

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 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- 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 – Allgemeines Wohngebiet WA (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

1.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA3 sind Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauNVO) nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften (z.B. Café) in Verbindung mit einer Senioreneinrichtung (z.B. Pflegeheim, Betreutes Wohnen)

1.1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2, WA 3 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nrn. 2, 4 und 5 BauNVO nicht zulässig (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

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

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

- Höhe der baulichen Anlagen (TH, GH), (§ 18 BauNVO),
- Grundflächenzahl – GRZ (§ 19 BauNVO),
- Geschossflächenzahl - GFZ (§ 20 BauNVO),
- Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO).

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

1.3.1 Als maximale Trauf- und Gebäudehöhen (TH, GH) der Hauptgebäude gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen.

Als unterer Bezugspunkt der maximalen Trauf- bzw. Gebäudehöhe gilt die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße in der Mitte der straßenzugewandten

Gebäudeseite (senkrecht zur Straße gemessen). Bei Baugrundstücken, die an zwei Seiten an die Erschließungsstraße anschließen, ist der Bezugspunkt maßgebend, von der die Erschließung (Zufahrt) erfolgt. Für die Oberkante Erschließungsstraße gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Höhenpunkte in m. über NN. Ein Abweichen von den festgesetzten Straßenhöhen +/- 10 cm ist zulässig.

Als oberer Bezugspunkt der Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der äußersten Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut.

Als oberer Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt der Dachfläche.

Bei Gebäuden mit Pultdach gilt der höchste Punkt des Daches (Pultfirst) nicht als Traufe, sondern als oberste Dachbegrenzungskante (Gebäudehöhe).

- 1.3.2 Die Höhe von Nebenanlagen, Carports und Garagen ist, sofern letztere nicht in das Hauptgebäude integriert sind, auf eine Höhe von max. 3,40 m, gemessen über dem angrenzenden Gelände nach Herstellung der Baumaßnahme begrenzt. Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Dachfläche.

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

- 1.4.1 Entsprechend der Planzeichnung gilt in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 die offene Bauweise.
- 1.4.2 Entsprechend der Planzeichnung gilt in den Allgemeinen Wohngebieten WA2 die offene Bauweise in Form von Einzelhäusern und Doppelhäusern.
- 1.4.3 Entsprechend der Planzeichnung gilt in dem Allgemeinen Wohngebiet WA3 die abweichende Bauweise in Form von Kettenhäusern. Diese wird wie folgt definiert: Entlang der östlichen Grundstücksgrenze muss in einer Tiefe von mindestens 10,0 m, gerechnet von der straßenseitigen Baugrenze, über alle Geschosse herangebaut werden. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze muss in einer Tiefe von mindestens 5,0 m im ersten Vollgeschoss herangebaut werden, in den darüberliegenden Vollgeschossen ist ein Grenzabstand von mindestens 2,5 m einzuhalten. Das Heranbauen an die westliche Grundstücksgrenze muss mittels einer Garage erfolgen. Ausnahmsweise kann auf ein Heranbauen an die seitlichen Grundstücksgrenzen verzichtet werden, wenn die Gebäude als Endhäuser der Kettenhausbebauung im Sinne dieser Festsetzung errichtet werden.

