

Bebauungsplan

ALBERT-FÖRDERER-STRASSE, 1. Änderung

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

1 Abgrenzungen

§ 9 Abs. 7 BauGB



1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



1.2 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung

2 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO



Im Mischgebiet (MI) sind gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3, 6, 7, 8 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten in überwiegend gewerblich genutzten Teilen des Gebietes unzulässig. Vergnügungsstätten nach Absatz 3 sind ebenfalls ausgeschlossen.

3 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

0,6

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

Zur GRZ siehe Nutzungsschablonen in der Planzeichnung

1,8

3.2 Geschossflächenzahl (GFZ) gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 2, 17 und 20 Abs. 2 BauNVO

Zur GFZ siehe Nutzungsschablonen in der Planzeichnung

Bebauungsplan ALBERT-FÖRDERER-STRASSE, 1. Änderung
Planungsrechtliche Festsetzungen

- 3.3 Zahl der Vollgeschosse (VG) gemäß § 16 Abs. 2 Nr.3 und 20 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 2 Abs. 6 LBO

V Es gilt die in der Planzeichnung in der jeweiligen Nutzungsschablone eingetragene Zahl.

Im MI 1 sind fünf VG als Höchstmaß festgesetzt. Die Geschossfläche des obersten VG darf bei Ausnutzung der maximal zulässigen Anzahl an VG jedoch höchstens 75% der Geschossfläche des darunter liegenden VG betragen.

III Im MI 2 sind drei VG zwingend festgesetzt.

- 3.4 Höhe der baulichen Anlagen gemäß §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 18 Abs. 1 BauNVO

GH
194,20 m

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH) im MI 1 ist der Nutzungs schablone in der Planzeichnung zu entnehmen. Die maximale Gebäudehöhe wird durch den obersten Punkt des Gebäudes bestimmt und bezieht sich auf Normalhöhennull (m über NHN).

Untergeordnete Bauteile für Technik (Aufzugsturm, Lüftung etc.) und solare Energiegewinnung dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 1,0 m überschreiten.

4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen,
Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- 4.1 Bauweise gemäß § 22 BauNVO

g / o Gemäß § 22 Abs. 2 und 3 BauNVO wird für MI 2 und 3 die geschlossene und für MI 1 die offene Bauweise festgesetzt.

- 4.2 Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 23 BauNVO

4.2.1 Baulinie

Entlang der Stefanienstraße (MI 2) müssen die Gebäude mit ihrer Hauptfassade auf der Baulinie errichtet werden.

4.2.2 Baugrenze

Gebäude dürfen nur innerhalb der Baugrenzen (Baufenster) errichtet werden.

Untergeordnete Bauteile wie Gesimse, Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die Baugrenzen bis zu 2,0 m überschreiten, wenn sie nicht breiter als 5,0 m sind. Hinweis: Für nicht überdachte Terrassen gilt diese Größenbegrenzung nicht.

Dachvorsprünge dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge um bis zu 0,50 m überschreiten; maßgebend ist der äußerste Bezugspunkt (z.B. Außenkante Dachrinne).

Bebauungsplan ALBERT-FÖRDERER-STRASSE, 1. Änderung
Planungsrechtliche Festsetzungen

5 Flächen für erforderliche Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 22 BauGB

5.1 Flächen für Stellplätze, Tiefgaragen, Garagen und Nebenanlagen gemäß § 12, 14 BauNVO.



Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und sonstige Nebenanlagen sind nur in den Baufenstern und den entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig.

Tiefgaragen sowie deren Nebenräume sind im MI 1 vollständig unter der Geländeoberfläche zu errichten.

5.2 Einfahrt Tiefgarage

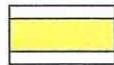
Einfahrten / Rampen für Tiefgaragen sind bis maximal 5 m Breite zulässig. Sie sind auch außerhalb der Flächen nach Ziffer 5.1 zulässig.

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 geförderter Wohnbau auszuführen. Das heißt, gemäß § 9 Abs.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 Geltungsbereichs des Bebauungsplans räumlich flexibel. Seine Einhaltung ist in einer Gesamtwohnflächenaufstellung rechnerisch nachzuweisen.

