


Bebauungsplan LINDENBERGSTRASSE

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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176) i.V. m. § 233 (1) 1 BauGB
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über 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)

0. Abgrenzungen		§ 9 (7) BauGB
	0.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

1. Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
------------------------------	---------------------



1.1 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

1.1.1 Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Bebauungsplan LINDENBERGSTRASSE
Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1.2 Nicht zulässig sind
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Ferienwohnungen,
 - Vergnügungsstätten,
 - Einzelhandelsbetriebe,
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen (hiervon ausgenommen sind Betriebstankstellen).

	2.	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
--	-----------	----------------------------------	----------------------------

- | | | | |
|--------------|-------|--|--|
| 0,4 | 2.1 | Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 16 Abs.2 Nr. 1 BauNVO | |
| | 2.1.1 | Die Grundflächenzahl wird im Nutzungsplan des Bebauungsplans durch Eintrag in der jeweiligen Nutzungsschablone festgelegt. | |
| (1,2) | 2.2 | Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 16 (2) Nr. 2 BauNVO | |
| | 2.2.1 | Die Geschossflächenzahl wird im Nutzungsplan des Bebauungsplans durch Eintrag in der jeweiligen Nutzungsschablone festgelegt. | |
| | 2.3 | Zahl der Vollgeschosse gemäß § 16 (2) Nr. 3 BauNVO | |
| II-IV | 2.3.1 | Die Zahl der Vollgeschosse wird als Mindest- und Höchstmaß im Nutzungsplan des Bebauungsplans festgelegt. | |
| (IV) | | Die Zahl der Vollgeschosse wird zwingend im Nutzungsplan des Bebauungsplans festgelegt. | |
| | | In den Nutzungszonen MI 1 und MI 2 darf die Geschossfläche des obersten Vollgeschosses bei Ausnutzung der maximal zulässigen Zahl an Vollgeschossen maximal dreiviertel der Geschossfläche des darunter liegenden Vollgeschosses betragen. | |
| | 2.4 | Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO | |
| GH | 2.4.1 | Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH) ist den Baufenstern in der Planzeichnung zu entnehmen. Die maximale Gebäudehöhe wird durch den obersten Punkt des Gebäudes bestimmt und bezieht sich auf Normalhöhennull (m ü. NHN). | |
| | 2.4.2 | Untergeordnete Bauteile für Technik und solare Energiegewinnung dürfen die Gebäude maximal um 1,0 m in der Höhe überragen, auf einer Fläche von höchstens 6 m² maximal 2,0 m. | |

	3.	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
--	-----------	---	----------------------------

- | | | | |
|----------|-------|--|--|
| | 3.1 | Bauweise gemäß § 22 BauNVO | |
| o | 3.1.1 | In der Nutzungszone MI1 wird die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO im Nutzungsplan des Bebauungsplans durch Planeintrag in der jeweiligen Nutzungsschablone festgelegt. | |

- a** 3.1.2 In der Nutzungszone MI2 wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO im Nutzungsplan des Bebauungsplans durch Planeintrag in der jeweiligen Nutzungsschablone festgelegt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Ihre größte Länge darf mehr als 50 m betragen.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

3.2.1 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, Stellplätze und Garagen

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

4.1 Nebenanlagen

Nebenanlagen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, sind nur innerhalb der Baugrenzen *und den Flächen für Tiefgaragen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen* zulässig.

TGa

4.2 Tiefgaragen

Tiefgaragen mit ihren Zufahrten und Zugängen sowie Nebenräume unter der Geländeoberfläche sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie der Flächen für Tiefgaragen zulässig.

4.3 Stellplätze und Carports

St, Cp

Stellplätze (St) und Carports (Cp) sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie auf den entsprechend ausgewiesenen Flächen zulässig.

4.4 Oberirdische Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

5. 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 Gesamtwohnflächenaufstellung rechnerisch nachzuweisen.

6.	Verkehrsflächen	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
-----------	------------------------	-----------------------------

6.1. Straßenverkehrsflächen



6.1.1 Im Nutzungsplan ist eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.



6.1.2 Im Nutzungsplan ist eine private Verkehrsfläche festgesetzt.

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

Hinweis: Die aus artenschutzrechtlicher Sicht erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen (VM) und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF) sind entsprechend den Ausführungen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 21. September 2023, erstellt von Bioplan Bühl, durchzuführen.

