Kuhbach

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß §9 BauGB und BauNVO

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), zuletzt geändert §§5 und 102a durch Artikel 2 des Gesetzes vom 2. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. 2010, S. 357, 358 ber. S. 416), zuletzt mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313).

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

0. Abgrenzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans gemäß §9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

1. Art der baulichen Nutzung, Wohnraumförderung

§9 (1) Nrn. 1 und 7 BauGB

1.1 Allgemeine Wohngebiete gemäß §4 BauNVO



Anlagen für sportliche Zwecke nach §4 (2) Nr. 3 BauNVO werden gemäß §1 (5) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.

2. Teilbebauungsplan ORTSMTTE, Stadtteil Kuhbach - Planungsrechtliche Festsetzungen

Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Ferienwohnungen), Gartenbaubetriebe und Tankstellen nach §4 (3) Nr. 1, 4 und 5 BauNVO werden gemäß §1 (6) Nr.1 BauNVO ausgeschlossen.

1.2 Geförderter Wohnungsbau

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) Nr. 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 Gesamtwohnflächenaufstellung rechnerisch nachzuweisen.

2. **Maß der baulichen Nutzung**

§9 (1) Nr.1 BauGB

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß §§16, 17 und 19 BauNVO

0,4

Es gilt die in der Planzeichnung eingetragene GRZ von 0,4. Sie darf durch Stellplätze, Tiefgaragen und ihre Zufahrten bis zu einem Maß von 0,8 überschritten werden.

2.2 Zahl der Vollgeschosse gemäß §§16, 20 BauNVO

III

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstmaß festgesetzt.

2.3 Höhe der baulichen Anlage gemäß §§16 und 18 BauNVO

max. TH

Die Höhe der baulichen Anlagen wird als Höchstgrenze durch Angabe der maximalen Traufhöhe in der Nutzungsschablone festgesetzt. Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der senkrechten Außenwand mit der unteren Dachhaut. Als unterer Bezugspunkt gilt die Höhe der angrenzenden bestehenden Straßenbegrenzungslinie.

Die Firsthöhe darf die zulässige Traufhöhe um maximal 5,00 m übersteigen.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlage, Zahl der Wohnungen §9 (1) Nrn. 2 und 6 BauGB

3.1 Bauweise gemäß §22 BauNVO

o
E/D

Die Bauweise wird gemäß §22 (2) BauNVO durch Eintrag in den Nutzungsschablonen festgesetzt als:

- Offene Bauweise (o),
- Offene Bauweise, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (E/D). Hier sind maximal 2 Wohneinheiten pro Einzelhaus bzw. gesamtes Doppelhaus zulässig

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen gemäß §23 BauNVO



Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes in Form von Baugrenzen gemäß §23 (1) und (3) BauNVO festgesetzt.

3.3 Stellung der baulichen Anlage gemäß §23 BauNVO



In der Planzeichnung ist die Stellung der baulichen Anlage in Form der Fristrichtung des Hauptbaukörpers festgesetzt.

4. Verkehrsflächen §9 (1) Nr. 11 BauGB

4.1 Verkehrsflächen



Die öffentliche Verkehrsfläche / Gehweg ist in der Planzeichnung näher dargestellt.

4.2 Zufahrtsbereiche



Pro Grundstück ist maximal 1 Grundstückszufahrt zulässig. Für die Wohnbebauung im westlichen Planbereich ist die genaue Lage der Grundstückszufahrt entlang der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Straßenraum der Planzeichnung zu entnehmen.

5. Flächen für Nebenanlagen sowie für Garagen und Stellplätze
§9 (1) Nrn. 4 und 22 BauGB

5.1 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des §14 (1) und (2) BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet innerhalb und außerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Pro Grundstück ist maximal eine Nebenanlage nach §14 (1) BauNVO zulässig. Ihre Kubatur darf höchstens 20 m³ betragen.