7 Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Öffentliche Straßenverkehrsfläche



Öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Fuß und Radweg mit seitlicher Begrünung“

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

8.1 Beleuchtung

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm 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

Bebauungsplan ALBERT-FÖRDERER-STRASSE, 1. Änderung
Planungsrechtliche Festsetzungen

Farbtemperaturen von 1600 bis 2400 bzw. max. 3000 Kelvin. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahrende 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).

8.2 Versickerungsfähige Stellplatzflächen

Die Oberflächen von oberirdischen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge mit ihren Zufahrten sind zur Versickerung wasserdurchlässig zu gestalten.

Allgemeiner Hinweis: Die Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich, die im Kontext der Baumaßnahmen im Mischgebiet 1 zu ergreifen sind, um den Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotsstatbestände i.S.d. § 44 BNatSchG zu unterbinden, werden unter Ziffer 10.5 dieses Dokuments dargelegt.

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

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

9.1 Anpflanzen von Bäumen



Auf den privaten Grundstücken ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter mittelkroniger Laubbaum in geeigneter Art zu pflanzen. Der Stammumfang in 1 m Höhe muss mindestens 12 cm betragen. Wird der Baumbestand erhalten, kann dieser bei der erforderlichen Anzahl angerechnet werden.

Der im MI 1 an der nordwestlichen Grenze festgesetzte anzupflanzende Baum muss großkronig sein, der Stammumfang in 1 m Höhe mindestens 18 cm betragen.

Von den in der Planzeichnung dargestellten Standorten für Neupflanzungen sind Abweichungen von bis zu 5 m zulässig.

9.2 Erhalt von Bäumen



Entsprechend gekennzeichnete Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Absterben adäquat zu ersetzen. Sie sind während der Bauarbeiten in geeigneter Weise zu schützen. Der Wurzelbereich darf nicht überschüttet oder abgegraben werden.

Die Entfernung eines zum Erhalt festgesetzten Baumes bedarf der Genehmigung durch die Stadt Lahr und einer aus fachlicher Sicht geeigneten Ersatzpflanzung im näheren Umfeld.

Bebauungsplan ALBERT-FÖRDERER-STRASSE, 1. Änderung
Planungsrechtliche Festsetzungen

9.3 Dachbegrünung

Flache bzw. flachgeneigte (bis einschließlich 10°) Dächer sind auf der gesamten Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen (gegebenenfalls in Kombination mit Solaranlagen). Die Mindestsubstrathöhe beträgt 10 cm. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

10 Hinweise und nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen

§ 9 Abs. 6 BauGB

10.1 Archäologische Denkmalpflege

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 Werktagen nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das RP Stuttgart, Referat 84.2 – Operative Archäologie (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 Geologie

Geotechnik:

Auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Löss) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. 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 und dem möglichen Auftreten von Hangdruckwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Allgemeine Hinweise:

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.

Bebauungsplan ALBERT-FÖRDERER-STRASSE, 1. Änderung
Planungsrechtliche Festsetzungen

10.3 Altlasten

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

10.4 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 10,75 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.

10.5 Artenschutz

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Fachbüro Kunz GalaPlan, 26. April 2023) wurden basierend auf den Ergebnissen von Datenrecherche, Befragungen von Anwohnenden und faunistischen Begehungen im Plangebiet Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich formuliert, welche das Eintreten von den in § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) beschriebenen Verbotstatbeständen (z.B. Tötung, Zerstörung von Lebensstätten, etc.) verhindern soll.

A. Allgemein

A.1 Räumlicher Bezug der beschriebenen Maßnahmen

Die nachfolgenden Maßnahmen beziehen sich ausschließlich auf das in Mischgebiet 1 kurz- bis mittelfristig geplante Bauvorhaben. Im Vorfeld von ggf. zu einem späteren Zeitpunkt erfolgenden Bauvorhaben in den Mischgebieten 2 und 3 bzw. der Umsetzung des Baurechts für Nebenanlagen, Stellplätze, etc. im Nordwesten des Plangebiets sind im Vorfeld ein einschlägig qualifiziertes Fachbüro bezüglich der Feststellung der Betroffenheit von Belangen des Artenschutzes i.S.d. § 44 BNatSchG zu prüfen und, kann hier kein Ausschluss erfolgen, für diese ebenfalls Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich zu konzeptionieren.