7.1 Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche und fledermausfreundliche Lampen mit nach unten gerichteter und abgeschirmter Beleuchtung (z.B. LED-Leuchten) zulässig.

7.2 Baufeldräumung (VM 1) / Gesamter Geltungsbereich

Die Baufeldräumung muss außerhalb der Fortpflanzungszeit von Vögeln stattfinden (in der Regel von September bis Februar, bestimmt durch die früh brütenden Arten bzw. spät brütenden Arten mit einer Brutzeit bis Mitte/Ende August). Die gesetzlichen Vorschriften beim Fällen oder Roden von Gehölzen müssen darüber hinaus berücksichtigt werden.

Die Fäll- und Rodungsarbeiten sowie der Abriss von Gebäuden müssen außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen, also von frühestens Ende November bis Ende Februar, durchgeführt werden. Dabei gilt es eine Frostperiode, besser zwei Frostperioden, abzuwarten. Eine Frostperiode besteht aus drei Frostnächten.

Sollte dies aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein (zu berücksichtigen ist, dass nach § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG, in Gehölzbestände nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar eingegriffen werden kann), muss im Vorfeld kurz vor der Räumung durch einen sachverständigen Ornithologen bzw. Fledermauskundler eine Kontrolle bzw. eine Nestersuche stattfinden. Dies trifft auch für die Fledermäuse zu, sollte die Rodung nach dem 1. Oktober vorgesehen sein, jedoch noch keine Frostperiode stattgefunden haben. Sollten Vogel-Nester bzw. Fledermäuse gefunden werden bzw. Verdacht auf eine Nutzung bestehen, kann eine Baufeldräumung nicht stattfinden.

- 7.3 Bauzeitenbeschränkung (VM 2) / Gesamter Geltungsbereich
Alle Arbeiten, die die Dächer oder Fassaden der Gebäude betreffen, sind im Zeitraum von Anfang November bis Ende Februar durchzuführen. Sollte dies aus unveränderbaren, nicht artenschutzrechtlichen Gründen nicht möglich sein, müssen für Vögel und Fledermäuse geeignete Strukturen vorher, im Zeitraum von Anfang November bis Ende Februar, un nutzbar gemacht werden.
- Zur Vermeidung von erheblichen baubedingten Störreizen (optisch durch Lichtimmissionen, akustisch durch Lärm) der lokalen Fledermaus-Populationen müssen alle zwischen Anfang Mai und Ende September durchgeführten Arbeiten wie Bauarbeiten außerhalb der nächtlichen Aktivitätszeit der Fledermäuse stattfinden (diese dauert etwa von Sonnenuntergang bis Sonnenaufgang).
- 7.4 Vermeidung von temporären Brutmöglichkeiten (VM 3) / Gesamter Geltungsbereich
Eine konsequente Überwachung ist während der Bauphase durchzuführen, damit von Vögeln (Haussperling, Hausrotschwanz oder Bachstelze) temporäre Strukturen, u.a. Lagerung von Holz bzw. Schnittgut von Gehölzen oder Sukzessionsbereiche auf Bau- bzw. Lagerflächen, nicht als Brutplatz genutzt werden.
- 7.5 Reptilien – Mauereidechse (VM 4)
Die Mauereidechsen, die im Norden, Süden und Südwesten des Geltungsbereichs vorkommen, sind vor Beginn der Baufeldräumung in diesem Bereich abzufangen und in die neu anzulegenden Ersatzlebensräume umzusetzen (vgl. Ziff. 7.7 (CEF 1 - Ausgleichsflächen). Für die Dauer der Planumsetzung ist die Fläche 1 durch einen Reptilienschutzzaun abzugrenzen.
- 7.6 Vermeidung von Lichtemissionen (VM 5) / Gesamter Geltungsbereich
Grundsätzlich müssen bau-, anlagen- und betriebsbedingte Störungen durch Licht und Erschütterungen beim Durchflug und bei der Nahrungssuche der Fledermäuse durch geeignete Maßnahmen weitestgehend vermieden werden:
- Auf eine starke und diffuse Straßen- und Grundstücksbeleuchtung ist zu verzichten.
 - Lichtquellen, schwache LED-Beleuchtung, dürfen nicht in das umliegende Gelände ausstrahlen, sondern müssen, ohne Streulicht, zielgerichtet auf den Straßen und Wegbereichen sein. Die Lichtquellen sind nach oben sowie zu den Seiten hin abzuschirmen.
 - Kaltweißes Licht mit hohem Blaulichtanteil (Wellenlängen unter 500 nm und Farbtemperaturen über 3000 Kelvin) ist zu vermeiden.
- 7.7 Ausgleichsflächen (CEF 1)
Fläche 1
- Auf dieser Fläche sind drei Laubbäume gebietsheimischer Arten (Feldahorn, Vogelkirsche, Hainbuche und/oder Hängebirke) mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm zu pflanzen. Zusätzlich sind mindestens neun Sträucher gebietsheimischer Arten (Gewöhnliches Pfaffenhütchen, Gewöhnlicher Liguster, Roter Hartriegel, Schlehe und Eingriffeliger Weißdorn) mit einer Pflanzhöhe von mindestens 100 cm zu pflanzen. Zu verwenden sind mindestens drei der aufgeführten Arten.



