

Bebauungsplan FRIEDHOF KUHBACH, 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 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726).
- 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. Juni 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).

In Ergänzung der Planzeichnung wird Folgendes festgesetzt:

0. Abgrenzungen



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

1. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

1.1 Baugrenze



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

Zulässig sind zweckgebundene bauliche Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, soweit sie dem Friedhof dienen.

2. Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

2.1 Straßenverkehrsfläche



Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche ist der Planzeichnung zu entnehmen.

2.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



Die festgesetzte Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung und die Straßenbegrenzungslinie mit Verkehrsgrün sind der Planzeichnung zu entnehmen.



Öffentliche Parkplätze

3. Flächen für Stellplätze

§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB

3.1 Stellplätze



Stellplätze sind innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zulässig.

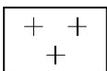
4. Grünflächen

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

4.1 Öffentliche Grünflächen



Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind der Planzeichnung zu entnehmen. Zulässig sind Grünflächen und Retentionsmulden für Niederschlagswasser.

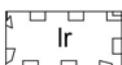


Zweckbestimmung: Friedhof

5. Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen

§ 9 (1) Nr. 21 BauGB

5.1 Leitungsrecht



Die in der Planzeichnung mit „lr“ näher gekennzeichnete Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers (Überlandwerke Mittelbaden GmbH & Co.KG) zu belasten. Das Leitungsrecht dient der Führung und dem Schutz eines neu zu verlegenden Erdkabels.

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

- Wegeflächen, Stellplätze und Hofflächen sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Pflaster mit Rasenfugen) auszubilden, sofern die Voraussetzungen (wasserrechtliche Erlaubnis) einer Versickerung gegeben sind.
- Auf den im Maßnahmenplan gekennzeichneten Standorten sind insgesamt 2.015 m² Flachland-Mähwiesen zu erhalten und zu pflegen.
- Auf den im Maßnahmenplan gekennzeichneten Standorten sind insgesamt 895 m² Flachland-Mähwiesen wiederherzustellen und zu pflegen.
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes in einem Umfang von insgesamt 1.746 m² sind als gärtnerische Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

Hinweis zu Maßnahmen außerhalb des Plangebietes:

- Auf dem Flurstück Nr. 957 (Gemarkung Reichenbach) sind auf 4.300 m² (davon 1.000 m² Pufferstreifen) Flachland-Mähwiesenflächen gemäß der Broschüre „FFH-Mähwiesen. Grundlagen – Bewirtschaftung – Wiederherstellung“ der LAZBW (2018) zu entwickeln und anschließend zu pflegen. Die Umsetzung dieser externen Maßnahme wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt Lahr und dem Landratsamt Ortenaukreis gesichert.
- Für die zu entwickelnde Ausgleichsfläche ist ein Monitoring durch eine Fachperson durchzuführen, bis gewährleistet ist, dass der Zielzustand der Ausgleichsfläche erreicht ist.

7. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Gehölzen § 9 (1) Nr. 25a und Nr. 25b BauGB

7.1 Pflanzbindung



An den festgesetzten Standorten für Baumpflanzungen sind Bäume gemäß der Pflanzliste 2 (siehe Umweltbericht Ziffer 7.1) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte können aus gestalterischen oder erschließungstechnischen Gründen bis zu 6,0 m verschoben werden. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzgehölze gemäß der Pflanzliste 2 (siehe Umweltbericht Ziffer 7.1) zu pflanzen (Pflanzqualität Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 20 cm). Die Verwendung von Nadelgehölzen und Koniferen ist nicht zulässig.

7.2 Pflanzgebot



Die in der Planzeichnung des Bebauungsplans zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzgehölze gemäß der Pflanzliste 2 (siehe Umweltbericht Ziffer 7.1) zu pflanzen (Pflanzqualität Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 20 cm). Die Verwendung von Nadelgehölzen und Koniferen ist nicht zulässig.

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

8.1 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Bodenfunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz die Denkmalbehörde(n) oder die 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 unveränderten Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) 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.

