

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

- 1.1.1 Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Anlagen für sportliche Zwecke nach § 4 (2) Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.
- 1.1.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 1 und Nr. 3 - 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

1.2 Bedingte Zulässigkeit von Vorhaben im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist den Nutzungsschablonen in der Planzeichnung sowie den Planeinschriften zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- der Höhe der baulichen Anlagen (GH max)
- und der Zahl der Vollgeschosse.

1.4 Grundflächenzahl (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 19 BauNVO)

- 1.4.1 Als maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gelten die gemäß Planeintrag festgesetzten Werte.
- 1.4.2 Im allgemeinen Wohngebiet darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Anlagen nach § 19 (4) Satz 1 BauNVO gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,85 überschritten werden.

1.5 Höhe der baulichen Anlagen
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, 9 (3) BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)

- 1.5.1 Als maximale Gebäudehöhen (GH max) der Hauptgebäude gelten die gemäß Planeintrag festgesetzten Höhen in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN).
- 1.5.2 Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der äußeren Dachhaut (bei Satteldächern) bzw. der höchste Punkt der Dachbrüstung (bei Flachdächern).
- 1.5.3 Technische Dachaufbauten wie Aufzugsüberfahrten, Abluftanlagen, Dachaustritte, Technikräume und Antennenanlagen sind bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern auf einer Fläche von maximal 10 % der überbaubaren Fläche bis 1,5 m über die festgesetzte Gebäudehöhe zulässig und sind um 1,5 m von der Außenkante der Dachfläche abzurücken.
- 1.5.4 Solaranlagen unterliegen keiner flächenhaften Beschränkung und dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern um maximal 1,0 m überschreiten. Sie sind um mindestens 1,0 m von der Außenkante der Dachfläche abzurücken.

1.6 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 (1) Nr.1 BauGB, §§ 16 und 20 (1) BauNVO)

Als maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse gilt der gemäß Planeintrag festgesetzte Wert.

1.7 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Gemäß Planeintrag gilt im Allgemeinen Wohngebiet die offene Bauweise.

1.8 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 und 9 (3) BauGB, § 23 BauNVO)

- 1.8.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen sind die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen (Baufenster). Die Baugrenzen gelten nur oberirdisch.
- 1.8.2 Im Plangebiet sind Tiefgaragenzufahrten sowie deren Überdeckung und dafür notwendige Stützmauern auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

- 1.9.1 Gemäß Planzeichnung sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt, sodass dort eine Grundstückszufahrt nicht zulässig ist.

1.9.2 Gemäß Planzeichnung ist ein Zufahrtbereich für die Tiefgarage festgesetzt. Auf- und Abfahrten für Tiefgaragen von der angrenzenden Erschließungsstraße aus sind nur innerhalb dieses festgesetzten Zufahrtbereichs zulässig.

1.10 PKW-Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

1.10.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind oberirdische, offene Pkw-Stellplätze nur innerhalb der Baugrenzen und der dafür festgesetzten Fläche (ST) zulässig.

1.10.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind oberirdische Garagen und Carports nicht zulässig.

1.10.3 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Tiefgaragen auf dem gesamten Grundstück bis zu einer GRZ von 0,85 zulässig.

1.11 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

1.11.1 Hochbauliche Nebenanlagen mit mehr als 25 m³ Brutto-Rauminhalt sind nur innerhalb des Baufensters zulässig.

1.11.2 Hochbauliche Nebenanlagen bis 25 m³ Brutto-Rauminhalt sowie ebenerdige und unterirdische Nebenanlagen, die im Mittel nicht mehr als 0,5 m gegenüber dem bestehenden Gelände erhöht sind, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig. Sie müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten.

Hinweis:

Für Nebenanlagen an der Grundstücksgrenze gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.

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

1.12.1 Nicht überdachte Pkw-Stellplatzflächen sowie Wege- und Zufahrtsflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Öko- und Sickerpflaster, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen. Dies gilt nicht für Tiefgaragenzufahrten.