5.2 Tiefgaragen



Tiefgaragen sind innerhalb der in der Planzeichnung mit Tga gekennzeichneten Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen (Baufenster) zulässig.

Soweit Tiefgaragen nicht überbaut sind, sind diese mit einer Mindestsubstratdicke von 50 cm zu überdecken, intensiv mit Rasen, Sträuchern sowie Bäumen zu begrünen und dem umgebenden Geländeniveau anzupassen. Zur Kuhbacher Hauptstraße hin dürfen Tiefgaragen mit einer maximalen Höhe von 1,50 m in Erscheinung treten.

5.3 Stellplätze

Offene, nicht überdeckte Stellplätze und Carports (an mindestens drei Seiten offene überdachte Einstellplätze) sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig; ferner im direkten Anschluss an die Straße bis zu einer Tiefe von 6,0 m, sofern durch die Anlage der Stellplätze keine öffentlichen Funktionen eingeschränkt oder behindert werden. Insbesondere ist dabei das Zufahren über vorgelagerte öffentliche Längsparkplätze unzulässig. In den hinter den Hauptgebäuden liegenden Grundstücksbereichen (rückwärtige Bauflucht) sind Stellplätze und Carports grundsätzlich ausgeschlossen.

Carports und Garagen sind mit begrüntem flachen Dächern (0° bis 5° Neigung) auszuführen; die Substratdicke muss mindestens 10 cm betragen.

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



Zulässig sind:

- Haus- und Nutzgärten
- Eine Nebenanlage mit einer Kubatur von maximal 20 m³

Nicht zugelassen sind:

- Sonstige bauliche Anlagen aller Art, ausgenommen wasserdurchlässig befestigte Wege.

7. Pflanzbindungen und Pflanzgebote §9 (1) Nr. 25 a + b BauGB

7.1 Pflanzbindung



Der in der Planzeichnung gekennzeichnete Baumbestand ist zu erhalten und dauerhaft zu pflegen, sofern er nicht im Bereich der Gebäude und Zuwegungen steht. Bei Absterben ist er zu ersetzen. Während der Bauarbeiten ist der Baumbestand in geeigneter Weise zu schützen (DIN 18920).

7.2 Pflanzgebot

Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum in Hochstammqualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Baumbestand des Grundstücks kann hierfür angerechnet werden.

Es sind gemäß Artenempfehlung standortgerechte Arten zu verwenden (siehe Pflanzliste Im Anhang der Umweltbelange).

Bei Ausfall ist ein vergleichbarer Laubbaum gemäß Artenempfehlung nachzupflanzen.

Auf das Nachbarrechtsgesetz BW wird hingewiesen.

7.3 Hinweis

Die Stadt Lahr kann den Eigentümer gemäß §178 BauGB durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach §9 (1) Nr. 25 getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu bepflanzen.

Die festgesetzten Pflanzbindungen und Pflanzgebote sind durch die Stadt Lahr als Auftraggeberin oder durch ein beauftragtes Subunternehmen zu kontrollieren.

8. Maßnahmen zum Schutz der Natur und Pflege der Landschaft §9 (1a) BauGB

8.1 Dachdeckung

Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer und Dachgauben sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.

8.2 Außenbeleuchtung

Aufgrund der allgemeinen Lichtverschmutzung und den daraus resultierenden Folgen sind künstliche Beleuchtungen im Außenbereich zu vermeiden (vgl. § 21 NatSchG).

2. Teilbebauungsplan ORTSMTTE, Stadtteil Kuhbach - Planungsrechtliche Festsetzungen

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulicharm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren. Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0% Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmen Spektrum wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht entsprechend den Farbtemperaturen von 1600 bis 2400 bzw. max. 3000 Kelvin. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahkende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarleuchten) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sind unzulässig. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „smarte“ Technologie soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden (genauere Ausführungen siehe Schroer et al. 2019 „Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen - Anforderungen an eine nachhaltige Außenbeleuchtung“, BFN - Skripten 543).