8.2 Artenschutzrechtliche Vorgaben

- Die Eingriffe in die FFH-Mähwiese sind auf ein Mindestmaß zu beschränken.
- Grünflächen innerhalb des Plangebiets sind nach Abschluss der Bauarbeiten struktur-, arten- und blütenreich mit heimischen Arten zu bepflanzen.
- Im Jahr vor dem Eingriff bis zum Beginn des Eingriffs ist die Vegetation innerhalb des Eingriffsbereichs durch mehrfaches bodennahes Mähen (mindestens 5-mal, je nach Wachstum der Vegetation auch öfter) so kurz zu halten, dass ein Blühen vorhandener Arten verhindert wird. Hierdurch sollen vorhandene Insekten in die umliegenden Flächen abwandern und eine Eiablage vermieden werden.
- Die vorkommenden Insekten sind an die in regelmäßigen Abständen durchgeführten Mahden der FFH-Mähwiese angepasst und können in die Umgebung flüchten. Dennoch sollte die erste Mahd der Eingriffsfläche möglichst schonend und gerichtet durchgeführt werden, sodass die Insekten in ungestörte Bereiche ausweichen können. Dabei ist das Mahdgut vor dem Abtrag zunächst 2-3 Tage in der Fläche zu belassen, um ein Auswandern in die Umgebung zu ermöglichen. Eine Mahd der umgebenden Abschnitte der FFH-Mähwiese sollte wie bisher erfolgen, um hier Lockwirkungen zu belassen, die ein Auswandern aus dem Eingriffsbereich begünstigen.
- Mitte März muss im Eingriffsjahr ein reptiliensicherer Schutzzaun entsprechend Abbildung 15 (siehe Artenschutz-Bericht) aufgestellt und über die gesamte Bauzeit aufrechterhalten werden, um ein Einwandern von Reptilien in den Gefahrenbereich zu vermeiden.
- Der exakte Verlauf des Schutzzauns kann entsprechend des tatsächlichen Eingriffsbereichs durch die Umweltbaubegleitung angepasst werden.
- Alle potenziell oder nachweislich besiedelten Bereiche außerhalb des Eingriffsbereichs werden als Tabuzonen ausgewiesen.

- Die Maßnahmen sind in enger Absprache mit einer Umweltbaubegleitung umzusetzen.
- Die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Gehölze und Gebäude sind zu erhalten und als Tabuzonen auszuweisen.
- Sollte sich im Rahmen der Baumaßnahmen ergeben, dass entgegen des derzeitigen Kenntnisstands Rodungen, Gehölzrückschnitte oder Gebäudeabrisse erforderlich werden, so ist eine Umweltbaubegleitung hinzuzuziehen, um ergänzende Vermeidungs-, Minimierungs- (und ggf. Ausgleichs)maßnahmen festzulegen. So müssen die Rodung von Gehölzen und der Abbruch von Gebäuden, sowie das Abhängen von Nistkästen außerhalb der Brutperiode der Avifauna stattfinden (Anfang November bis Ende Februar). Detaillierte Maßnahmen sind dabei durch die Umweltbaubegleitung unter Hinzuziehen der Unteren Natur-schutzbehörde festzulegen.
- Um eine Tötung oder Verletzung von Individuen im Zuge der Baufeldfreimachung zu vermeiden, müssen Abrissarbeiten im Hinblick auf Sommerquartiere der Fledermäuse in der Zeit zwischen Anfang November und Ende Februar erfolgen. (Hinweis Kunz GaLaPlan: nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Abrissarbeiten vorgesehen).
- Grundsätzlich sind die Bauarbeiten nur tagsüber auszuführen, da sich die Fledermäuse dann in der Ruhephase befinden und somit Flugkorridore während der Jagdphase nicht beeinträchtigt werden. Nächtliche Ausleuchtungen der Baustelle sind zu unterlassen.
- Beleuchtungen an geplanten Gebäuden bzw. entlang der Wege in Richtung des Waldbestands sind nicht zulässig, da so eine Störung der Fledermäuse während der Jagd bzw. während des Transferfluges in die Jagdgebiete vermieden werden kann.
- Weitere nächtliche Beleuchtungen sollten, wenn möglich, vermieden oder zumindest fledermausfreundlich gestaltet werden (Anbringung der Beleuchtung nur dort wo unbedingt notwendig; Verwendung von „Fledermausleuchten“ mit Lichtspektrum um 590 nm, ohne UV-Anteil; Die Leuchtkörper sind ausschließlich im oberen Gebäudebereich an der Außenfassade anzubringen, wobei der Lichtkegel nach unten zeigen muss).

8.3 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf der Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich des Buntsandsteins (Badischer Bausandstein). Dieser wird im Plangebiet von lössführender Fließerde mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit bedeckt.

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 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

8.4 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.



Sabine Fink
Stadtbaudirektorin



Thomas Thiele
Dipl.-Ing. Freier Architekt, Planverfasser