1.12.2 Die nicht für Erschließungszwecke in Anspruch genommenen und nicht überbauten Teile von Tiefgaragendecken sind mit einer Erdüberdeckung (Stärke mindestens 50 cm) auszuführen und zu begrünen. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

1.12.3 Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 5° sind extensiv zu begrünen (Substrathöhe mindestens 10 cm). Davon ausgenommen sind als Terrasse genutzte Dachflächen.

1.12.4 Zum Schutz von Fledermäusen und nachtaktiven Insekten werden fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtungsmittel (z.B. staubdichte Natriumdampflampen und warmweiße LEDs mit warmweißer Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin ohne UV-Anteil mit Lichtspektrum um 590 nm) festgesetzt.

1.12.5 Der Einsatz von metallhaltigen Materialien (z.B. Aluminium, Blei, Zink, Kupfer) zur Dacheindeckung oder als Fassadenbaustoff/-verkleidung ist nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens ist dauerhaft auszuschließen.

1.13 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Je angefangene 400 m² Grundstücksfläche sind ein mittel- bis großkroniger Laub- oder Obstbaum (Hochstamm) und zwei Sträucher (siehe Artenempfehlung) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Größe und Artenempfehlung der Pflanzung siehe Pflanzenliste im Anhang.

Der Erhalt bestehender Bäume und Sträucher kann auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume und Sträucher angerechnet werden.

Hinweis:

Bei Gehölzpflanzungen ist das Nachbarschutzrecht von Baden-Württemberg zu berücksichtigen.

Anhang: Pflanzenliste mit Artenempfehlung

Bei den Pflanzungen werden folgende Pflanzqualitäten und -arten empfohlen:

- Bäume: mind. 2 x v. Hochstamm, Stammumfang 16 – 18 cm
- Sträucher: mind. 2 x v., Höhe 60 – 100 cm

Standortgerechte, gebietsheimische Gehölze

Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Castanea sativa</i>	Edel-Kastanie
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gewöhnliche Esche*
<i>Populus tremula</i>	Zitter-Pappel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Trauben-Kirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme

***Hinweis zur Pflanzenliste:**

Von der Anpflanzung von Gewöhnlicher Esche (*Fraxinus excelsior*) wird aufgrund der Dynamik des „Eschentriebsterbens“ derzeit ausdrücklich abgeraten. Sollten in Zukunft Resistenz-Züchtungen der Gewöhnlichen Esche aus regionaler Herkunft generiert werden können, sollte über eine Berücksichtigung der Art bei Nachpflanzungen nachgedacht werden.

Obstbäume

Malus domestica-Sorten

Regionaltypische Apfelsorten

Prunus avium-Sorten

Regionaltypische Süßkirschensorten

Pyrus communis-Sorten

Regionaltypische Birnensorten

Sträucher

Cornus sanguinea

Roter Hartriegel

Crataegus laevigata

Zweigriffeliger Weißdorn

Crataegus monogyna

Eingriffeliger Weißdorn

Euonymus europaeus

Gewöhnliches Pfaffenhütchen

Frangula alnus

Faulbaum

Lonicera xylosteum

Rote Heckenkirsche

Ligustrum vulgare

Echter Liguster

Prunus spinosa

Schlehe

Sorbus torminalis

Elsbeere

Rosa canina

Hunds-Rose

Rosa rubiginosa

Wein-Rose

Rhamnus cathartica

Echter Kreuzdorn

Sambucus nigra

Schwarzer Holunder

Viburnum lantana

Wolliger Schneeball

Viburnum opulus

Gemeiner Schneeball

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)

2.1 Dachgestaltung (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen sind der Planzeichnung zu entnehmen.
- 2.1.2 Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 5° sind extensiv zu begrünen (Substrathöhe mindestens 10 cm). Davon ausgenommen sind als Terrasse genutzte Dachflächen.
- 2.1.3 Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind im gesamten Gebiet nicht zulässig. Dies gilt nicht für Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie).