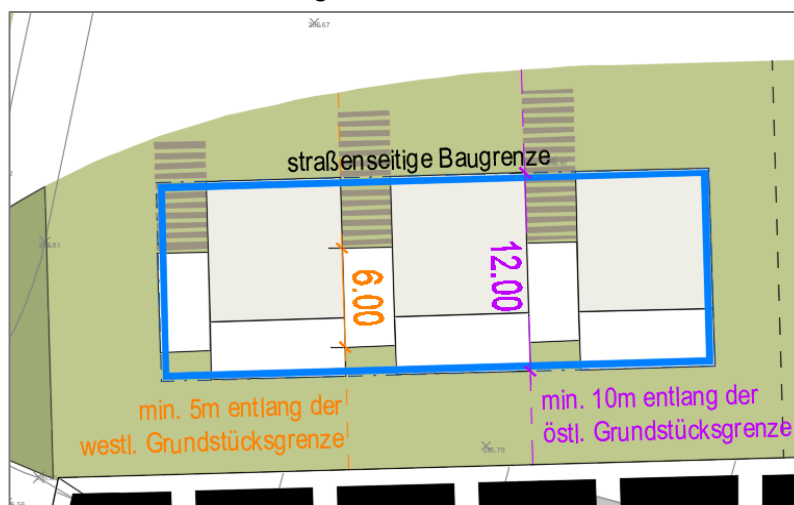


Abbildung 1: Verdeutlichung der Festsetzung zu Kettenhäuser im WA 3

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

- 1.5.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.
- 1.5.2 Im Plangebiet sind Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen durch untergeordnete Bauteile wie z.B. Gesimse, Dachüberstände, Eingangsüberdachungen bis zu 1,50 m zulässig.
- 1.5.3 Im Plangebiet sind Überschreitungen der überbaubaren Grundstücksflächen durch Terrassen und Balkone bis zu 2,5 m und durch Balkon- und Terrassenüberdachungen bis zu 1,5 m zulässig.

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

- 1.6.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind zulässig bis zu den rückwärtigen Baufensterfluchten. Bei Baugrundstücken, die an zwei Erschließungsstraßen angrenzen, ist die Erschließungsstraße maßgebend, von der aus die Zufahrt erfolgt.
- 1.6.2 Garagen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche, senkrecht vor der Einfahrt gemessen, einen Mindestabstand von 5,0 m einhalten, Carports müssen einen Mindestabstand von 2,0 m einhalten. Werden Garagen oder Carports mit der Längsseite an öffentliche Verkehrsflächen gebaut, ist ein Mindestabstand von 1,0 m zur Grenze einzuhalten.
- 1.6.3 Carports werden definiert als überdachte Stellplätze, die mindestens an zwei Seiten unverschließbare Öffnungen aufweisen.
- 1.6.4 Hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen (z.B. Fahrradunterstand, Müllbehältereinhausung) müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten.
- 1.6.5 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO, die der Ver- oder Entsorgung der Baugebiete dienen, sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

1.7 Leitungsrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Das im Plangebiet festgesetzte Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Schwörstadt ist von hochbaulichen Anlagen sowie von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern freizuhalten. Die Zugänglichkeit der Fläche ist zu gewährleisten.

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

- 1.8.1 Wege- und Stellplatzflächen sowie deren Zufahrten sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrassen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen und zu begrünen.
- 1.8.2 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.
- 1.8.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind die Dachflächen der Hauptgebäude extensiv zu begrünen. Die Substratschicht muss mindestens 12 cm mächtig sein. Eine Kombination mit Anlagen zur Energieerzeugung oder Energieeinsparung ist zulässig.
- 1.8.4 Ab einer Grundfläche von 4 m² sind Flachdächer und flach geneigte Dächer von hochbaulich in Erscheinung tretenden Nebenanlagen, Garagen und Carports mit

einer Substratschicht von mindestens 6 cm extensiv zu begrünen (z.B. mit Gräser, Sedumpflanzen oder Sukkulenten), sofern diese nicht als Terrassen oder Wegeflächen genutzt werden.

- 1.8.5 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerrand“ ist extensiv, mit einer zweischürigen Mahd pro Jahr, zu pflegen.

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

- 1.9.1 In den Baugebieten sind pro angefangener 500 m² jeweils ein standortgerechter und heimisch, hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, entsprechend der Pflanzliste, zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

1.10 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume, sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Baumbestände sind einschließlich ihres Wurzelraumes entsprechend der Qualitätsnormen (DIN 18920) zu sichern. Abgängige Gehölze sind, gemäß der Pflanzliste, gleichwertig zu ersetzen.