A.2 Umweltbaubegleitung und Berichtspflicht

Zur Überwachung und Koordinierung aller Maßnahmen, die der Vermeidung des Eintritts artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG dienen, ist durch die Bauherrschaft eine Umweltbaubegleitung bei einem einschlägig qualifizierten Fachbüro für die gesamte Dauer der Bauzeit, insbesondere einschließlich der Vorbereitung des Baugrundstücks, im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde zu beauftragen. Die Umweltbaubegleitung übernimmt hierbei auch die Dokumentation und den Bericht gegenüber der Unteren Naturschutzbehörde.

- Die Umweltbaubegleitung erhält Überwachungsbefugnisse der Bauherrschaft gegenüber den auf der Baustelle tätigen Akteuren und soll dafür sorgen, dass Schäden durch Bautätigkeiten vermieden und alle in den Planunterlagen und Genehmigungsauflagen festgesetzten naturschutzrechtlichen Maßnahmen eingehalten werden.
- Die Umweltbaubegleitung kontrolliert, dass alle vorgesehenen Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen inhaltlich gemäß der Beschreibungen in der Artenschutzrechtlichen Prüfung durchgeführt, natur-

Bebauungsplan ALBERT-FÖRDERER-STRASSE, 1. Änderung
Planungsrechtliche Festsetzungen

schutzrechtliche Vorgaben eingehalten und entsprechend in die Ausführungsplanungen und Bauzeitenpläne aufgenommen werden. Dafür ist die Umweltbaubegleitung bereits ab den Vorplanungen für die Baustelleneinrichtung einzubeziehen.

A.3 Zeiträume zur Fällung von Bäumen

Der in § 39 BNatSchG begrenzte Zeitraum zur Fällung von Bäumen und Gehölzen vom 1. Oktober bis ausschließlich 1. März ist beachtlich.

B. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen

B.1 Vollständige Lebensraumentwertung (Eidechsen)

In den Monaten März oder Oktober ist eine vollständige Lebensraumentwertung (Entfernung aller Strukturen mit Lock- oder Habitatwirkung wie Steine, Vegetation oder Äste) durchzuführen. Dabei hat die Freiräumung des Baufeldes in einer einheitlichen Richtung zu erfolgen, so dass die Eidechsen in die ungestörten Tabuzonen hinein vergrämt werden können. Es ist zu beachten, dass hierbei keine Winterquartiere (meist in tieferen Bodenbereichen) zerstört werden. Mittels des temporären Aufbringens feinen Hackschnitzmaterials an geeigneten Stellen kann eine weitere Entwertung der Flächen bewerkstelligt werden. Während der Bauphase ist zu beachten, dass keine erneute Inwertsetzung des Lebensraums erfolgt, d.h. bei warmer Witterung (Temperaturen über 15° C) ist eine schonende, regelmäßige Mahd und das Entfernen von Gehölztrieben vorzunehmen. Im Vorfeld der tatsächlichen Eingriffe auf dem Grundstück, bei denen Eidechsen zu Schaden kommen könnten, ist eine nochmalige Kontrolle der Fläche auf Individuen dieser Artengruppe durchzuführen, eventuell vorhandene Tiere sind zu sichern und zu vergrämen.

B.2 Rodung und Befahrung mit schwerem Gerät (Eidechsen)

In den Wintermonaten dürfen Bäume gefällt, nicht jedoch die Wurzelbereiche aufgrund ihrer Funktion als potentielle Winterquartiere von Eidechsen erfolgt werden. Diese dürfen erst nach Ende der Winterruhe der Reptilien und Wiederherstellung deren ausreichender Fluchtmöglichkeit unter Durchführung sachgerechter Vergrämungsmaßnahmen (d.h. Entfernung aller Strukturen mit Lock- oder Habitatwirkung) dem Boden entnommen werden. Nicht versiegelte Bereiche dürfen während der Wintermonate weiterhin nicht mit schweren Maschinen befahren werden, um eine Störung der Tiere zu vermeiden.