8.3 Stellplätze und Wege

Stellplätze und fußläufige Wegeflächen sind wasserdurchlässig auszuführen (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, wasserdurchlässige Oberflächenbeläge).

8.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind als unversiegelte Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten, soweit sie nicht für andere zulässige Verwendungen benötigt werden. Die Anlage von Schottergärten sind keine zulässigen Verwendungen. Kies-, Schotter- oder sonstige vergleichbare Materialschüttungen sind daher für die Gestaltung unzulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien wie Folien oder Vlies sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig oder bei der Sanierung in Gebieten mit Schwermetallbelastung.

Das Verbot von Schottergärten ist durch die Stadt Lahr als Auftraggeber oder durch ein beauftragtes Subunternehmen zu kontrollieren.

9. Vorkehrungen zum Lärmschutz

§9 (1) Nr. 24 BauGB

9.1 Grundrissorientierung

Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in den Nutzungsschablonen 1 und 2 entlang der B415 mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster an einer nicht zur B415 zugewandten Gebäudeseite orientiert sein. Als lärmzugewandt sind hierbei nur die direkt zur B415 ausgerichteten Südwestfassaden am südwestlichen Rand des Plangebiets zu betrachten.

9.2 Schalldämmung der Außenbauteile

- In den Teilen des Plangebiets, die Außenlärmpegeln nach DIN 4109-2 - Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Januar 2018, [23]) von über 62 dB(A) ausgesetzt sind, müssen die Außenbauteile von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen die gemäß DIN 4109-1 (Ausg. Januar 2018) je nach Raumart und Außenlärmpegel erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ aufweisen.
- Das notwendige Schalldämm-Maß ist in Abhängigkeit von der Raumart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Auf einen Nachweis kann verzichtet werden, wenn der maßgebliche Außenlärmpegel bei 65 dB(A) oder weniger liegt, da davon auszugehen ist, dass eine entsprechende Schalldämmung bei Neubauten ohnehin erreicht wird.
- Die Außenlärmpegel auf Grundlage der Lärmeinwirkungen am Tag sind in **Anlage 6.1 bis Anlage 6.4** des Erläuterungsberichtes, Schalltechnische Untersuchung von Fichtner, Water & Transportation und auf Grundlage der Lärmeinwirkungen in der Nacht in **Anlage 6.5 bis Anlage 6.8** des Erläuterungsberichtes, Schalltechnische Untersuchung von Fichtner, Water & Transportation dargestellt. Für Schlafräume und vergleichbare Räume ist vom höheren der beiden dargestellten Außenlärmpegel auszugehen, bei sonstigen Aufenthaltsräumen können die Außenlärmpegel für den Tag verwendet werden.

9.3 Belüftung von Schlafräumen

- Schlafräume (auch Kinderzimmer) an Fassaden, die Beurteilungspegeln des Verkehrslärms von mehr als 49 dB(A) ermittelt nach der Methodik der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) nachts ausgesetzt sind und die nicht über Fenster auf einer Gebäudeseite mit Beurteilungspegeln unter diesem Schwellenwert verfügen, sind bautechnisch so auszustatten, dass sowohl die Schalldämmanforderungen gemäß der textlichen Festsetzung in Abschnitt 5.2.3 erfüllt werden als auch ein Mindestluftwechsel erreicht wird.
- Aufgrund des im gesamten Gebiet einwirkenden Straßenverkehrslärms gilt die Anforderung grundsätzlich für alle Schlafräume im Plangebiet. Auf die schallgedämmte Belüftung kann verzichtet werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass der Beurteilungspegel des Verkehrslärms auch im Prognose-Planfall am Schlafraum in der Nacht 49 dB(A) nicht überschreitet. Dies kann je nach Einzelfall beispielsweise durch die Gebäudestellung erreicht werden.
- Alternativ können für diese Schlafräume geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen) getroffen werden, die sicherstellen, dass ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten wird.