Pflanzliste

Vorschläge für standortheimische Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb und außerhalb des Plangebietes (Naturraum 160, Hochrheintal) gemäß LfU 2002

Bäume	<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
	<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
	<i>Corylus avellana</i>	Hasel
	<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
	<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
	<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
	<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
	<i>Salix rubens</i>	Fahl-Weide
	<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Ulmus minor</i>	Feld-Ulme	
Kleinere Gehölze / Sträucher	<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
	<i>Euonymus europaeus</i>	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
	<i>Ligustrum vulgare</i>	Gewöhnlicher Liguster
	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
	<i>Rosa canina</i>	Echte Hundsrose
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	

Einheimische, alte Obstbaumsorten (nur Hochstämme) wie z.B.:

Äpfel	Birnen	Kirschen	Nussbäume
<i>Blauacher</i>	<i>Gute Luise</i>	<i>Burlat</i>	<i>Juglans regia</i>
<i>Kaiser Wilhelm</i>	<i>Sülibirne</i>	<i>Beutelsbacher</i>	
<i>Oldenburg</i>	<i>Gelbmöstler</i>	<i>Büttners rote</i>	
<i>Jakob Fischer</i>	<i>Conference</i>	<i>Knorpelkirsche</i>	
<i>Brettacher</i>	<i>Gellerts Butterbirne</i>		
<i>Boskoop</i>	<i>Alexander Lucas</i>		
<i>Gewürzluiken</i>	<i>Schweizer Wasserbirne</i>		
<i>Blenheim Gold-</i> <i>renette</i>			
<i>Trierer Weinapfel</i>			
<i>Ananasrenette</i>			
<i>Gravensteiner</i>			
<i>Danziger Kant</i>			
<i>Goldparmäne</i>			
<i>Berlepsch Gold-</i> <i>renette</i>			
<i>Bohnapfel</i>			
<i>Zuccalmaglio</i>			

1.11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) – **Lärmschutz**

1.11.1 Grundrissorientierung

Im Plangebiet sind durch die Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn-/ Schlafräume in Einzimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Beurteilungspegel vorliegen, als dies in den schalltechnischen Berechnungen für den Bebauungsplan angenommen wurde (z.B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung und hieraus entstehender Abschirmung), können auch Fassaden, die in den Lärmpegelbereichen I – III liegen, als lärmabgewandt betrachtet werden.

