

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 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 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 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)

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

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind abweichend von § 4 Abs. 3 Nrn. 4 und 5 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

1.1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.1.2.1 Im Mischgebiet sind Anlagen gemäß § 6 Abs. 2 Nrn. 6, 7 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

1.1.2.2 Im Mischgebiet sind Anlagen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

1.1.2.3 Im Mischgebiet sind Wohnungen im Erdgeschoss nur ausnahmsweise zulässig.

1.1.3 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 BauGB)

Die Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Soziale Zwecke“ dient der Unterbringung von Menschen in prekären Wohnsituationen.

1.1.3.1 Zulässig sind:

- Unterkünfte für Menschen in prekären Wohnsituationen,
- Nebenanlagen wie Spiel- und Stellplatzflächen, die der Hauptnutzung dienen.

1.1.3.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für sonstige soziale Zwecke.

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

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

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ),
- Zahl der Vollgeschosse (Z),
- Höhe der baulichen Anlagen (GH).

1.3 Grundflächenzahl (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)

- 1.3.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche im Allgemeinen Wohngebiet WA und innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Soziale Zwecke“ bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 und im Mischgebiet MI bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

1.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

- 1.4.1 Die maximale zulässige Gebäudehöhe (GH) ist der Planzeichnung zu entnehmen und bezogen auf Meter über Normalnull (m ü. NN). Als Gebäudehöhe gilt der oberste Punkt der Dachbegrenzungskante.
- 1.4.2 Die maximale Gebäudehöhe (GH) darf durch technische Aufbauten oder Bauteile um maximal 1,5 m überschritten werden.

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

- 1.5.1 Für das Allgemeine Wohngebiet WA und die Gemeinbedarfsfläche gilt die offene Bauweise.
- 1.5.2 Im Mischgebiet MI gilt die abweichende Bauweise. Die abweichende Bauweise wird definiert als offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

1.6 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- 1.6.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.
- 1.6.2 Im Allgemeinen Wohngebiet und in der Gemeinbedarfsfläche dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen durch Terrassen bis maximal 1,5 m Tiefe ausnahmsweise überschritten werden, wenn sie nicht über das jeweilige Baugebiet hinausragen.
- 1.6.3 Im Mischgebiet dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen durch Terrassen bis maximal 6 m Tiefe ausnahmsweise überschritten werden, wenn diese im Innenbereich zwischen den Baufenstern liegen und sich nicht zur angrenzenden Verkehrsfläche oder den Nachbargrundstücken orientieren.

1.7 Garagen, Carports, Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)

- 1.7.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 1.7.2 Kfz-Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der dafür festgesetzten Zonen (ST) zulässig.
- 1.7.3 Tiefgaragen und offene Fahrrad-Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.8 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

- 1.8.1 Hochbauliche Nebenanlagen mit mehr als 25 m³ Brutto-Rauminhalt sind nur innerhalb des Baufensters und innerhalb der dafür festgesetzten Zone (NA) zulässig.
- 1.8.2 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.

1.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die Fläche R1 ist mit einem Gehrecht und Fahrrecht für Fahrräder zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Sie ist von hochbaulichen Anlagen sowie von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Die Zugänglichkeit der Fläche ist zu gewährleisten.

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

- 1.10.1 Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind zur Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Regenwassers in einer wasserdurchlässigen Bauweise (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, wassergebundene Decke) auszuführen und nach Möglichkeit durch eine entsprechende Neigung (ggf. offene Rinne) an die angrenzenden Grünflächen anzuschließen.
- 1.10.2 Kupfer-, zink- oder bleigedekte Dächer sind im Bebauungsplangebiet nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen.
- 1.10.3 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung zur Minderung der Fernwirkung festgesetzt (z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED-Leuchten). Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm).

1.11 Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet und in der Gemeinbedarfsfläche sind je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum oder landschaftsgerechter Obstbaum (Hochstamm) und zwei standortgerechte Sträucher zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung durchzuführen. Größe und Artempfehlung der Pflanzung siehe Pflanzenliste im Anhang. Vorhandene Bäume sind hierauf anrechenbar.

Im Mischgebiet sind je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein standortheimischer Laubbaum oder landschaftsgerechter Obstbaum (Hochstamm) und zwei standortgerechte Sträucher zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung durch-

zuführen. Größe und Artempfehlung der Pflanzung siehe Pflanzenliste im Anhang.
Vorhandene Bäume sind hierauf anrechenbar.