9.4 Außenwohnbereiche

- Zum Schutz vor dem Verkehrslärm sind mit Gebäuden baulich verbundene Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Loggien, Terrassen) von Wohnungen, die nicht über mindestens einen baulich verbundenen Außenwohnbereich an einer lärmabgewandten Seite (Beurteilungspegel des Verkehrslärms 64 dB(A) oder geringer) nach **Anlage 7** des Erläuterungsberichtes, Schalltechnische Untersuchung von Fichtner, Water & Transportation verfügen, nur als verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien zulässig. Durch die Schutzmaßnahmen ist sicherzustellen, dass im Außenwohnbereich ein Beurteilungspegel des Verkehrslärms am Tag von 64 dB(A) oder weniger erreicht wird. Als lärmzugewandt sind hierbei nur die direkt zur B415 ausgerichteten Südwestfassaden am südwestlichen Rand des Plangebiets zu betrachten.
- Bei Wohnungen mit mehreren baulich verbundenen Außenwohnbereichen in den oben genannten Bereichen ist mindestens ein baulich verbundener Außenwohnbereich als verglaster Vorbau oder verglaste Loggia zu errichten.
- Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass an den Außenwohnbereichen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms ermittelt nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-19) von maximal 64 dB(A) vorliegt, kann auf den oben genannten baulichen Schallschutz verzichtet werden.

9.5 Tiefgarage / Empfehlung

Aufgrund der Nähe der im Westen des Plangebiets vorgesehenen Tiefgaragenrampe zu den geplanten Baufenstern können Störungen der Anwohner durch Fahrbewegungen in der Nacht entstehen. Deshalb wird empfohlen, an der Gebäudefassade, die direkt im Umfeld der westlichen Tiefgaragenzufahrt liegt, keine Schlafräume vorzusehen. Alternativ wird empfohlen, bauliche Maßnahmen an der Tiefgaragenrampe zum Schutz der Schlafräume an der genannten Fassade umzusetzen.

10. **Hinweise und nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen §9 (6) BauGB**

10.1 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) 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.

10.2 Umweltschutz

Artenrechtliche Belange müssen bei möglichen Gehölzrodungen (nur in der Zeit von Oktober bis Februar) berücksichtigt werden, um ein Eintreten von Verbotstatbeständen bzgl. §44 (1) BNatSchG zu vermeiden.

10.3 Artenschutz

10.3.1 Reptilien

- Um ein Einwandern und ggf. eine Neubesiedlung des Baustellenbereichs im Plangebiet durch Reptilien zu verhindern, sollte baldmöglichst ein reptiliensicherer Schutzzaun entsprechend Abbildung 16 im Artenschutzbericht im Untersuchungsgebiet aufgestellt und über die gesamte Bauzeit aufrechterhalten werden. Hierdurch wird auch ein sporadisches Aufsuchen der Flächen zur Nahrungssuche durch Reptilien, die angrenzende Gärten potenziell besiedeln, verhindert. Der exakte Verlauf des Schutzzauns kann durch die Umweltbaubegleitung angepasst werden und richtet sich nach den geplanten Eingriffen. Sollte der reptiliensichere Schutzzaun bereits in den Wintermonaten aufgestellt werden, so dürfen potenzielle Winterquartiere der Eidechsen nicht durch das Eingraben des Zauns beeinträchtigt werden. Ggf. können anstelle eines Eingrabens auch Sandsäcke zur Fixierung genutzt werden. Hierfür ist die Umweltbaubegleitung hinzuzuziehen.
- Das Strukturangebot innerhalb der brachliegenden Baustelle sollte geringgehalten werden, um Lockwirkungen zu reduzieren. So sollten oberflächlich liegende Strukturen und hohe Vegetation vorsorglich frühzeitig entfernt werden, um eine Neubesiedlung zu vermeiden.
- Vor Beginn der jeweiligen Baumaßnahmen sind vorhandene Habitatstrukturen innerhalb des Plangebiets nochmals durch eine Fachkraft auf ein Vorkommen von Reptilien zu prüfen und ggf. ergänzende Maßnahmen umzusetzen.
- Alle potenziell oder nachweislich besiedelten Bereiche außerhalb des Eingriffsbereichs werden als Tabuzonen ausgewiesen.
- Die Maßnahmen sind in enger Absprache mit einer Umweltbaubegleitung umzusetzen.

