

GEMEINDE ÖTIGHEIM

03

Textlicher Teil

zum

**vorhabenbezogenen Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Mühlstraße I“

Fassung zur Offenlage

Inhaltsverzeichnis	Seite
A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	1
1. Art der baulichen Nutzung.....	1
1.1. Allgemeines Wohngebiet.....	1
2. Maß der baulichen Nutzung.....	2
2.1. Höhe baulicher Anlagen.....	2
2.2. Grundflächenzahl.....	2
2.3. Anzahl zulässiger Vollgeschosse und Geschossflächenzahl.....	3
3. Bauweise	3
4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche.....	3
5. Verkehrsflächen	4
6. Versorgungsflächen.....	4
7. Flächen für die Abwasserbeseitigung	4
8. Grünflächen.....	4
9. Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden	5
10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6
10.1. Artenschutz-Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	6
10.2. Interne CEF-Maßnahmen.....	7
10.2.1 Ruderalflur	7
10.2.2 Nistkästen	7
10.3. Externe CEF-Maßnahmen	8
10.4. Monitoring und ökologische Baubegleitung	9
10.5. Ausgleich durch Ökopunkte	9
10.6. Oberflächenbelag von Wegen und Stellplätzen.....	10
11. Mit Leitungsrecht zugunsten der Betreiber von Abwasserkanälen zu belastende Flächen.....	10
12. Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung.....	10
13. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	11

14. Bindung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern.....	11
B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	12
1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen	12
1.1. Dachgestaltung	12
1.2. Fassadengestaltung.....	12
2. Werbeanlagen und Automaten.....	12
3. Grundstücksgestaltung	13
3.1. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke.....	13
3.2. Einfriedungen.....	13
4. Außenantennen	13
C HINWEISE	14
1. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete und Risikogebiete	14
2. Grundwasserschutz.....	14
3. Gewässerrandstreifen Federbach.....	16
4. Immissionsschutz haustechnischer Anlagen	17
5. Telekommunikationsleitungen	17
6. Abwasserbeseitigung	18
7. Altablagerung „Kleine Bahnwiese“	18
8. Löschwasserversorgung	18
9. Stromversorgungsleitungen	19
10. Gasversorgungsleitungen	19
11. Geotechnik und mineralische Rohstoffe	20
12. Archäologische Denkmalpflege	21
13. Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen	21
14. Während der Bauzeit.....	22
D PFLANZLISTE.....	23

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO

Die Art der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone festgesetzt.

1.1. Allgemeines Wohngebiet

§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

(1) Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

(2) Ausnahmsweise zulässig sind:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(3) Unzulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen; mit Ausnahme von Ladestationen der Elektromobilität.

(4) Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Höhe baulicher Anlagen, die Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl zulässiger Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt.

2.1. Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO

- (1) Die maximal zulässigen Traufhöhen (TH_{max}) und Gebäudehöhen (GH_{max}) von Hauptgebäuden sind im zeichnerischen Teil in in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.
- (2) Die Höhen werden bemessen zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt.
- (3) Der untere Bezugspunkt liegt bei 113,6 m ü NN.
- (4) Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt eines Gebäudes.
- (5) Der obere Bezugspunkt für die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Pultdächern gilt dabei der jeweils tiefer liegende Schnittpunkt.
- (6) Oberirdische Garagen, Carports und Nebengebäude dürfen eine Gesamthöhe von 3,50 m, gemessen vom unteren Bezugspunkt gem. Abs. 3, nicht überschreiten.
- (7) Die maximalen Gebäudehöhen sowie die maximale Höhe von Garagen, Carports und Nebengebäuden darf durch Anlagen, die der Energiegewinnung dienen (z.B. Sonnenkollektoren, PV-Anlagen, Wärmetauscher) und anderen technischen Anlagen, um maximal 0,8 m überschritten werden.

2.2. Grundflächenzahl

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO

- (1) Die Grundflächenzahl ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.
- (2) Maßgebend für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks. Ausgewiesene private Grün- und Maßnahmenflächen sowie Versorgungsflächen zur Energiegewinnung sind Teil der anrechenbaren Fläche. Verkehrsflächen und Flächen für die Abwasserbeseitigung werden bei der Ermittlung der maßgebenden Baugrundstücksfläche hingegen nicht berücksichtigt (§ 19 Abs. 3 BauNVO).

2.3. Anzahl zulässiger Vollgeschosse und Geschossflächenzahl

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO, § 21a BauNVO

- (1) Die zulässige Anzahl an Vollgeschossen sowie die Geschossflächenzahl sind im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.
- (2) Hauptgebäude dürfen maximal 3 Vollgeschosse aufweisen.
- (3) Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Garagengeschossen in sonst anders genutzten Gebäuden unberücksichtigt (§ 21a Abs. 1 u. 4 BauNVO).

3. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 BauNVO

- (1) Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone festgesetzt.
- (2) **o** = offene Bauweise:

Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand und gemäß den Längenbeschränkungen des § 22 Abs. 2 BauNVO sowie der Abstandsregelungen der LBO zu errichten.
- (3) Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen zulässig.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14 und § 23 BauNVO

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.
- (2) Carports, die den Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes entsprechen, sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- (3) Offene Fahrrad-Stellplätze, Mülleinhausungen sowie der energetischen Versorgung der Gebäude dienende technische Anlagen (Trafo-Stationen etc.) sind uneingeschränkt und unabhängig der Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- (4) Vollständig erdüberdeckte Tiefgaragen sind auf den gesamten Grundstücksflächen zulässig, sofern die Erdüberdeckung mind. 50 cm beträgt und diese, falls sie keiner anderen Nutzung dient (z.B. Zuwegungen, Terrassen), begrünt wird.

- (5) Sonstige oberirdische Nebengebäude sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig.
- (6) Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befinden sich zeichnerisch ausgewiesene Flächen „LR Abwasser“. Die planungsrechtliche Festsetzung Nr. 11 (1) ist hier zu beachten.

5. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- (1) Die private Verkehrsfläche hat die Zweckbestimmung „Pkw-Stellplätze“ und ist entsprechend dieser Zweckbestimmung zu gestalten.
- (2) Überdachungen (Carports) sind zulässig.

6. Versorgungsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr.12 BauGB

- (1) Die Versorgungsfläche hat die Zweckbestimmung „Energiegewinnung“.
- (2) Die Fläche dient der Errichtung von ober- und unterirdischen technischen Anlagen zur Energiegewinnung. Innerhalb der Versorgungsfläche verbleibende Freiflächen sind zu begrünen.
- (3) Die artenschutzrechtlichen Festsetzungen zum Schutzstreifen entlang des Federbachs (Planungsrechtliche Festsetzung 10.1 (3)) sind zu beachten.

7. Flächen für die Abwasserbeseitigung

§ 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB

- (1) Die Fläche für Abwasserbeseitigung hat die Zweckbestimmung „Anlagen der Regenwasserbehandlung im Mischsystem“.
- (2) Die Fläche dient der Rückhaltung und Ableitung von anfallendem Abwasser.
- (3) Auf der Fläche zulässig sind alle technischen und baulichen Anlagen, welche der Zweckbestimmung dienen.

8. Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- (1) Öffentliche und private Grünflächen mit folgender Zweckbestimmung sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt

(2) Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftsgärten / Freiflächen:

Auf der Fläche sind Wegeführungen, Grünflächen inklusive Pflanzungen sowie Möblierungen durch Sitzbänke, Mülleimer und ähnliche dem Zweck entsprechende Elemente zulässig.

Technische Anlage zur Ver- und Entsorgung des Gebiets, die vollständig erdüberdeckt sind, sind ebenso zulässig.

Bei der Gestaltung der Gemeinschaftsgärten sind die weiteren Bestimmungen dieses Bebauungsplanes (z.B. Schutzstreifen nach planungsrechtlicher Festsetzung Nr. 10.1 (3)) sowie anderer öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu beachten.

Innerhalb der zeichnerisch ausgewiesenen Flächen „LR Abwasser“ ist die planungsrechtliche Festsetzung Nr. 11 (1) zu beachten.

(3) Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung weg- und gewässerbegleitendes Grün:

Zulässig sind Grünflächen inklusive Pflanzungen sowie Möblierungen durch Sitzbänke, Mülleimer und ähnliche dem Zweck entsprechende Elemente.

Technische Anlage zur Ver- und Entsorgung des Gebiets, die vollständig erdüberdeckt sind, sind zulässig.

Die weiteren Bestimmungen dieses Bebauungsplanes sowie anderer öffentlich-rechtlichen Vorschriften (z.B. Gewässerrandstreifen und Schutzstreifen nach planungsrechtlicher Festsetzung Nr. 10.1 (3)) sowie die Bestimmungen der Leitungsbetreiber im zeichnerisch gekennzeichneten Schutzstreifen bestehender Leitungen sind zu beachten und haben Vorrang vor o.g. Zulässigkeiten.

9. Maßnahmen zur Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden

§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB

(1) Hochwasser-Risikogebiete HQextrem

Innerhalb der Hochwasser-Risikogebiete HQextrem ist sicherzustellen, dass

- die Grundstücksnutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte ausschließt,
- bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet werden, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist; dabei sollen auch die Lage des

Grundstücks und die Höhe des möglichen Schadens angemessen berücksichtigt werden,

- keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden,
- bestehende Heizölverbraucheranlagen, soweit wirtschaftlich vertretbar, bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachgerüstet werden,
- sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen so errichtet oder betrieben werden, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können,
- wassergefährdende Stoffe durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden können.

10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

10.1. Artenschutz-Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

- (1) Bauzeitenbeschränkung: Erforderliche Gehölzrodungen und Baufeldräumungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit, d.h. zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, durchzuführen. Im Falle von Rodungsmaßnahmen im Winterhalbjahr vorab der nach Abs. 2 durchzuführenden Umsiedlungsmaßnahmen, dürfen von Eidechsen besiedelte Flächen nicht mit schwerem Gerät befahren werden.
- (2) Abfangen und Vergrämen von Eidechsen:
 - Im Baufeld befindliche Zauneidechsen sind innerhalb ihres Aktivitätszeitraumes (Mitte März bis Ende April und August bis September) und vor Baubeginn abzufangen und in ein externes Ersatzhabitat umzusiedeln. Siehe dazu Festsetzung Nr. 10.3.1.
 - Im Baufeld befindliche Mauereidechsen sind innerhalb ihres Aktivitätszeitraumes (Mitte März bis Ende April und August bis September) und vor Baubeginn in ein innerhalb des Plangebiets vorbereitetes Ersatzhabitat zu vergrämen. Siehe dazu Festsetzung Nr. 10.2.1.
- (3) Schutzstreifen entlang Federbach: Entlang des Federbachs ist ein Schutzstreifen von 10 m Breite zeichnerisch gekennzeichnet. In diesem Bereich gilt:
 - Der den Federbach begleitende Gehölzbestand ist, mit Ausnahme von Bäumen, die den Schutz erforderlicher Ver- und Entsorgungsleitungen gefährden, zu erhalten (siehe dazu auch Festsetzung Nr. 13 (1)).

- Beleuchtungsanlagen jeglicher Art sind innerhalb dieses Bereichs unzulässig.
- Lärmentwicklungen sind zu vermeiden (z.B. Abstandssicherung gegen Baumaßnahmen, Baumaßnahmen im Winterhalbjahr).