Hinweise:

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

Gemäß § 178 BauGB kann die Stadt den Eigentümer durch Bescheid dazu verpflichten, sein Grundstück innerhalb einer zu bestimmenden angemessenen Frist entsprechend der o. g. Festsetzungen zu bepflanzen.

Rodungen von Bäumen und Gehölzen sind nach § 39 (5) Nr. 2 BNatschG lediglich außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig, d.h. von Anfang Oktober bis Ende Februar (01.10. – 28./29.02.) eines jeden Jahres. Andernfalls ist eine artenschutzsachverständige Person hinzuzuziehen.

Anhang: Pflanzenliste

Bei den Pflanzungen sind grundsätzlich folgende Pflanzqualitäten zu berücksichtigen:

- 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

Prunus avium-Sorten

Pyrus communis-Sorten

Regionaltypische Apfelsorten

Regionaltypische Süßkirschensorten

Regionaltypische Birnensorten

Sträucher

Cornus sanguinea

Crataegus laevigata

Crataegus monogyna

Euonymus europaeus

Frangula alnus

Lonicera xylosteum

Ligustrum vulgare

Prunus spinosa

Sorbus torminalis

Rosa canina

Rosa rubiginosa

Rhamnus cathartica

Sambucus nigra

Viburnum lantana

Viburnum opulus

Roter Hartriegel

Zweigriffeliger Weißdorn

Eingriffeliger Weißdorn

Gewöhnliches Pfaffenhütchen

Faulbaum

Rote Heckenkirsche

Echter Liguster

Schlehe

Elsbeere

Hunds-Rose

Wein-Rose

Echter Kreuzdorn

Schwarzer Holunder

Wolliger Schneeball

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 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Die zulässige Dachneigung ist der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil zu entnehmen. Flache und flach geneigte Dächer (0°-5°) sind extensiv zu begrünen (Mindestsubstrathöhe 10 cm).
- 2.1.2 Garagen und Carports sind entweder in das Gebäude einzubeziehen oder mit einem der Dachneigung des Hauptgebäudes entsprechenden Dach zu versehen. Unabhängig von der Dachform des Hauptgebäudes sind flache und flachgeneigte Dächer (0° - 15° Dachneigung) von Garagen und Carports in Verbindung mit einer vegetativen Dachbegrünung (Mindestsubstrathöhe 5 cm, extensive Pflege) zulässig.
- 2.1.3 Die Breite der Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dacherker sowie Zwerchhäuser darf insgesamt die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.
- 2.1.4 Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dacherker sowie Zwerchhäuser müssen vom Ortgang (Ortgang = seitlicher Abschluss der Dachfläche am senkrecht stehenden Giebel) - horizontal gemessen - mindestens 1,0 m und zum Hauptfirst - vertikal gemessen - mindestens 0,5 m Abstand einhalten. Dies gilt nicht für Anlagen der solaren Energiegewinnung.
- 2.1.5 Pro Dachfläche ist nur eine Gaubenform zulässig.
- 2.1.6 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sind als Dacheindeckung nicht zulässig.
- 2.1.7 Im gesamten Plangebiet sind die der Energiegewinnung dienenden Dachaufbauten (Solar, Photovoltaik) bei allen Dachneigungen gestattet.

2.2 Rücksprünge von Attikageschossen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.2.1 Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist das dritte Geschoss an der zur Hebelstraße zugewandten Gebäudeseite beziehungsweise an der zum Flurstück Nr. 3488/13 zugewandten Gebäudeseite mit einem Rücksprung von mindestens 1,00 m von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses auszuführen.
- 2.2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA ist das dritte Geschoss an der zur Hebelstraße zugewandten Gebäudeseite beziehungsweise an der zum Flurstück Nr. 3486/3 zugewandten Gebäudeseite mit einem Rücksprung von mindestens 1,00 m von der Außenwand des darunterliegenden Geschosses auszuführen.