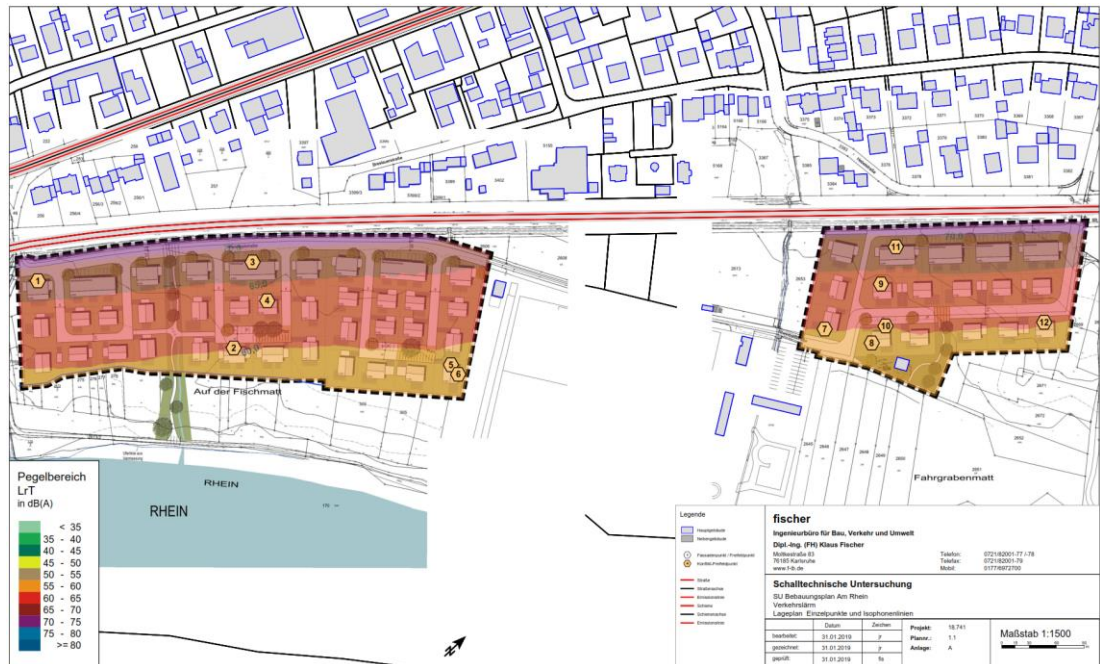


Abbildung 2: Kennzeichnung Außenlärmpegel tags (Schalltechnische Untersuchung, Büro Fischer, 2019)

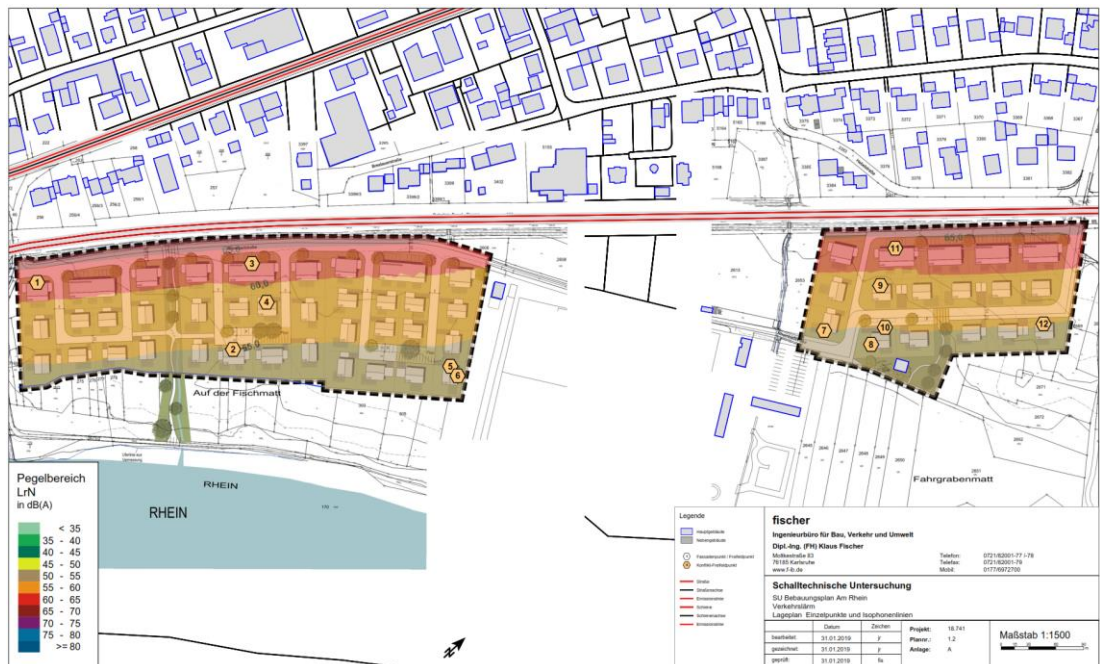


Abbildung 3: Kennzeichnung Außenlärmpegel nachts (Schalltechnische Untersuchung, Büro Fischer, 2019)

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a in dB
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	> 80*

* Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Abbildung 4: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1 Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen. 2018

1.11.2 Schalldämmung der Außenbauteile

Gemäß der DIN 4109-1 (Ausgabe Januar 2018) ergeben sich die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach der Gleichung $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$.