(4) Insektenfreundliche Beleuchtung:

- Für alle Einrichtungen zur Außenbeleuchtung (Straßen-, Hof-, Fassadenbeleuchtungen usw.) und für Werbeanlagen sind ausschließlich insektenschonende Leuchtmittel zulässig: gelbes Licht (Natriumdampflampen) oder warmweiße LED-Leuchten. Es sind insektendichte Lampengehäuse zu verwenden.
- Die Außenbeleuchtung ist technisch auf eine der Nutzung angepasste Zeitdauer zu beschränken (z. B. durch Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder).
- Die Leuchtkegel der Lampen sind nach unten abstrahlend gezielt auf die Nutzflächen auszurichten (z. B. Leuchten mit Richtcharakteristik, abschirmende Gehäuse)

(5) Schutz des Großen Feuerfalters: Vor Beginn von Bauarbeiten und zum Ende der Flugzeit der ersten Generation des Großen Feuerfalters (Ende Mai / Anfang Juni) sind im Plangebiet befindliche Ampferpflanzen auf Eier und Raupen hin abzusuchen. Vorab sind 20 Fluss-Ampfer-Ersatzpflanzungen an geeigneten, mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmenden Standorten umzusetzen. Raupen und Eier sind auf die Fluss-Ampfer-Ersatzpflanzungen zu bringen und gleichzeitig die Ampferpflanzen im Eingriffsbereich zu entfernen.

10.2. Interne CEF-Maßnahmen

10.2.1 Ruderalflur

- (1) Innerhalb der zeichnerisch ausgewiesenen Grünflächen im Plangebiet ist ein Ersatzhabitat für die gem. Festsetzung Nr. 10.1 (2) zu vergrämenden Mauereidechsen anzulegen. Dazu sind mindestens 640 m² Ruderalfluren anzusäen und darin zwei Sand-Totholz-Stein-Riegel anzuordnen.
- (2) Die Ruderalfluren sind in der Freiflächenplanung zum Plangebiet darzustellen und deren Pflege- und Entwicklungsplanung mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

10.2.2 Nistkästen

- (1) In oder in der Nähe des Plangebiets sind mindestens 18 Nistkästen (sowohl Halbhöhlen- als auch Höhlennistkästen gem. der Arten) fachgerecht anzubringen.

10.3. Externe CEF-Maßnahmen

- (1) Auf dem rund 1.250 m² großem Flurstück Nr. 561 der Gemarkung Ötigheim sind als CEF-Maßnahme für Vögel alte Streuobstbestände aufzuwerten. Hierfür müssen Sukzessionspflanzen (vor allem Brombeere und andere Sträucher) im Unterwuchs entfernt werden.
- (2) Auf dem östlichen Teil des rund 10.300 m² großen Flurstück Nr. 730/7 der Gemarkung Ötigheim sind Ersatzhabitate für die gem. Festsetzung Nr. 9.1 (2) umzusiedelnden Zauneidechsen anzulegen. Dazu sind auf rund 200 m² Sträucher anzupflanzen sowie insgesamt 12 Reisigbündel in mindestens 10 m-Abständen auszubringen.
- (3) Für die Gesamtflächen ist ein auf die Arten und den Streuobstbestand angepasstes Pflegekonzept zu entwickeln, mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und anzuwenden.



Abb. 1: Lage der Ausgleichsfläche (rot) auf Flurstück Nr. 730/7 (Quelle: Kartenserver LUBW)