2.3 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- 2.3.1 Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die im Zusammenhang mit der auf dem Grundstück angebotenen Leistung, einem dort angebotenen Produkt oder dem Namen der dort ansässigen Firma stehen.
- 2.3.2 Werbeanlagen am Gebäude sind unterhalb der Traufhöhe des jeweiligen Gebäudeteils zulässig. Die Traufhöhe ist definiert durch den Schnittpunkt der Außenkante Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die Werbeanlagen müssen einen Mindestabstand von 1,0 m – vertikal gemessen – zur Traufhöhe einhalten.
- 2.3.3 Pro Fassadenfläche sind maximal zwei fassadengebundene Werbeanlagen zulässig. Diese dürfen eine Größe von jeweils maximal 3 m² Ansichtsfläche nicht überschreiten.
- 2.3.4 Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.
- 2.3.5 Schrilte und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, Booster (Lichtwerbung am Himmel), Werbung mit fluoreszierenden Farben sowie bewegliche Schrift- oder Bildwerbung sind ausgeschlossen.

2.4 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.4.1 Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke im Plangebiet sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen. Vorgärten dürfen nicht als Lager- und Abstellflächen genutzt werden. Mit Schotter oder Kies überdeckte Beet- und Grünflächen sind nicht zulässig.
- 2.4.2 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

2.5 Einfriedungen und Mauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.5.1 Einfriedigungen dürfen, bezogen auf die Straßenoberkante, zu den öffentlichen Verkehrsflächen nicht höher als 0,8 m sein. Maschendraht und Drahtzäune sind in diesen Bereichen nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.
- 2.5.2 Einfriedigungen aus Stacheldraht sind nicht zulässig.

2.6 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

- 2.6.1 Außenantennen und/oder Parabolanlagen sind an einem Standort am Wohngebäude zu konzentrieren.
- 2.6.2 Satellitenantennen müssen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche aufweisen.

2.7 Freileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im Plangebiet nicht zugelassen. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

2.8 Anlagen zum Sammeln und Rückhalten von Niederschlagswasser
(§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Um die Abwasseranlagen zu entlasten sind innerhalb des Bebauungsplangebietes geeignete Maßnahmen zur Reduzierung des Abflusses von Niederschlagswasser

vorzusehen. Hierzu ist das abfließende Niederschlagswassers in Retentionszisternen zurückzuhalten und darf nur gedrosselt abgeleitet werden. Das Rückhaltevolumen muss $1,8 \text{ m}^3$ je 100 m^2 abflusswirksame (undurchlässige) Flächen betragen, mindestens jedoch $2,0 \text{ m}^3$. Der Drosselabfluss muss $0,5 \text{ l/s}$ je 100 m^2 abflusswirksame (undurchlässige) Fläche betragen. Die Berechnung des abflusswirksamen Anteils von befestigten Flächen hat nach den anerkannten technischen Regeln zu erfolgen.

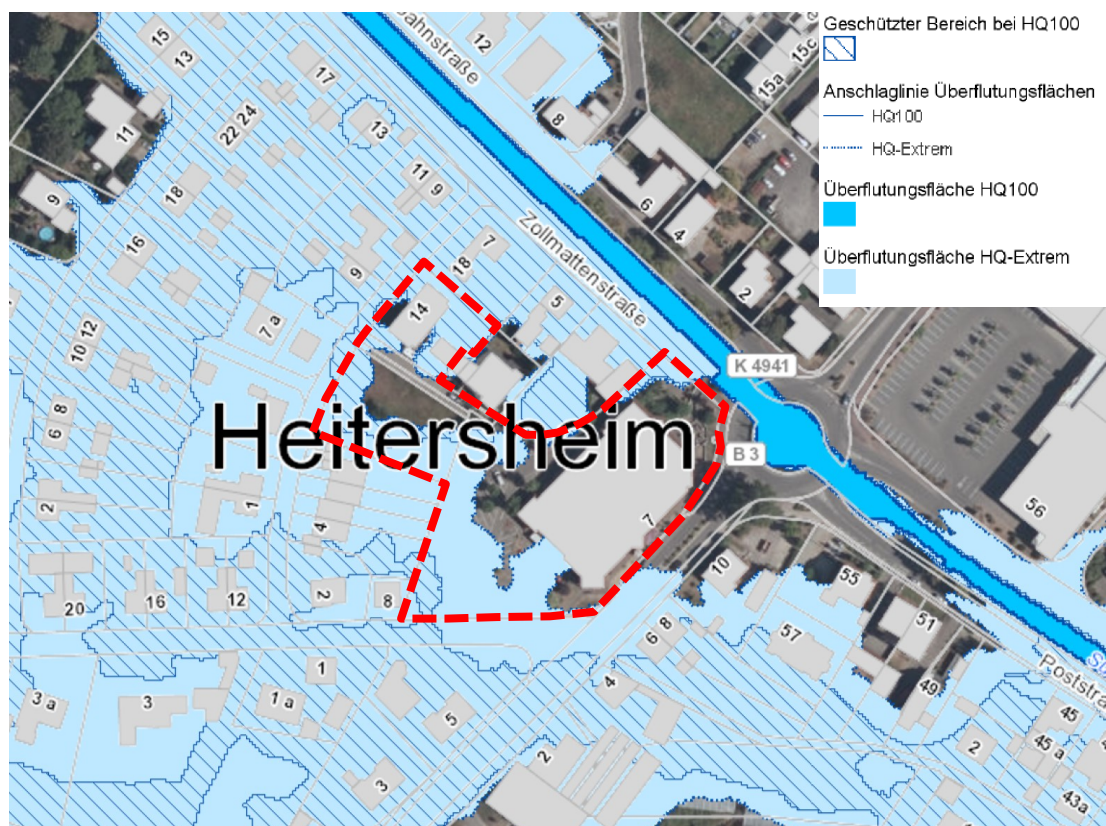
2.9 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO, § 37 (1) LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird im allgemeinen Wohngebiet abweichend von der Stellplatzsatzung der Stadt Heimersheim auf mindestens 1,1 Pkw-Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Ergibt sich eine Dezimalzahl, so ist auf die nächst höhere Stellplatzanzahl aufzurunden.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1 Hochwasserschutz