B.3 Reptilienschutzzäune und Tabuzonen (Eidechsen)

Nach Vergrämung der Reptilien ist entlang der West- und Ostgrenze des Plangebiets sachgerecht ein Reptilienschutzzaun aufzustellen, um die Wiedereinwanderung von Individuen zu verhindern. Schäden an diesem Zaun sind unmittelbar zu beheben.

B.4 Zwischenlagerung von Baumaterial und Erdaushüben (Eidechsen)

Bei einer über mehreren Monaten erfolgenden Zwischenlagerung von Erdmaterialien muss gewährleistet werden, dass diese Anlage keine Habitatqualität für Eidechsen entwickelt. Mögliche Maßnahmen sind das Ausbringen von Hackschnitzmaterials oder die Errichtung eines Reptilienschutzzäuns. Weiterhin muss – bei langer Zwischenlagerung – vor Abräumung der Fläche eine nochmalige Kontrolle auf Eidechsen und ggf. deren Vergrä-

Bebauungsplan ALBERT-FÖRDERER-STRASSE, 1. Änderung Planungsrechtliche Festsetzungen

mung erfolgen. Die Erforderlichkeit der Einbeziehung der Unteren Naturschutzbehörde ist in diesem Fall zu prüfen.

B.5 Vermeidung von 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 $> 2 \text{ m}^2$ Glasfläche und $> 50 \text{ cm}$ 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 vermindernden werden. Es sind ausschließlich hochwirksame Muster, die durch genormte Flugtunneltests 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 Vogelschutzwarten (<http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>), Schweizerische Vogelwarte Sempach (<https://vogel-glas.vogelwarte.ch>) sowie Wiener Umweltanwaltschaft (<https://wua-wien.at/natur-schutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen>).

B.6 Fledermausschutz bei Abrissarbeiten

Um eine Tötung oder Verletzung von Individuen der Fledermaus im Zuge der Baufeldfreimachung zu vermeiden, müssen Abrissarbeiten, insbesondere im Bereich der Lagerhalle im Änderungsbereich, im Hinblick auf dort nicht vollständig auszuschließenden Tagesquartieren von Fledermäusen in den Sommermonaten, in der Zeit zwischen Anfang November und Ende Februar erfolgen.

C. Freiwillige ökologische Maßnahmen zum Ausgleich und zur Aufwertung

C.1 Anbringung von Nisthilfen

An dem in Mischgebiet 1 zu errichtendem Gebäude sind folgende Vogelnistkästen nach Abschluss der Bauarbeiten vor Beginn der Brut im Frühjahr anzubringen:

- 2 Sperlingskästen mit jeweils 6 Nistplätzen
- 5 Mauerseglerkästen

Weiterhin sind fünf weitere Vogelnistkästen im engen räumlichen Kontext des Eingriffs an Gehölzen anzubringen.

Bei der Anbringung ist der Schutz vor Mardern und Katzen, eine Anbringung in halbschattiger Lage in 2-5 m Höhe sowie ein Abstand zwischen den Kästen von 10 m zu beachten.

C.2 Blühwiesen

Es wird empfohlen, auf unbebauten und zu begrünenden Flächen Blühwiesen bzw. Blühstreifen mit Saatgut einheimischer, standortgerechter Blumen

Bebauungsplan ALBERT-FÖRDERER-STRASSE, 1. Änderung
Planungsrechtliche Festsetzungen

und Kräuter anzulegen, um insbesondere die Insektenfauna zu fördern und hier einen Lebensraumverlust zu verhindern.

10.6 Wasserwirtschaft

Kanalisation:

Der Bebauungsplan erstreckt sich über ein bestehendes, im Mischsystem entwässerndes Gebiet. Für die einzelnen Grundstücke des Baugebietes sind Anschlussmöglichkeiten an die bestehenden, in der Albert-Förderer-Straße und Stefanienstraße verlaufenden öffentlichen Kanäle gegeben bzw. werden sichergestellt.