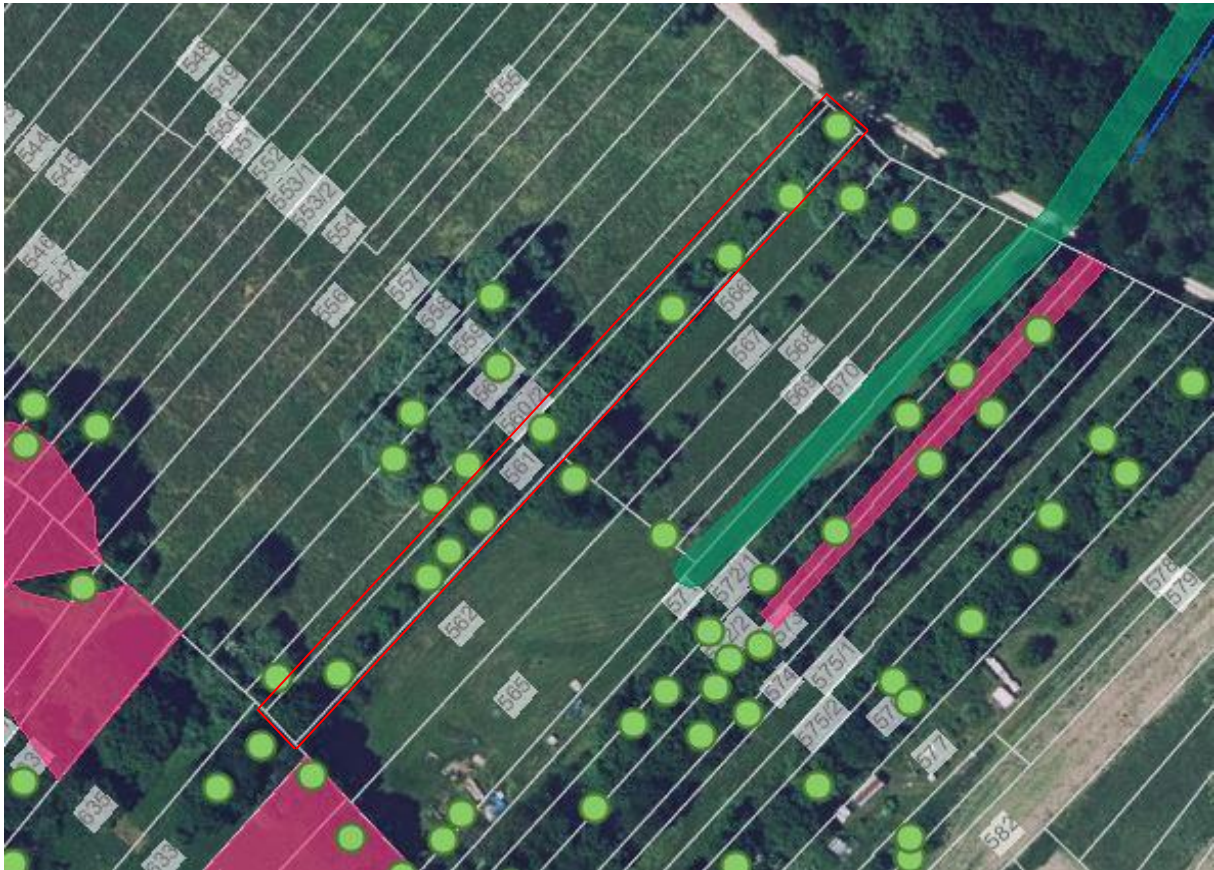


Abb. 2: Lage des Flurstücks 561 (Streuobst: grüne Punkte; geschützte Biotope: rosa und grüne Flächen; Quelle: Kartenserver LUBW)

10.4. Monitoring und ökologische Baubegleitung

- (1) Monitoring als Wirksamkeitsnachweis: Zur Umsiedlung mit CEF-Maßnahmen für die Zauneidechse und Mauereidechse sowie für Vögel und Schmetterlinge ist ein Monitoring als Erfolgskontrolle (Wirksamkeitsnachweis) im 1. Jahr nach der Umsiedlung sowie im 3., 5. und 8. Jahr danach durchzuführen.
- (2) Ökologische Baubegleitung während der Baumaßnahme: Bei Baumaßnahmen ist eine ökologische Baubegleitung erforderlich. Diese begleitet und kontrolliert die Durchführung der Umsiedlungs- und Bauarbeiten (Rodung Gehölze und Brombeerflächen, Anlage CEF-Flächen) unter umwelt- und naturschutzfachlichen Gesichtspunkten mit dem Ziel, die Einhaltung von umwelt- und naturschutzrelevanten Bestimmungen während des Baubetriebs sicherzustellen.

10.5. Ausgleich durch Ökopunkte

- (1) Dem Bebauungsplan sind 9.277 ÖP aus dem Ökokonto der Gemeinde Ötigheim zuzuweisen.

10.6. Oberflächenbelag von Wegen und Stellplätzen

- (1) Der Oberflächenbelag von oberirdischen Stellplätzen sowie von freigeführten Fußwegen ist mit wasserdurchlässigen Belägen o.ä., die einen Abflussbeiwert von maximal 0,75 besitzen, herzustellen. Ausgenommen davon sind Fahrgassen.

11. Mit Leitungsrecht zugunsten der Betreiber von Abwasserkanälen zu belastende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Innerhalb der zeichnerisch ausgewiesenen Fläche „LR Abwasser“ sind Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Leitungsbetreiber von Abwasserkanälen (Gemeinde Ötigheim und Abwasserverband Murg) einzutragen. Die Leitungsrechte dienen dem Schutz der Kanäle sowie der Zugänglichkeit zur Verlegung und Instandhaltung von Abwasserkanälen samt Schächten. Die Bestimmungen der Leitungsbetreiber an die oberirdische Nutzung und evtl. Überbauung der Flächen sind zu beachten.

12. Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung

§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

- (1) Die nutzbaren Dachflächen von Hauptgebäuden sind zu mindestens 90% mit Anlagen zur elektrischen solaren Energieerzeugung (PV-Module) zu belegen. Eine Reduzierung des Prozentsatzes zugunsten von haustechnischen Anlagen, Oberlichtern, Lüftungsrohren, Kamine u. Ä. kann gewährt werden.
Bzgl. der Definition nutzbarer Dachflächen sind die landesrechtlichen Bestimmungen der Photovoltaik-Pflicht-Verordnung (PVPf-VO) über geeignete Dachflächen heranzuziehen.
- (2) Es ist sicherzustellen, dass eine vernetzte Gemeinschafts-PV-Anlage mit mindestens 3,40 kWp installierter Leistung je 100 m² Wohn- und Nutzfläche errichtet und dauerhaft vorgehalten wird.
- (3) Es ist sicherzustellen, dass eine vernetzte Gemeinschafts-Batterie-Anlage mit mindestens 1,5 kWh installierter Leistung je 100m² Wohn- und Nutzfläche errichtet und dauerhaft vorgehalten wird.
- (2) Je KFZ-Stellplatz in der Tiefgarage muss eine geregelte Ladestation für Elektromobile errichtet und auf Dauer bereitgehalten werden.

13. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- (1) Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mindestens 70 Bäume mit Mindeststammumfang von 17 cm (bei Pflanzung) gemäß Pflanzliste (D) anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

14. Bindung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

- (1) Die im zeichnerischen Teil zum Erhalt festgesetzten Bäume, sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.
- (2) Im Falle eines unvermeidbaren Abgang, z.B. aufgrund von Schädigung, ist der betroffene Baum zum nächstmöglichen Zeitpunkt durch einen gleichartigen Baum oder eine sonstige Art gemäß Pflanzliste zu ersetzen.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

1.1. Dachgestaltung

- (1) Die zulässige Dachform und Dachneigung der Hauptgebäude ist im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone dargestellt.
- (2) Carports sind mit Flachdächern oder flachgeneigten Dächern bis max. 10° auszuführen und, sofern sie nicht zum überwiegenden Teil mit PV-Anlagen überbaut/belegt werden, zu begrünen.
- (3) Glasierte, reflektierende oder blendende Materialien sind als Dachdeckung unzulässig. Ausgenommen hiervon sind der Sonnenenergienutzung dienende Materialien.