Nach den Berechnungen der Hochwassergefahrenkarten ist das Bebauungsplangebiet nicht von einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ100) betroffen. Jedoch besteht eine Überflutungsgefahr beim Versagen von Schutzeinrichtungen („geschützter Bereich“) und bei Hochwasserereignissen mit niedriger Wahrscheinlichkeit (sogenanntes HQ-Extrem). Die Wasserspiellage für das HQ-Extrem stellt sich innerhalb des Plangebietes unterschiedlich dar; die genauen Höhen sind den Steckbriefen auf der Seite der LUBW zu entnehmen.



Darstellung des Überschwemmungsgebiets HQ100 (blau) und HQ-Extrem (hellblau) mit ungefährender Abgrenzung des Plangebiets (rote gestrichelte Umrandung) – ohne Maßstab, Quelle: Amtliche Geobasisdaten © Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg, www.lgl-bw.de, Az.: 2851.9-1/19, Stand 12/2019

Durch bauliche Maßnahmen und eine hochwasserangepasste Bauweise bzw. Nutzung, können Schäden am Bauvorhaben durch Überflutungen begrenzt oder gar vermieden werden (Hinweis: Hochwasserfibel des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung). Entsprechende Vorkehrungen obliegen den Bauherren.

Aufgrund des verbleibenden Risikos wird das überplante Gebiet in den Hochwassergefahrenkarten entsprechend dargestellt. Es wird eine vorzeitige Abstimmung mit der Elementarschadensversicherung empfohlen. Ggf. wird hier nur ein eingeschränkter Versicherungsschutz für das Gebäude gewährt.

4 HINWEISE

4.1 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.

4.2 Geotechnik

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.

4.3 Bodenschutz

Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel 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 abzuschieben. 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.

4.4 Regenwassernutzungsanlagen

Die Installation einer Regenwassernutzungsanlage gemäß § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung ist der zuständigen Behörde schriftlich anzuzeigen. Die Anlagen sind gemäß den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten und zu betreiben. Einschlägig dafür sind die Normen DIN 1988, DIN 1989 und das DVGW-Arbeitsblatt W 555.

4.5 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 0,8 m sind auszuschießen.

4.6 Artenschutz

Vom Büro FLA Freiraum- und LandschaftsArchitektur Dipl.- Ing. (FH) Ralf Wermuth wurde in Kooperation mit dem Büro GalaPlan eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt, um die Auswirkungen der Planung auf verschiedene Tiergruppen hinsichtlich der Verbotstatbestände nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beurteilen. Diese zukommt zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung der nachfolgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht zu erwarten ist.