Anforderungen an den Umgang mit Niederschlagswasser:

Durch die Neuerschließung in den einzelnen (Teil-)Erschließungsbereichen darf die dort im Bestand vorhandene, an das öffentliche Kanalnetz angegeschlossene abflusswirksame Fläche nicht überschritten werden. Grund hierfür ist die erforderliche Sicherstellung der Entwässerung unter Berücksichtigung der Einhaltung des Verschlechterungsverbotes für die Unter- und Oberlieger des Planungsbereiches. Dabei ist die Entwässerungsrichtung des Bestandes zu berücksichtigen. Wenn diese Anforderung nicht eingehalten werden kann, sind die sich von den Teilerschließungsflächen ergebenen Mehrabflüsse auf den natürlichen Gebietsabfluss von 15 l/(s·ha) zu drosseln (bezogen auf die gesamte zusätzlich zu entwässernde Fläche) vor Einleitung in das öffentliche Kanalnetz. Dies gilt für die Bereiche mit zusätzlicher Befestigung bzw. Mehrbefestigung im Vergleich zum Bestand und wird ermittelt in Bezug auf die sich in den einzelnen Teilbereichen ergebende abflusswirksame Fläche Cs*A.

Das Niederschlagswasser (insbesondere das im Bereich der Dachflächen anfallende) ist durch Einsatz entsprechender abflussreduzierender Maßnahmen im Sinne des Arbeitsblattes DWA-A 102 (z.B. Dachbegrünung, Rückhalteböschungen, durchlässige Beläge) möglichst reduziert ins Kanalsystem einzuleiten. Im Zusammenhang mit der Herstellung wasserdurchlässiger Beläge ist zu beachten, dass diese grundsätzlich und zur Unterstützung der natürlichen Entwässerung zu realisieren sind, die Abflussminderung bei den teilbefestigten Flächen beim Nachweis der Entwässerungsplanung allerdings lediglich dann angesetzt werden darf, wenn bei diesen Flächen der Versickerungsweg bis in Grundwasser sichergestellt werden kann. Bei abdichtenden oder gering durchlässigen Böden ist die Versickerungsfähigkeit durch ausreichend bemessene Durchstiche zum Grundwasserleiter sicherzustellen (entsprechend DWA-A 138 bzgl. Bemessung und Kf-Werte).

Die Bemessung der Grundstücksentwässerung hat nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen (DIN 1986-100, DWA-A 117, DIN EN 752, DWA-M 119). Die bei ggf. erforderlicher Drosselung auf den natürlichen Gebietsabfluss erforderliche Rückhalteanlage ist mindestens auf das 2-jährliche Regenereignis zu bemessen (DIN 1986-100).

Das sich aus den Berechnungen für den 30-jährlichen Überflutungsnachweis und für die Einleitbeschränkung ergebende größere Volumen ist maßgebend und auf dem Grundstück herzustellen. Zur Gewährleistung der 30-jährlichen Überflutungssicherheit ist nachzuweisen, dass auf den Privatgrundstücken der 30-jährliche Oberflächenabfluss temporär und schadensfrei an der Oberfläche (oder bei Bedarf unterirdisch) zurückgehalten werden kann: Der Nachweis der Überflutungssicherheit ist auch für Grundstücke

Bebauungsplan ALBERT-FÖRDERER-STRASSE, 1. Änderung
Planungsrechtliche Festsetzungen

kleiner 800 m² angeschlossener abflusswirksamer Fläche entsprechend DIN 1986-100 zu erbringen.

Die Abwasserablaufstellen, welche unterhalb der öffentlichen Rückstauoberfläche liegen (als Rückstauoberfläche gilt die Straßenoberkante des Hausanschlusses an den öffentlichen Kanal), sind entsprechend DIN 1986-100 vom Eigentümer gegen Rückstau zu sichern. Zudem darf Niederschlagswasser von Flächen unterhalb der Rückstauoberfläche 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 Garageinfahrten, ein Überfluten der tiefer liegenden Räume durch Regenwasser verhindern, solange die Absperrvorrichtung geschlossen ist. Hierzu gelten die Anforderungen der DIN 1986-100.

Regen- und Brauchwasseranlagen:

Es wird empfohlen, dass auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser in geeigneten Anlagen (z.B. Zisternen) zu sammeln und als Brauchwasser (z.B. zur Gartenbewässerung) zu nutzen. Bei der Verwendung von Brauchwasser, z.B. aus Regenwassersystemen, für die Gartenbewässerung, die WC-Spülung und den Betrieb der Waschmaschine, ist für das Brauchwasser ein von der Trinkwasserversorgung vollkommen getrenntes Leitungssystem zu installieren.