- 2.1.4 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie) sind auf Flachdächern und flachgeneigten Dächern bis 5° Neigung ausschließlich in Kombination mit Dachbegrünung zulässig.
- 2.2 Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke**
(§ 74 (1) Nr. 1 und 3 LBO)
- 2.2.1 Die unbebauten und nicht für Erschließung genutzten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Eine Überdeckung mit Schotter oder Kies (z.B. Schottergärten) ist nicht zulässig.
- 2.2.2 Dauerhafte Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz zu versehen und dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen.
- 2.3 Einfriedungen** (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)
- Einfriedungen sind ausschließlich als Hecken aus standortheimischen Laubgehölzen oder als Zäune mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.
- 2.4 Außenantennen** (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)
- Außenantennen und/oder Parabolanlagen sind an einem Standort am Wohngebäude zu konzentrieren.
- 2.5 Stellplatzverpflichtung** (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)
- Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 1,5 Pkw-Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Ergibt sich eine Dezimalzahl, so ist auf die nächst höhere Stellplatzanzahl aufzurunden.
- 2.6 Anlagen zum Sammeln oder Versickern von Niederschlagswasser**
(§ 74 (3) Nr. 2 LBO)
- Das auf Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den privaten Baugrundstücken zu versickern, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

3 HINWEISE

3.1 Versickerung von Niederschlagswasser

Die Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-A 138 (in der jeweils geltenden Fassung) und der „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ sind zu beachten.

3.2 Anpflanzungen

Gem. § 178 BauGB kann die Gemeinde den Eigentümer durch Bescheid verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend den nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans zu bepflanzen.

3.3 Sichtfelder an Grundstückszufahrten

Der private Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Grundstückseinfahrten eine ausreichend Ein- und Ausfahrtsicht gewährleistet wird. Beeinträchtigungen beispielsweise durch Bepflanzungen über 0,80 m sind auszuschließen.

3.4 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.5 Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodäten im Verbreitungsbereich von Löss mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie 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 (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser etc.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.6 Bodenschutz

Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.
- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.7 Baugrund/Altlasten

Es wurde eine Baugrunduntersuchung durch das Büro Geoconsult Ruppenthal GmbH erstellt. Diese ist dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Es wurde der Löss nach VVV beprobt. Die Werte entsprechen Z0 und sind somit auch nach BBodSchV unbedenklich. Schwermetallbelastungen werden hauptsächlich erst im Schotterhorizont, also unterhalb der Lösslage vorgefunden. Die Prüfwerte für Kinderspielflächen, Nutzgärten und Wohngebietsflächen beziehen sich immer auf die oberen 0,35 m und werden folglich eingehalten. Im Zuge der Herstellung der Kinderspiel- und Nutzgartenfläche ist der Boden auf Schwermetallparameter hin zu untersuchen bzw. bei Fremdanlieferung sind die entsprechenden Analyseergebnisse vorlegen zu lassen. Sinnvollerweise sollten diese näheren Untersuchungen im Zuge der Bauausführung geplant und ausgeführt werden.

3.8 Artenschutz

Zur Sicherung der artenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere der Bauzeitenregelungen) ist die untere Naturschutzbehörde an den jeweiligen Bauvorhaben i. S. d. § 49 LBO zu beteiligen. Für kenntnisgabepflichtige und verfahrensfreie Vorhaben (z.B. Gebäudeabbruch) obliegt es der Bauherrschaft, eine frühzeitige Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.