1.2. Fassadengestaltung

- (1) Die Gebäudeaußenflächen sind in Holz, Putz, Ziegel, Naturstein, Klinker, Sichtbeton und/oder Glas auszuführen.

2. Werbeanlagen und Automaten

§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte eigener Leistung zulässig. Fremdwerbungen sind nicht zulässig.
- (2) Freistehende Werbeanlagen sind in Form von Stehlen zulässig. Die zulässige Größe von Stehlen beträgt jeweils eine Breite von 0,5 m und eine Höhe von 1,5 m. Pro Zugangsweg von öffentlichen Erschließungsstraßen zum Plangebiet ist jeweils eine Stehle zulässig.
- (3) Werbeanlagen an Fassaden sind mit maximal 1,5 m² je Gebäude zulässig.
- (4) Mehrere Werbeanlagen an einer Fassadenseite sind zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammenzufassen und in Größe und Form aufeinander abzustimmen.
- (5) Unzulässig sind Werbeanlagen mit nach oben abstrahlendem, wechselndem und bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel).

3. Grundstücksgestaltung

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

3.1. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO i.V.m. § 9 Abs. 1 LBO

- (1) Nicht überbaute Flächen von Grundstücken, die keiner spezifischen Nutzung dienen, sind gemäß § 9 der Landesbauordnung zu begrünen. Dies gilt auch für durch erdüberdeckte Tiefgaragen, die nicht überbaut sind.
- (2) Die Abdeckung von Flächen mit Steinen außerhalb eines Abstands von 0,5 m von Gebäuden (Ziersplitt, Schottergarten) ist nicht zulässig.

3.2. Einfriedungen

- (1) Feste (tote) Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sowie entlang von Wegen innerhalb des Plangebietes sind ausschließlich in Form von (Stütz)mauern bis zu einer Höhe von 0,6 m zulässig.
- (2) Lebende Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind ausschließlich in Form von Hecken, Sträuchern und/oder Gräsern bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Entlang von Wegen innerhalb des Plangebietes sind lebende Einfriedungen auf Stauden- und Gräserpflanzungen bis zu 0,6 m Höhe beschränkt.
- (3) Kombinationen von Stützmauern mit Hinterpflanzungen sind – unter Einhaltung der vorgenannten Höchstmaße – zulässig.
- (4) Bezugspunkt der Einfriedungshöhen ist jeweils die Höhe der Gehweg- bzw. Wegehinterkante im Bereich der Einfriedung.
- (5) Entlang der zeichnerisch ausgewiesenen privaten Grünflächen sind keinerlei Einfriedungen zulässig.

4. Außenantennen

§ 74 Abs.1 Nr. 4 LBO

- (1) Außenantennen sind nur auf Dachflächen der jeweils obersten Geschosse zulässig.
- (2) Die Antennen sind pro Gebäude oder Gebäudegruppe als Gemeinschaftsanlagen zu errichten.

C HINWEISE

1. Festgesetzte Überschwemmungsgebiete und Risikogebiete

Gebiete, welche statistisch alle 100 Jahre überflutet werden (HQ100) sowie Gebiete, die statistisch seltener als alle 100 Jahre überflutet werden (HQextrem), sind im zeichnerischen Teil nachrichtlich dargestellt.

Die aktuellen maximalen Überflutungsbereiche und -höhen bei HQ100 und HQextrem sind über das Geoportal der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) unter <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/> ersichtlich.

In festgesetzten Überschwemmungsgebieten (HQ100) ist es grundsätzlich untersagt, Gebäude oder andere bauliche Anlagen mit bodenrechtlicher Relevanz zu errichten oder zu erweitern (nach § 78 WHG, § 65 WG). Über eine Ausnahmegenehmigung unter den Voraussetzungen des WHG ist durch die Gemeinde, bzw. im Zuge eines Bauantrags durch die Baurechtsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde, im Einzelfall und ggf. unter Auflagen zu entscheiden.

Zur Vermeidung von Schäden in jeglichen von Überflutungen potenziell gefährdeten Bereichen soll sichergestellt werden, dass die Nutzung der Grundstücke im Plangebiet an die möglichen nachteiligen Folgen von Hochwasser für Menschen, Umwelt und Sachwerte angepasst ist.

2. Grundwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Zone III A des Wasserschutzgebietes 216043 "Rheinwald" der Stadtwerke Karlsruhe. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Landratsamtes Rastatt vom 25. August 2010 sind zu beachten.

Am Standort herrschen geringe Flurabstände vor. Sofern bei der Verwirklichung des Vorhabens eine Grundwasserabsenkung erforderlich wird, so ist hierfür vorab eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Die Schutzgebietsverordnung verlangt, dass beim Errichten und Erweitern von sonstigen baulichen Anlagen die erforderlichen Schutzvorkehrungen gegen eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften getroffen werden. Für die Sicherstellung des Grundwasserschutzes werden folgende Hinweise zur Konkretisierung gegeben:

- Das Verbot von auswasch- oder auslaugbaren und wassergefährdenden Materialien ist insgesamt und insbesondere beim Bau von Lärmschutzwällen sowie für Aufschüttungen, sofern solche vorgesehen sind, zu beachten. Zu dieser

Thematik gehört auch das Verbot von unbeschichteten Metaldachflächen oder Dachinstallationen aus Zink, Kupfer oder Blei.

- Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne von § 53 Wassergesetz, außerhalb landwirtschaftlicher, forstwirtschaftlicher und gärtnerischer Nutzungen ist die Bundesanlagenverordnung für wassergefährdende Stoffe - AwSV (2017) sowohl im Rahmen der Bauausführung als auch bei den späteren Flächennutzungen zu beachten. Im Hinblick auf die Bebauung in festgesetzten Überschwemmungsgebieten und Risikogebiete ist mit der Erteilung von Baugenehmigungen der Grundwasserschutz bzgl. des Umgangs mit Heizölverbraucheranlagen und anderen Anlagen die mit wassergefährdenden Stoffen betrieben oder in denen solche Stoffe gelagert werden sicherzustellen.
- Ein Risiko auf Verunreinigung des Grundwassers durch den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geht beispielsweise auch von der Verwendung von Schmierstoffen im Bereich von Verlustschmierung und als Schalöle aus. Hier ist sicherzustellen, dass nur biologische schnell abbaubare Stoffe verwendet werden.
- Beim Errichten, Erweitern und Betreiben von Abwasserkanälen und Abwasserleitungen, müssen die Vorgaben der Technischen Regel DWA A 142 "Abwasserleitungen und -kanäle in Wassergewinnungsgebieten" (2016) umgesetzt werden.
- Die Möglichkeit der schadlosen Versickerung von Niederschlagswässern ins Grundwasser ist nach dem DWA Merkblattes 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" (korrigierte Fassung 2012) oder alternativ nach den „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ (LfU 2005) zu prüfen. Sofern die Möglichkeit der schadlosen Versickerung gegeben ist, hat die Dimensionierung und Auslegung der Versickerungsanlagen nach DWA A 138 "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" (korrigierte Fassung 2005) zu erfolgen.
- Da die Ableitung von Niederschlagswasser in den Federbach geplant ist, sind die Vorgaben der Arbeitsblätter DWA-A 102-1/BWK-A 3-1 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer – Teil 1: Allgemeines“ sowie DWA-A 102-2/BWK-A 3-2 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenwetterabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer – Teil 2: Emissionsbezogene Bewertungen und Regelungen“ zu erfüllen.
- Bei Versickerungsanlagen ist sicherzustellen, dass in deren Bereich der Einsatz von Düngern, Pflanzenschutzmitteln und Tausalzen ausgeschlossen wird.
- Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Bereich der Altablagerung "Kleine Bahnwiese" in Ötigheim. Im Bereich des Bebauungsplanes wurden erhöhte Schadstoffgehalte nachgewiesen. Eine Versickerung von Niederschlagswasser über kontaminierte Böden ist zu versagen.

- Beim Neu-, Um- und Ausbau von Straßen, Parkplätzen und sonstigen Verkehrsflächen müssen die für den Grundwasserschutz notwendigen Vorkehrungen und Maßnahmen der "Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten" (RiStWag; 2016) in der in Baden-Württemberg eingeführten Fassung und der gemeinsamen Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums und des Umweltministeriums über die Beseitigung von Straßenoberflächenwasser (VwV Straßenoberflächenwasser) bzw. der "Technischen Regeln zur Ableitung und Behandlung von Straßenoberflächenwasser" in der jeweils gültigen Fassung umgesetzt werden.
- Sofern der Bau von Absenkbrunnen für Grundwasserhaltungen oder von Brunnen/Grundwasserpegel für die Brauchwassernutzung geplant ist, sind die DVGW-Regelwerke Arbeitsblätter W 116, W 120-1, W 121 sowie W 135 zu beachten.
- Bei der geplanten Nutzung oberflächennaher Geothermie sind die einschlägigen Leitfäden des Landes Baden-Württemberg zu beachten.

3. Gewässerrandstreifen Federbach

Nach § 38 WHG und § 29 WG sind die festgesetzten Gewässerrandstreifen von 5 m Breite ab Bemessungslinie (bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante, sonst die Linie des Mittelwasserstandes) im Innenbereich einzuhalten. Der Gewässerrandstreifen ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Die wasserrechtlichen Bestimmungen sind zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Randstreifens u. a. verboten ist:

- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen (hierzu zählen auch Stützmauern, befestigte Wege und Flächen, Gartenhütten, Komposthaufen, Zäune etc.),
- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Baustelleneinrichtung und die Lagerung von Materialien geeignete Standorte zu suchen sind. Auf keinen Fall darf Material über dem Gewässer gelagert werden. Material ist so zu lagern, dass es nicht ins Gewässer fallen kann. Auch mit der Baustelle verbundene Vorbereitungsarbeiten, wie z.B. das Sägen von Brettern ist in ausreichendem Abstand zum Gewässer durchzuführen, sodass keine Stoffe in das Gewässer gelangen können.

4. Immissionsschutz haustechnischer Anlagen

Für die haustechnischen Anlagen (Luft-Wasser-Wärmepumpe, Be- und Entlüftungsanlage, etc.) gelten die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm). Diese Anlagen emittieren tieffrequente Geräuschanteile, die insbesondere nachts im Wohnumfeld störend wirken können. Vom Bauherrn sind daher geeignete Standorte und Geräte nach dem Stand der Technik auszuwählen.

Der jeweilige Standort soll im maximalen Abstand zu schützenswerten Immissionsorten in der Nachbarschaft (Schlaf- und Wohnräume sowie Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone) liegen.

Zusätzliche Schallbelastungen - beispielsweise durch Reflexion an den Wänden und Böden - sind zu verhindern. Ein Schalldämmgehäuse ist mit in die Konzeption aufzunehmen und Luft-Wasser-Wärmepumpen sind gegen den Untergrund (und ggf. gegen Wände) entkoppelt aufzustellen. Als Hilfestellung bei der Planung, Auswahl und Aufstellung der Geräte dient der "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI).

Die von den aufgestellten haustechnischen Anlagen ausgehenden Geräuschemissionen dürfen am maßgeblichen Immissionsort die folgenden Werte nicht überschreiten:

Maßgeblicher Immissionsort	Beurteilungspegel	
	tags	nachts
Allgemeines Wohngebiet (WA)	55 dB(A)	40 dB(A)

Hinweis: Der Messpunkt befindet sich hierbei 0,5 m außerhalb des geöffneten Fensters des vom Geräusch am stärksten betroffenen schutzbedürftigen Raumes.