Eine entsprechende Messeinrichtung für das Wasser zur Toilettenspülung und Waschmaschinennutzung ist vorzusehen. Die Anlagen sind von einem Fachbetrieb unter Beachtung der DIN 1988 und 1989 zu installieren. Gemäß § 13 Abs. 4 der Trinkwasserverordnung sind Anlagen, die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das keine Trinkwasserqualität hat, und im Haushalt zusätzlich zu den Wasserversorgungsanlagen nach § 3 Abs. 2 (Trinkwasserversorgung) installiert sind (z.B. Brauchwasser für WC-Spülung oder Waschmaschine), gegenüber dem Gesundheitsamt anzugepflichtig.

Das für die Regenwassernutzung auf dem Flurstück vorgesehene Behältervolumen ist zusätzlich zu dem bei erforderlicher Abflussdrosselung vor Einleitung in die öffentliche Kanalisation (Drosselung auf 15 l/(s·ha)) notwendigen Rückhaltevolumen herzustellen.

Der Überlauf der Rückhalteanlage für die Regenwassernutzung kann an die zur Reduzierung der Einleitmengen ins öffentliche Kanalsystem vorzusehende Rückhalteanlage angeschlossen werden. Falls der Überlauf unterhalb der Rückstauoberfläche der weiterführenden Ableitungstrasse liegt, ist dieser rückstausicher auszuführen (entsprechend DIN 1989, mittels Hebeanlage aufgrund des Anschlusses ans Mischsystem).

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 urbanen Sturzfluten /Starkregenrisikomanagement bei der Planung zu berücksichtigen ist.

Bebauungsplan ALBERT-FÖRDERER-STRASSE, 1. Änderung Planungsrechtliche Festsetzungen

Der Verlauf und die Höhe der zukünftigen Geländeoberkante sind daher so auszuführen, dass die Rückstauebene eingehalten wird, keine Grundstücksflächen in Richtung Gebäude geneigt verlaufen und das Gelände der geplanten Bebauung höher als der angrenzende Verkehrsraum (Straße einschließlich Gehweg) liegt. 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 Überflutungssicherheit eine mögliche Schwachstelle dar, welche durch die geplante Geländeoberkante des Grundstücks auszugleichen ist. Der Nachweis der Überflutungssicherheit ist entsprechend der a.a.R.d.T. durchzuführen (DIN EN 752, DIN 1986-100, DWA-M 119).

Zur Schadensbegrenzung bei außergewöhnlichen und extremen Starkregenereignissen kommt dem gezielten Objektschutz im öffentlichen und privaten Bereich in Ergänzung zu der temporären Wasseransammlung auf Frei- und Verkehrsflächen und schadensfreier Ableitung im Straßenraum vorrangig Bedeutung zu. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die entsprechenden Regelwerke (DWA-M 119, BWK Fachinformation 1/2013 – Starkregen und urbane Sturzfluten, Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge o.ä.).

10.7 Bauschutzbereich für Flugverkehr gemäß § 12 Abs. 3 Nr. 1a Luftverkehrsge setz (LuftVG)

Gemäß § 12 Abs. 3 LuftVG wird im vorliegenden Plangebiet aufgrund seiner Distanz zum Flughafenbezugspunkt die Zustimmung der Luftfahrtbehörden erforderlich, wenn die Bauwerke bzw. Kräne eine Höhe von 45 Metern (Höhe bezogen auf den Flughafenbezugspunkt), überschreiten sollten. Gebäude in dieser Höhe sind im vorliegenden Bebauungsplan nicht zulässig. Kommen jedoch Kräne oder ähnliche Baugeräte in dieser oder größerer Höhe in der Bauphase zum Einsatz, sind diese im Vorfeld der zuständigen Luftfahrtbehörde zur Prüfung vorzulegen.

11 Vermerk von Hochwasserrisikogebieten § 9 Abs. 6a BauGB

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Planungsbereich. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von Wasser-, Quellschutz- oder festgesetzten Überschwemmungsgebieten (HQ_{100}).

12 Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Dachart und -neigung	Bauweise

Gebäu dehöhe (GH)

Dipl.-Ing. Stefan Löhr
Amtsleiter