Der übrige Teil der Fläche ist als Magerwiese zu entwickeln.

Fläche 2

Auf dieser Fläche sind vier Bäume sowie mindestens zehn Sträucher zu pflanzen, wobei jeweils mehrere verschiedene Arten zu verwenden sind. Hierbei gelten dieselben Größenanforderungen und Artenlisten wie bei Fläche 1. Die Pflege hat so zu erfolgen, dass mittelfristig ein dichter Gehölzstreifen entsteht.

Fläche 3

Auf dieser Fläche ist, entlang der Oberkante der Böschung, ein Steinriegel mit etwa 16 Metern Länge und einem Meter Breite anzulegen. Das Erdreich ist mindestens 80 Zentimeter tief auszukoffern. Die Steinschüttung selbst muss mindestens 50 Zentimeter höher als das Bodenprofil sein.

Zur Befüllung der Grube sind Steine mit einer Kantenlänge von ungefähr 20 bis 30 Zentimeter zu verwenden. Die oben aufgeschichteten Steine können kleiner (ungefähr 10 bis 20 Zentimeter) ausfallen.

Es ist auf einen guten Wasserabfluss zu achten, da nasser Boden als Winterquartier von den Eidechsen gemieden wird. Die Nordseite des Steinriegels kann mit der ausgekofferten Erde hinterfüllt werden. Direkt südlich des Steinriegels ist eine Sandlinse anzulegen, die ebenfalls etwa einen halben Meter tief in den Boden einzubetten ist.

Randlich ist ein Reisighaufen anzulegen. Zudem sind insgesamt drei Sträucher aus folgenden Arten nördlich bzw. westlich oder östlich der Steinriegel zu pflanzen: Brombeere, Schlehe und Liguster.

7.8 Kästen für Vögel und Fledermäuse (CEF 2)

Folgende Kästen (z. B. der Firma Schwegler, Schorndorf) sind rechtzeitig vor Beginn der weiteren Baufeldräumung katzensicher in drei bis vier Meter Höhe an Gebäuden bzw. Bäumen im Geltungsbereich aufzuhängen:

Vögel:

- 1 x Sperlingskoloniehaus 1SP (Gebäude)
- 1 x Nisthöhle 3SV (Baum)
- 1 x Nisthöhle 1B, Durchmesser 26 mm (Baum)
- 1 x Nisthöhle 1B, Durchmesser 32 mm (Baum)

Fledermäuse:

- 3 x Fledermaus Universal-Sommerquartier 1 FTH (Gebäude)
- 1 x Fledermaus-Winterquartier 1WQ (Gebäude)
- 2 x Fledermaushöhle 2FN speziell (Baum)

7.9 Naturschutzfachliche begleitende Maßnahmen

Es ist eine naturschutzfachliche Bauüberwachung (= ökologische Baubegleitung), die auf einen orts- und sachkundigen Biologen mit guten faunistischen, aber auch tierökologischen Kenntnissen zurückgreift, einzurichten.