5. Telekommunikationsleitungen

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Im Rahmen der Erschließung von Neubaugebieten ist sicherzustellen, dass geeignete passive Netzinfrastrukturen, ausgestattet mit Glasfaserkabeln, bedarfsgerecht mitverlegt werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplanangebot so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich bei der Telekom angezeigt werden.

Der Ausbau durch die Deutschen Telekom erfolgt nur dann, wenn dies aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheint.

6. Abwasserbeseitigung

Das Baugebiet "Mühlstraße I" soll im Trennsystem erschlossen und das anfallende Niederschlagswasser dem Federbach zugeführt werden. Das anfallende Schmutzwasser soll über die Schmutzwasserkanalisation des Trennsystems zur Kläranlage abgeleitet werden.

7. Altablagerung „Kleine Bahnwiese“

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im Bereich der Altablagerung "Kleine Bahnwiese" in Ötigheim.

Die Altablagerung wird derzeit im Bodenschutz- und Altlastenkataster mit dem Handlungsbedarf B (= Belassen) unter dem Kriterium "Entsorgungsrelevanz" geführt. Im Zuge von Untersuchungen wurden im Bereich des Bebauungsplans erhöhte Schadstoffgehalte nachgewiesen. Aufgrund der erhöhten Schadstoffgehalte ist mit Auflagen hinsichtlich Beprobung und Entsorgung anfallender Aushubmassen sowie einer gutachterlichen Begleitung des Aushubs zu rechnen.

8. Löschwasserversorgung

Der notwendige Löschwasserbedarf für Löscharbeiten für die ausgewiesenen Gebiete richtet sich nach den Vorgaben des DVGW Arbeitsblatt W405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" und ist entsprechend den landesrechtlichen Regelungen sicherzustellen.

Die erforderliche Löschwassermenge (Grundsatz) von 96 m³/h muss im Einzelfall 2 Stunden sichergestellt sein. Die Löschwasserentnahmestellen müssen jederzeit frei zugänglich sein. Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von max. 300 m um die Objekte sichergestellt werden.

Geeignete Entnahmestellen (z.B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von höchstens 80 m zu Gebäuden vorhanden sein. Entnahmestellen (z.B. Hydranten) sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters, zu überprüfen und zu warten. Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen. Bei der Verwendung von Überflurhydranten ist die DIN EN

14384 zu beachten. Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist die DIN EN 14339 zu beachten. Unterflurhydranten sind mit Hinweisschildern nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Für die Erschließung von Straßen im Sinne der Bemessung von Zu- und Durchfahrten einschließlich deren Befestigung ist die Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (§ 2 LBOAVO & VwV Feuerwehrflächen) zu berücksichtigen.

9. Stromversorgungsleitungen

Innerhalb und außerhalb des Plangebietes sind Stromversorgungsleitungen der Netze BW GmbH vorhanden.

Für die Stromversorgung im Baugebiet ist für die Errichtung einer Trafostation ein Platzbedarf mit einer Größe von ca. 5,5 m x 5,5 m und direktem, gesichertem Zugang vorzusehen.

Für die rechtliche Sicherung der Station ist die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit erforderlich.

Die Stromversorgung für das Gebiet kann voraussichtlich aus dem bestehenden Versorgungsnetz erfolgen. Ob und in welchem Ausmaß ggf. eine Netzerweiterung erforderlich ist, kann erst festgelegt werden, wenn der elektrische Leistungsbedarf bekannt ist. Das Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.

Für die Stromversorgung wichtige Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschränke dürfen auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden.

Hinsichtlich der Kabeltrasse innerhalb des Neubaugebiets wird um Berücksichtigung des "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, gebeten.

Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen sind Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.

10. Gasversorgungsleitungen

Im Bereich der angrenzenden Straßen und Wege sowie innerhalb des Plangebiets sind Erdgas-Hochdruckleitungen, DN 200 ST, PN16 sowie Erdgas-Mitteldruckleitungen vorhanden, die in Abstimmung mit den Straßenbaulastträgern, bzw. Grundstückseigentümern verlegt wurden.

Die entsprechenden Planunterlagen sind über die E-Mailadresse Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de zu erhalten.

Der Schutzstreifen der Hochdruckleitungen (3,0 m links und rechts der Leitungsachse) muss aus sicherheitstechnischen Gründen von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit hochstämmigem Bewuchs freigehalten werden. Innerhalb dieses Schutzstreifens dürfen Arbeiten nur nach vorheriger Absprache und nur unter Aufsicht des Leitungsbetreibers durchgeführt werden. Arbeiten mit schwerem Gerät sind innerhalb dieses Schutzstreifens, ohne besondere Schutzmaßnahmen, nicht erlaubt. Das Anlegen von Straßen, Gehwegen oder Parkierungsflächen ist gestattet.

Bei wesentlichen Änderungen der Höhenlage der Straßen- und Gehwegoberflächen (Abtrag > 10 cm, Auftrag > 30 cm) sowie bei anderen Maßnahmen, die die Gasleitungen tangieren, ist die Netze- Gesellschaft Südwest mbH, NB Anschluss Netzthemen, rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen, um der Kostenminimierung bei evtl. erforderlichen Umbaumaßnahmen oder Umplanungen gerecht zu werden. Dasselbe gilt für evtl. Teilnahmen an Ausschreibungen von Bauleistungen.

Sollten im Zuge dieser Maßnahme ausnahmsweise Umlegungen der Versorgungsleitungen erforderlich sein und hat die Gemeinde Ersatzansprüche gegenüber Dritten oder leisten Dritte Zuschüsse, sind diese zur Minderung der Änderungskosten zu verwenden, soweit dies mit der Zweckbestimmung der geleisteten Zuschüsse in Einklang steht. Die Kostenerstattungsregelung für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete gemäß § 150 Baugesetzbuch bleibt unberührt. Bei dinglich gesicherten Verteilungsanlagen gilt die gesetzliche Folgekostenregelung (§ 1023 BGB).