Dabei ist:

$K_{Raumart} = 25$ dB für Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien;

$K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches;

L_a maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2018-01

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} = 35$ dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$R'_{w,ges} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Die Außenlärmpegelbereiche nach DIN 4109 sind in der Planzeichnung kenntlich gemacht. Das notwendige Schalldämm-Maß ist in Abhängigkeit von der Raumart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere maßgebende Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen als dies im Bebauungsplan angenommen wurde (z.B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung und hieraus entstehender Abschirmung), können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-2 – Schallschutz im Hochbau (Ausgabe Januar 2018) reduziert werden.

1.11.3 Lüftungseinrichtung

Für die Gebäude/Fassaden im gesamten Geltungsbereich sind in den für das Schlafen genutzten Räumen, schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Das Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselemente muss den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen.

Wird die Lüftung durch besondere Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen sichergestellt, so darf ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten werden.

Der Einbau von Lüftungseinrichtungen ist nicht erforderlich, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass in der Nacht zwischen 22.00 und 06.00 Uhr ein Außenlärm-Beurteilungspegel von 50 dB(A) nicht überschritten wird oder der Schlafräum über eine lärmabgewandte Fassade belüftet werden kann

Hinweis:

DIN-Normen

Die genannten DIN-Normen können bei der Gemeinde Schwörstadt zusammen mit dem Bebauungsplan eingesehen werden.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- 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)

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dachform / Dachneigung

2.1.1.1 Die zulässigen Dachformen und Dachneigungen der Hauptgebäude in den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 sind der jeweiligen Nutzungsschablone in der Planzeichnung zu entnehmen.

Hinweis:

Flache und flachgeneigte Dächer von 0-15° sind zu begrünen (s. Ziffer 1.8.3).

2.1.1.2 Garagen, Carports und Nebenanlagen sind mit flachen und flachgeneigten Dächern mit Dachneigungen von 0° bis max. 15° zu versehen. Auf die Begrünungsregelung der Ziffer 1.8.4 wird hingewiesen.

2.1.2 Dacheindeckung

2.1.2.1 Dacheindeckungen sind ausschließlich in den Farben rot bis rotbraun und schwarz bis anthrazit zulässig. Ausgenommen davon sind Dachbegrünungen.

- 2.1.2.2 Glänzende Materialien, Wellfaserzement, offene Bitumenbahnen und Dachpappe sind im gesamten Plangebiet als Dacheindeckung nicht zulässig. Dies gilt nicht für Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie).
- 2.1.3 Dachaufbauten / Dacheinschnitte**
- 2.1.3.1 Dachaufbauten oder Dacheinschnitte sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Die Breite der Dachaufbauten oder Dacheinschnitte darf insgesamt 50 % der Länge der jeweils zugehörigen Gebäudeseite nicht überschreiten.
- 2.1.3.2 Dachaufbauten müssen von der Giebelwand einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten, gemessen von der Außenkante des Dachaufbaus ohne Dachüberstand.
- 2.1.3.3 Der Dachansatz von Dachaufbauten muss, gemessen parallel zur Dachfläche, mindestens 0,80 m unter dem Hauptfirst liegen.
- 2.1.3.4 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen (z.B. Photovoltaikanalgen, Sonnenkollektoren), sind bei allen Dachneigungen zulässig und aus blendfreiem Material herzustellen. Die Dachaufbauten dürfen bei Dachneigungen ab 15° nicht aufgeständert sein und die maximale Gebäudehöhe nicht überschreiten.
- 2.1.4 Attikageschosse (A)**
- 2.1.4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 ist bei Ausbildung eines weiteren Geschosses über dem 2. Vollgeschoss dieses als Attikageschoss auszubilden, wobei an der nach Süden orientierten Längsseite des Gebäudes ein Rücksprung von mindestens 2,00 m gegenüber der Außenwand des darunterliegenden Geschosses auszuführen ist.
- 2.2 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke, Müllbehälterstandorte (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**
- 2.2.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.
- Hinweis:**
Gemäß § 21a LNatSchG sind Gartenanlagen insektenfreundlich zu gestalten und zu begrünen. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind nicht zulässig. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.
- 2.2.2 Dauerhafte Standorte für Abfallbehälter auf den privaten Grundstücken sind mit einem baulichen oder pflanzlichen Sichtschutz zu versehen.
- 2.3 Einfriedungen und Mauern (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)**
- 2.3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 dürfen Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen, bezogen auf die nächstgelegene Straßenober- bzw. Gehwegoberkante, eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
- 2.3.2 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.
- 2.3.3 Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig.
- 2.4 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)**
- Pro Gebäude ist nur eine sichtbare Antenne bzw. Satellitenantenne zugelassen. Satellitenantennen müssen den gleichen Farbton wie die dahinterliegende Gebäudefläche (Dach oder Fassade) aufweisen.