Vögel:

Für Arten der Vögel sind folgende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen umzusetzen.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Die Rodung von Bäumen und Gehölzen muss außerhalb der Brutperiode von Vögeln stattfinden (Anfang Oktober bis Ende Februar). Sollte dies nicht möglich sein, sind die betreffenden Bäume vor der Rodung auf Nester zu überprüfen und ggf. die Rodungsarbeiten bis auf das Ende der Brutperiode zu verschieben.
- Der Abriss von Gebäuden sowie die bauliche Umgestaltung von Gebäudeteilen muss ebenfalls außerhalb der Brutperiode der Avifauna stattfinden. Eventuell ergeben sich hier ergänzende Einschränkungen zum Schutze überwinterner Fledermäuse. Sollte dies nicht möglich sein, sind die betreffenden Gebäude vor den Abriss-/Umbautätigkeiten auf Nester oder Fassadenbrüter zu überprüfen und ggf. sind die Arbeiten bis auf das Ende der Brutperiode zu verschieben.
- Prinzipiell ist vor allem für das große Gebäude auf dem Flst. Nr. 3488, aber auch für die anderen Gebäude, jedes Jahr mit Beginn der Brutsaison eine Spontanansiedlung von Fassadenbrütern wie Mehlschwalbe, Mauersegler oder weiteren

Brutpaaren des Haussperlings möglich. Sollten sich die entsprechenden Eingriffe daher um mehr als ein Jahr verschieben, sind die betreffenden Gebäude vor den Abriss-/Umbautätigkeiten auf Nester oder Fassadenbrüter zu überprüfen und ggf. sind die Arbeiten bis auf das Ende der Brutperiode zu verschieben.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

- Innerhalb des Planbereichs sind an den betroffenen Gebäuden insgesamt vier Brutpaare des Haussperlings betroffen. Für diese Art muss der Verlust an Brutnischen kompensiert werden. Das Gebäude auf dem Flst. Nr. 3486/4 wird abgerissen, so dass hier zwei Ersatznistkästen nötig werden. Die konkreten Auswirkungen auf zwei Brutpaare am Gebäude auf dem Flst. Nr. 3488 können derzeit noch nicht konkret vorhergesagt werden. Im Worst-Case werden hier zwei weitere Ersatznistkästen nötig.
- Die Anbringung der Kästen ist an den verbleibenden Gebäudebereichen oder auf den im Planbereich vorhandenen Einzelbäumen möglich. Alternativ ist auch eine bauliche Integration von Sperlingsbrutnischen in den Neubau möglich.

Fledermäuse:

Für Arten der Fledermäuse sind die folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umzusetzen:

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Erhaltung aller vorhandenen Gehölzstrukturen (Pflanzbindung).
- Grundsätzlich sind die Bauarbeiten nur tagsüber auszuführen, da sich die Fledermäuse dann in der Ruhephase befinden und somit Flugkorridore während der Jagdphase in der Dämmerung nicht beeinträchtigt werden.
- Beleuchtungen der Gebäudefassaden sowie eine Veränderung der Beleuchtung entlang der Randbereiche sollten vermieden werden, um hier vorhandene Flugkorridore sowie Nahrungssuchräume im Luftraum nicht übermäßig zu belasten.
- Sind nächtliche Beleuchtungen nicht zu vermeiden, muss eine fledermausfreundliche Beleuchtung angebracht werden (Anbringung der Beleuchtung nur dort wo unbedingt notwendig; Verwendung von „Fledermausleuchten“ mit Lichtspektrum um 590 nm, ohne UV-Anteil; Die Leuchtkörper sind ausschließlich im oberen Gebäudebereich an der Außenfassade anzubringen, wobei der Lichtkegel nach unten zeigen muss). Dies gilt auch für eine entsprechende Beleuchtungen in Richtung des Sulzbachs.

Totholzkäfer:

Für Arten der Totholzkäfer sind die folgenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen umzusetzen:

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Zur Vermeidung und Minimierung von möglichen Verbotstatbeständen muss der vorhandene Totholzbaum als stehendes Totholzhabitat erhalten bleiben. Der Torso des Baumes ist daher entsprechend zuzusägen und zu sichern. Die Vertikalität kann dadurch erreicht werden, dass der untere Stammbereich neben einem Trägerbaum eingegraben und der obere Stammbereich an diesem Baum mit Haltegurten festgemacht wird. Alternativ dazu kann auch der zweite im Planbereich vorhandene Kirschbaumstamm entsprechend zugesägt und gemeinsam mit dem Totholzbaum zu einer Totholzpyramide angeordnet werden.

Stadt Heitersheim, den

fsp.stadtplanung

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

Christoph Zachow
Bürgermeister

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.

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

Stadt Heitersheim, den

Christoph Zachow
Bürgermeister

Christoph Zachow
Bürgermeister