Vögel:

Für die Artengruppe Vögel sind folgende Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen:

- Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG (Verletzung/Tötung, Störung und Schädigung) zu vermeiden, sollten alle planmäßig zu entfernenden Gehölze sowie bestehende Gebäude und Gebäudeteile ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar (01.10. – 28./29.02.), entfernt werden.
- Sollten Gehölzrodungen/Gebäudeabbrissarbeiten zu einem Zeitpunkt innerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen bzw. außerhalb des Zeitraums von Oktober bis Februar, muss das Eingriffsgebiet unmittelbar vor dem Eingriff durch einen Artenschutz-Sachverständigen auf Vogelnester untersucht werden. Sollten dabei Nist- und Brutaktivitäten nachgewiesen werden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen; ggf. sind dann ergänzende Maßnahmen durchzuführen.

Für die Artengruppe Vögel sind folgende CEF-Maßnahmen durchzuführen:

- Die vorhandenen Vogelnistkästen müssen als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) vor der Rodung der Gehölze bzw. Abrissarbeiten und rechtzeitig vor Beginn der Bruttätigkeiten bzw. der Aktivitätszeiträume im Eingriffsjahr im räumlich funktionalen Umfeld erneut aufgehängt werden.

Hinweis:

Die Baumhöhle im Stamm der Zeder befindet sich noch im Initialstadium. Da diese sich im Laufe der nächsten Jahre jedoch zu einer nutzbaren Baumhöhle hätte entwickeln können wird vorgeschlagen, eine Nisthilfe (Typ Höhlenbrüter) im räumlich funktionalen Umfeld als Ausgleichsmaßnahme anzubringen. Diese könnte direkt beim Bau der neuen Wohngebäude in die Wand integriert werden.

Fledermäuse:

Für die Artengruppe Fledermäuse sind folgende Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen:

- Um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG (Verletzung/Tötung, Störung und Schädigung) zu vermeiden, sollten die durch die Planung wegfallenden Gehölze sowie bestehende Gebäude und Gebäudeteile ausschließlich in den Wintermonaten von November bis Februar (01.11. – 28./29.02.) entfernt werden.
- Sollten Gehölzrodungen/Gebäudeabbrissarbeiten zu einem Zeitpunkt stattfinden, der nicht die Wintermonate November bis Februar (01.11. – 28./29.02.) abdeckt, muss das Eingriffsgebiet unmittelbar vor der Gehölzrodung durch einen Artenschutz-Sachverständigen auf Fledermausbesatz kontrolliert werden. Sollten

hierbei Fledermäuse nachgewiesen werden, sind die Rodungsarbeiten umgehend einzustellen und das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

- Nächtliche Bauarbeiten sollten nicht in den Monaten Mai bis September (01.05. – 30.09.) erfolgen. Sind nächtliche Beleuchtungen im Bereich der Baumaßnahmen nicht zu vermeiden, muss eine fledermausfreundliche Beleuchtung angebracht werden.
- Bei der Beleuchtung des Plangebietes sind fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtungsmittel (z.B. staubdichte Natriumdampflampen und warmweiße LEDs mit warmweißer Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin ohne UV-Anteil mit Lichtspektrum um 590 nm) zu wählen. Die Beleuchtung sollte auf ein Minimum reduziert werden.

Hinweis:

Die Baumhöhle im Stamm der Zeder befindet sich noch im Initialstadium. Da diese sich im Laufe der nächsten Jahre jedoch zu einer nutzbaren Baumhöhle hätte entwickeln können wird vorgeschlagen, einen Fledermauskasten (Typ Fledermaushöhle) im räumlich funktionalen Umfeld als Ausgleichsmaßnahme anzubringen. Dieser könnte direkt beim Bau der neuen Wohngebäude in die Wand integriert werden.

3.9 Klimaanpassung

Material und Farbe der Gebäude sollten so gewählt werden, dass eine Aufheizung der Gebäude weitgehend vermieden wird (helle Farben, Materialien, die sich wenig aufheizen).

Stadt Heitersheim, den ____.

Christoph Zachow
Bürgermeister

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Heitersheim übereinstimmen.

Stadt Heitersheim, den

Christoph Zachow
Bürgermeister

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der _____.

Stadt Heitersheim, den

Christoph Zachow
Bürgermeister