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

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

2.6 Kfz-Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Kfz-Stellplatzverpflichtung für Wohnungen in den Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA2 und WA3 wird wie folgt festgelegt:

1,0 Stellplatz bei Wohnungen bis 45 m² Wohnfläche

1,25 Stellplätze bei Wohnungen > 45 m² bis 65 m² Wohnfläche

1,5 Stellplätze bei Wohnungen > 65 m² bis 100 m² Wohnfläche

2,0 Stellplätze bei Wohnungen > 100 m² Wohnfläche

Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Kfz-Stellplätze eine Bruchzahl, so wird diese auf die nächste volle Zahl aufgerundet.

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

2.7.1 Im Plangebiet sind geeignete Maßnahmen zur Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser vorzusehen. Zu diesem Zweck ist das anfallende Niederschlagswasser schadlos im Sinne eines kurzen Kreislaufes auf dem Grundstück in einem Mulden-Rigolen-Systemen zur Versickerung zu bringen. Die Rigole muss in einer Baugrundtiefe von 3 m in den versickerungsfähigen Kiesböden eingebunden werden. Ergänzend kann das Niederschlagswasser in Retentionszisternen zur Brauchwassernutzung eingeleitet werden. Ein entsprechender gedrosselter Überlauf an das Mulden-Rigolen-System ist vorzusehen.

2.7.2 Alternativ kann das Niederschlagswasser von den Dachflächen, in Kombination mit einer Dachbegrünung, mittels Rigolen zur Versickerung gebracht werden.

2.7.3 Notüberläufe an den Mischwasserkanal sind unzulässig.

2.7.4 Anlagen zur dezentralen Niederschlagswasserbeseitigung sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik herzustellen, zu unterhalten und zu bemessen. Die Mulden- bzw. Flächenversickerung ist nach dem DWA-Arbeitsblatt A 138 zu bemessen.

Hinweis:

Es ist ein 1 m Abstand zwischen der Sohle einer Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand einzuhalten. Bei der Anwendung von Rigolen wird der Abstand zum mittleren höchsten Grundwasserspiegel von der Rigolensohle berechnet. Beim Bodenaustausch bis zum Rheinkies soll der einzubauende Boden eine Wasserdurchlässigkeit von weniger als 1×10^{-3} m/s aufweisen (i.d.R. Kies-Sand Mischung).

3 HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND KENNZEICHNUNG

3.1 Anpflanzungen

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

Bebauungsplans zu bepflanzen.

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

3.2 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Insbesondere ist bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

3.2.1 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.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, 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.

3.2.2 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 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 soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.3 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.

3.4 Geotechnik, Altlasten

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodäten im Verbreitungsbereich der Gesteine des Oberen Muschelkalkes, welche von quaritären Ablagerungen aus Holozänen Abschwemmassen mit zu erwartenden Mächtigkeiten von bis zu über 10 Metern überlagert werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

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, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren wird auf das Geotop-Kataster verwiesen, das im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung im Zuge der geplanten Bebauung sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen.