10.3.2 Vögel

- Die nördlich angrenzend an den Eingriffsbereich befindlichen Gehölze sind zu erhalten und bauzeitlich als Tabuzonen auszuweisen.
- Die Rodung von Gehölzen muss außerhalb der Brutperiode der Avifauna stattfinden (Anfang Oktober bis Ende Februar).

- Die Rodungen/ Gehölzrückschnitte sind durch eine Umweltbaubegleitung zu begleiten. Hierbei erfolgt vor Ort nochmals eine Kontrolle der vorhandenen Gehölze auf Baumhöhlen, Spalten sowie weitere hochwertige Strukturen (darunter ggf. auch Alt- und Totholzanteile mit Fraßspuren und Schlupflöchern von Totholzkäfern). Durch die Umweltbaubegleitung wird festgelegt, welche der vorhandenen Strukturen zu erhalten sind. Diese werden vorsichtig händisch herausgeschnitten und fachgerecht im räumlich-funktionalen Zusammenhang als natürliche Höhlen / hochwertige Alt- und Totholzstrukturen in bestehende Gehölze angebracht. Ausrichtung, Höhe usw. richten sich nach den örtlichen Begebenheiten und werden durch die Umweltbaubegleitung festgelegt.

Für den Verlust potenzieller Brutstrukturen sind folgende Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen:

- In räumlich-funktionalem Zusammenhang sind vorgezogen **vor Beginn der Bruttätigkeiten** im Eingriffsjahr im Sinne einer worst-case-Betrachtung als CEF-Maßnahme in bestehenden Gehölzen folgende künstliche Nisthilfen zu montieren:
 - 3 x Nisthöhle (z. Bsp. Schwegler Nisthöhle 1 B, 2 M o.ä.)
 - 3 x Halbhöhle (z. Bsp. Schwegler Halbhöhlen 2 H, 2 HW, 1 MR o.ä.)
- An den neu entstehenden Gebäuden, **d.h. nach Abschluss der Bauarbeiten** sind zudem folgende künstliche Nisthilfen zu montieren:
 - 3 x Nisthöhle (z. Bsp. Schwegler Nisthöhle 1 B, 2 M o.ä.)
 - 3 x Halbhöhle (z. Bsp. Schwegler Halbhöhlen 2 H, 2 HW, 1 MR o.ä.)

Die Kästen müssen katzen- und mardersicher in einer Höhe von ca. 2 – 5 m wind- und regengeschützt an einem halbschattigen Ort angebracht werden. Die exakte Lage erfolgt unter Abstimmung mit der Umweltbaubegleitung.

Aufhängung, Kontrolle und Reinigung sind Aufgabe des Auftraggebers bzw. eines vom Auftraggeber beauftragten Subunternehmers oder Naturschutzverbands.

- Im Plangebiet ist pro 300 m² angefangener Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Baum zu pflanzen. Empfohlen wird zudem eine Pflanzung standortgerechter Hecken aus heimischen Arten im Plangebiet zur weiteren Strukturanreicherung. Aufgrund der gegebenen Ausweichmöglichkeiten in der unmittelbaren Umgebung müssen die Gehölzpflanzungen nicht vorgezogen umgesetzt werden.
- Der Erfolg der CEF-Maßnahmen ist durch ein Monitoring über einen Zeitraum von fünf Jahren zu belegen. Die entsprechenden Berichte sind der unteren Naturschutzbehörde jeweils bis zum Jahresende vorzulegen. Sollte bei den Nistkästen innerhalb der fünf Jahre eine erfolgreiche Annahme als Nistplatz festgestellt werden, kann das Monitoring für diese Maßnahme eingestellt werden.