Ein Anschluss zusätzlicher Straßen, bzw. neue Netzanschlüsse an das vorhandene Netz ist technisch möglich; eine Entscheidung über den Ausbau kann jedoch erst anhand einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erfolgen, wenn ein entsprechender Bedarf für Erdgasanschlüsse besteht, bzw. keine Erschließung mit Nahwärme durch Dritte erfolgt.

Bei neuen Erschließungsstraßen und -wegen sollte vorsichtshalber darauf geachtet werden, dass eine Trasse für eine Gasleitung vorgesehen wird. Bei Privatstraßen oder -wegen muss dann ein entsprechendes Leitungsrecht für die Gasleitung im Bebauungsplan eingetragen werden.

Baumpflanzungen: Hinsichtlich der erforderlichen Abstände von hochstämmigen Bäumen gelten die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW GW 125 (M). Falls bei geplanten Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,50 m zu den Versorgungsleitungen unterschritten wird, sind mechanische Schutzmaßnahmen erforderlich, die durch den Erschließungsträger abzustimmen, zu veranlassen und zu bezahlen sind.

11. Geotechnik und mineralische Rohstoffe

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Auenlehm) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. 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.

Der Nordteil des Planungsgebiets befindet sich am Rande der vom LGRB bearbeiteten Karte der mineralischen Rohstoffe von Baden-Württemberg. Für das Plangebiet ist dort ein nachgewiesenes Vorkommen sandiger Kiese mit bauwürdigen Bereichen ausgewiesen.

12. Archäologische Denkmalpflege

Auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG wird verwiesen.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

13. Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen

Bei unverzichtbarem Bau großer Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkonen > 2 m² Glasfläche und > 50 cm Breite ohne Leistenunterteilung sind geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik zu ergreifen bzw. zu verwenden, um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden. Das umfasst insbesondere:

- Verwendung von Glas mit geringem Außenreflexionsgrad < 15 % (Schmid, 2016) zur Reduzierung von Spiegelungen. Eine dadurch entstehende Durchsicht ist durch halbtransparentes (bearbeitetes bzw. gefärbtes) Glas, Folien oder Muster zu vermindern.

- Ausschließliche Verwendung der hochwirksamen Muster, die durch genormte Flugtunneltests geprüft worden sind (Kategorie A der österreichischen Norm ONR 191040 zur Verwendung im deutschsprachigen Raum).

Einzelne Greifvogel-Silhouetten Fenstern 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://vogelglas.vogelwarte.ch> sowie Wiener Umweltschutzgesellschaft <https://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen>.

Der Nachweis ist mit den Unterlagen zum Bauantrag vorzulegen bzw. liegt bei verkehrsfreien Vorhaben in der Verantwortung des Bauherrn.

14. Während der Bauzeit

Während der Bauzeit sollten lärmgedämmte Baumaschinen und Fahrzeuge mit hohen Anforderungen an den Schadstoffausstoß und Vermeidung von Ölverlusten zum Einsatz kommen.

Staubentwicklung ist zu vermeiden (z. B. durch Befeuchten offener Bodenbereiche bei Bedarf).

Auf die DIN 18915 zum Schutz des Oberbodens während der Bauphase durch getrenntes Abschieben und Lagern in einer begrünten, nicht befahrenen Miete, wird verwiesen. Der Wiedereinbau des autochthonen Bodens innerhalb des Plangebietes hat Vorzug vor einem Abtransport.

Baustellennebenflächen sollten nur innerhalb des künftigen Geltungsbereiches, aber außerhalb von zukünftigen Grün-/ Ausgleichsflächen erfolgen. Ggf. sind Rekultivierung von Bodenverdichtungen erforderlich.

D PFLANZLISTE

Bei der Anpflanzung von Bäumen auf privaten Grundstücksflächen sollte auf deren gesicherte Herkunft aus dem Herkunftsgebiet Nr. 6 „Oberrheingraben“ geachtet werden. Bei den in nachfolgenden Listen mit „*“ gekennzeichneten Arten sollte das Herkunftsgebiet entsprechend Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) berücksichtigt werden.

Artenliste gebietsheimischer Bäume für Anpflanzungen im Uferbereich des Federbachs

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Schwarz-Erle*	<i>Alnus glutinosa</i>
Hainbuche*	<i>Carpinus betulus</i>
Gewöhnliche Esche*	<i>Fraxinus excelsior</i>
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Stiel-Eiche*	<i>Quercus robur</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>

Artenliste gebietsheimischer Bäume für Anpflanzungen auf den restlichen Flächen bzw. Baugrundstücken

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name
Maßholder, Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Hänge-Birke*	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche*	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche*	<i>Prunus avium</i>
Stiel-Eiche*	<i>Quercus robur</i>
Winter-Linde*	<i>Tilia cordata</i>

Anmerkung: Die Esche ist hier Teil der potenziell natürlichen Vegetation, sollte aber aufgrund des Eschentriebsterbens nur vereinzelt gepflanzt werden.

Die Auflistungen von Arten sind nicht abschließend. Sie können um weitere Arten und Sorten erweitert werden, sofern deren Eignung auf entsprechender fachlicher Einschätzung basiert (Freiraumplanung), sowie besondere Standortanforderungen und die Anpassung an klimatische Bedingungen dies erfordern.

Ergänzend zu o.g. Artenlisten können auch Arten der Straßenbaumliste der Deutschen Gartenamtsleiterkonferenz (GALK) sowie der „Zukunftsbäume für die Stadt“ (Auswahl aus der GALK-Straßenbaumliste) in der jeweils aktuellen Fassung verwendet werden.

Nicht verwendet werden dürfen invasive Arten, siehe hierzu das Artenhandbuch des Bundesamtes für Naturschutz <https://neobiota.bfn.de>.