Die ordnungsgemäße Umsetzung der CEF-Maßnahmen ist zudem durch die naturschutzfachliche Bauüberwachung durch Vor-Ort-Begehungen zu prüfen.

8. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Hinweis: Die folgenden Festsetzungen resultieren aus der schalltechnischen Untersuchung von RS Ingenieure aus Achern vom 27. September 2023 (siehe Anlage) für den Bebauungsplan LINDENBERGSTRASSE.

8.1 Außenbauteile

Für die Gebäude in der durch Planeintrag festgesetzten 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 Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile im Einzelfall in Abhängigkeit der Nutzung, des Fensterflächenanteils und der Raumgröße zu dimensionieren und rechnerisch nachzuweisen.

8.2 Belüftungen von Schlafräumen

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

8.3 Ausnahmen

Hiervon kann abgewichen werden, wenn im Zuge der Baugenehmigung gutachterlich nachgewiesen wird, dass sich geringere Lärmpegelbereiche als in der Grafik angeben, ergeben.

8.4 Rampen zu Tiefgaragen

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

9. Flächen für das Anpflanzen und die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 BauGB

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

9.2 Anpflanzen von Bäumen: Pflanzgebot 1

An den im Nutzungsplan gekennzeichneten Stellen sind Bäume zu pflanzen. Räumliche Abweichungen von bis zu 5 m sind zulässig.



- Qualität Hochstamm, Stammumfang mind. 18-20 cm

Vorgeschlagene Arten:

- Acer platanoides „Columnare“, (Spitz-Ahorn „Cleveland“)
- Acer platanoides „Olmsted“, Spitzahorn
- Acer rubrum „Scanlon“, Schmalkroniger Rotahorn
- Carpinus betulus „Frans Fontaine“, Säulen-Hainbuche
- Ginko biloba „Fastigata Blagon“, Säulen-Fächerbaum
- Liquidambar styraciflua „Paarl“, Amberbaum
- Quercus robur „Fastigiata Koster“, Schmale Pyramideneiche

9.3 Private Grundstücksflächen MI1 und MI2: Pflanzgebot 2

Auf den privaten Grundstücken in MI1 und MI2 ist je volle 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein klein- bzw. mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen sowie 5 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit Sträuchern zu bepflanzen.

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

Die Anpflanzungen der Festsetzung A7.7 (Ausgleichsflächen) werden auf diese Festsetzung nicht angerechnet.

9.4 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. Räumliche Abweichungen von bis zu 5 m der im Nutzungsplan gekennzeichneten Stellen sind zulässig. Bei zu erwartender Verschattung von PV-Anlagen ist die Pflanzung an anderer Stelle im Plangebiet zulässig.

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

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

10.1 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) 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, mit einer Verkürzung einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

10.2 Entwässerung

Die geplante Entwässerung des Plangebietes hat entsprechend den Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) im Trennsystem bzw. im

modifizierten Mischsystem zu erfolgen. D.h. an die bestehende öffentliche Mischwasserkanalisation in der Lindenbergstraße bzw. Dinglinger Hauptstraße 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 südlichen Baugebietsfläche sowie der Geländetopographie ist eine dezentrale Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik jedoch nicht möglich. Zudem ist die Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser möglichst zu vermeiden.

Daher sind auf den Grundstücksflächen abflussreduzierende Maßnahmen vor Einleitung in die öffentliche Mischwasserkanalisation vorzusehen. Flachdächer sind mit Gründächern extensiv mindestens 10 cm zu begrünen. Die offenen Kfz-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen (z.B. Rasengittersteinen zu) versehen.

Der Versiegelungsgrad ändert sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht. Maßnahmen zur Rückhaltung und gedrosselten Ableitung von Niederschlagswasser sind daher nicht erforderlich.

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 dergleichen 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.