10.3.3 Fledermäuse

- Um eine Tötung oder Verletzung von Individuen im Zuge der Baufeldfreimachung zu vermeiden, müssen Rodungsarbeiten im Hinblick auf Sommerquartiere der Fledermäuse in der Zeit zwischen Anfang November und Ende Februar erfolgen.

2. Teilbebauungsplan ORTSMTTE, Stadtteil Kuhbach - Planungsrechtliche Festsetzungen

Nach Abstimmung mit Herrn Dr. Turni sollen die zusätzlich vom NABU Lahr geforderten CEF-Maßnahmen in Form von 5 Fledermauskästen ebenfalls berücksichtigt werden.

Vorgeschlagen wird das Aufhängen von folgenden Fledermauskästen:

- 2 Fledermaushöhlen 2F (universell)
- 3 Fledermausflachkasten 1FF

Die Kästen sind im räumlich-funktionalen Zusammenhang z.B. im Bereich der Friedhofsanlage, der Kirche oder des Pfarrgartens an geeigneten Gehölzen oder Gebäuden aufzuhängen.

Die Kästen vorgezogen anzubringen, bevor die Fledermäuse ihre Winterquartiere verlassen.

Aufhängung, Kontrolle und Reinigung sind Aufgabe des Auftraggebers bzw. eines vom Auftraggeber beauftragten Subunternehmers oder Naturschutzverbandes.

Die Pflege der Kästen findet in einem Zeitraum von mindestens 25 Jahren statt. Defekte Kästen sind zu reparieren bzw. zu ersetzen.

Die Kästen müssen Katzen- und Mardersicher in einer Höhe von mindestens 4 m, an tagsüber zumindest zeitweise besonnten Stellen, aufliegend, so dass sie im Wind nicht wackeln, angebracht werden. Es muss zudem auf einen hindernisfreien Zugang geachtet werden, der Standort sollte ebenfalls mit möglichst wenig Lichtverschmutzung behaftet sein. Das Anbringen der Kästen wird durch die Umweltbaubegleitung beaufsichtigt.

10.4 Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bildet im Plangebiet Lössführende Fließerde den oberflächennahen Baugrund.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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 gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die beim LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage <http://www.lgrb-bw.de> entnommen werden. Des Weiteren verwiesen auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

10.5 Altlasten / Bodenschutz

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.

10.6 Erdaushub

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des §1a (2) Baugesetzbuch und §10 Nr. 3 und §74 (3) Nr. 1 der Landesbauordnung sowie §6 (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.

Die Möglichkeit zur Vermeidung bzw. Verwertung von Bodenaushub ist bei der Festlegung von Gründungshöhen und Höhen von Erschließungsstraßen gegeben. Des Weiteren kann überschüssiger Bodenaushub ggf. in Lärmschutzwälle eingebaut werden.

Aus abfallwirtschaftlicher Sicht muss bei der Bauleitplanung das Ziel verfolgt werden, die Menge von überschüssigem Bodenaushub auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Dies kann durch die Erstellung eines Gutachtens zum Erdmassenausgleich erfolgen.

10.7 Freiflächengestaltungsplan

Mit dem Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem Lage, Umfang, Größe der Bepflanzung, Baumarten, Geländemodellierung sowie Materialangaben zur Stellplatz- und Zufahrtsbefestigung zu ersehen sind. Er wird Bestandteil der Baugenehmigung.

11. **Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise
Dachform Dachneigung	Maximale Traufhöhe
Wohneinheiten	



Sabine Fink
Stadtbaudirektorin



Thomas Thiele
Dipl.-Ing. Freier Architekt, Planverfasser