10.3 Sicherung vor Sturzfluten im urbanen Bereich

Es wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich Überflutungen in Folge von Starkregenereignissen nicht auszuschließen sind, sodass 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 schadensfreien Ableitung im Straßenraum vorrangig Bedeutung zu. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die entsprechenden Regelwerke.

10.4 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.

10.5 Altlastenverdachtsflächen

Grundstück: Flurst.-Nr. 20020

Der Altstandort „Maschinenfabrik Dinglinger Hauptstraße 28“ (Obj.Nr. 02359) ist mit Datum 25.09.2012 von der Fachbehörde auf dem Beweismiveau 1 als Altlastenverdachtsflächen eingestuft und vom Landratsamt mit dem Handlungsbedarf "Belassen zur Wiedervorlage, Kriterium; Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition" eingestuft worden.

Etwaige Belastungen werden im Zuge der Hochbaumaßnahmen entfernt. Die Fläche ist daher im Bebauungsplan nicht gekennzeichnet.

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

10.6 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.

10.7 Bereitstellung der Abfallbehälter / Gelbe Säcke

Die Bereitstellung der Abfälle, die im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.

10.8 Erdaushub

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen der § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch und § 10 Nr. 3 und § 74 Abs. 3 Nr. 1 der Landesbauordnung zur Vermeidung überschüssigen Bodenaushubs sowie § 3 Abs. 3 des Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetzes 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.

10.9 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.

10.10 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.

10.11 Kampfmittel

Es sind keine Kampfmittel im Plangebiet bekannt.

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

Das Plangebiet befindet sich etwa 3,6 km südöstlich des Flughafenbezugspunktes des Sonderflughafens Lahr, in dessen Anlagenschutz- und

Bauschutzbereich. Etwa 2,5 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.

10.13 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodäten 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.

10.14 Vogelschlag

Vögel sind nicht in der Lage durchsichtige sowie spiegelnde Glasfronten als Hindernis wahrzunehmen (Schmid, Doppler, Heynen, & Rössler, 2012). Betroffen sind sowohl ubiquitäre, aber auch seltene und bedrohte Arten. Der Vogelschlag an Glas stellt somit ein signifikantes Tötungsrisiko dar. Das Kollisionsrisiko lässt sich durch die nachfolgend beschriebenen Maßnahmen deutlich reduzieren.

Beim unverzichtbaren Bau großer Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkone > 2 m² Glasfläche und > 50 cm Breite ohne Leistenunterteilung sollten geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik ergriffen bzw. verwendet werden, um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden. Durch die Verwendung von Glas mit geringem Außenreflexionsgrad < 15 % (Schmid, 2016) können Spiegelungen reduziert werden. Die dadurch entstehende Durchsicht kann durch halbtransparentes (bearbeitetes bzw. gefärbtes) Glas, Folien oder Muster vermindert werden. Es sind ausschließlich hochwirksame Muster, die durch genormte Fluchtunneltests geprüft worden sind (Kategorie A der österreichischen Norm ONR 191040 zur Verwendung im deutschsprachigen Raum), zu verwenden. Einzelne Greifvogel-Silhouetten sowie UV-Markierungen sind nach aktuellem Erkenntnisstand nicht ausreichend wirksam und somit ungeeignet. Zum aktuellen Stand der Technik siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogel-schutzwarten (<http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>), Schweizerische Vogelwarte Sempach (<https://vogel-glas.vogelwarte.ch>) sowie Wiener Umweltanwaltschaft (<https://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoeko-logie/vogelanprall-an-glasflaechen>).


10.15 DIN-Normen

Die in den vorstehenden Bestimmungen genannten DIN-Vorschriften sind nach Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans im Zimmer 1.52, Rathaus 2, Schillerstraße 23, werktags (außer samstags) einsehbar.

10.16 Nutzungsschablone

Art der baul. Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	
Dachform, -neigung	


Dipl.-Ing. Stefan Löhr
Leiter des Stadtplanungsamtes


Zink Ingenieure
Planverfasser

zink
INGENIEURE
Poststraße 1 • 77886 Lauf
Fon 07841 703-0 • www.zink-ingenieure.de