Mineralische Rohstoffe:

Es wird darauf hingewiesen, dass die aufgeführten Entwicklungsflächen Augstmatte und Fischmatte teilweise auf pleistozänen Kies- und Sandablagerungen des Rheins liegen, die ein hochwertiger mineralischer Rohstoff sind. Die Kiese und Sande werden in der nahegelegenen Kiesgrube Rheinfeld-Herten im Trockenabbau gewonnen und zu vorwiegend güteüberwachten Kies-Sand-Gemischen aufbereitet. Sofern bei der Erschließung dieser Flächen (größere Mengen) nutzbare(r) Kiese und Sande anfallen, sollten diese zur Ressourcenschonung einer Verwendung als Baustoff zugeführt werden.

3.4.1 Altablagerungsfläche „AA Kippe a.d. Sandgrube“

Im Plangebiet Augstmatte befindet sich die Altablagerungsfläche „AA Kippe a.d. Sandgrube“. Die Fläche ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) erfasst und in die Kategorie „B- Entsorgungsrelevant“ eingestuft (s. Datenblatt). Diese Einstufung bedeutet, dass auf der Fläche mit Bodenmassen gerechnet werden muss, die nicht frei verwertet werden können. Der im Rahmen von Erdarbeiten abfallende

Erdaushub ist deshalb ordnungsgemäß zu beproben (PN 98), auf die Parameter der VwV- Boden zu analysieren und im Rahmen der dort vorgegebenen Anforderungen zu verwerten. Bei Überschreiten der Prüfwerte > Z 2 ist der Boden zu beseitigen. Die Verwertung des Erdaushubs sollte auch im Hinblick auf die spätere Nutzung so erfolgen, dass eine Gefährdung über den Wirkungspfad Boden - Mensch ausgeschlossen werden kann (z.B. Kinderspielflächen).

3.5 Wasser

3.5.1 Schmutzwasser

Das häusliche Schmutzwasser ist an die öffentliche Abwasserkanalisation mit Anbindung an die öffentliche Kläranlage anzuschließen. Abwasseranlagen sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu erstellen, zu unterhalten und zu betreiben. Die Abwasserbeseitigung obliegt der Gemeinde.

3.5.2 Regenwassernutzungsanlagen

Sollten Retentionszisternen als Betriebswasseranlagen für WC-Spüleleitungen verwendet werden, müssen diese regelkonform ausgeführt werden. Betriebswasseranlagen (z.B. Regenwassernutzungsanlagen), die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das nicht die Qualität von Wasser im Sinne der Trinkwasserverordnung hat und zusätzlich in Liegenschaften betrieben werden, sind nach §13 (4) TrinkwV der zuständigen Behörde anzuzeigen.

3.5.3 Grundwasser:

Gemäß § 12 Abs. 5 und § 43 Wassergesetz Baden-Württemberg sind folgende Hinweise zu beachten:

Eine Baumaßnahme, die unter den MHW (Mittel der jährlichen Höchstwasserstände eines Beobachtungszeitraums) eingreift, bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis. Für Baumaßnahmen ist u.a. nachzuweisen, dass

- keine nachteiligen Auswirkungen auf die Grundwasserströmungsverhältnisse entstehen,
- keine nachteiligen Auswirkungen auf Unter-/ Oberlieger vorliegen (kann durch Gutachten festgestellt werden) und
- die Bauteile wasserdicht (weiße Wanne), grundwasserumläufig, auftriebssicher und grundwasserverträglich sind. Durch eine gutachterliche Bewertung ist die Unschädlichkeit des Eingriffs auf den Grundwasserabfluss bzw. die hierfür erforderlichen Maßnahmen vor der Baufreigabe nachzuweisen.

3.5.4 Grundwasser/Trinkwasserversorgung

Um Verunreinigungen des Grundwassers zu vermeiden, sollten Schadstoffeinträge während den Bauarbeiten durch Treib- oder Schmierstoffe bestmöglich vermieden werden. Es sollten nur Baugeräte mit biologisch abbaubaren Hydraulikölen verwendet werden.

3.5.5 Dränagen

Die Verlegung von Dränagen um das Bauwerk und deren Anschluss an die öffentlichen Misch-, Schmutz- oder Regenwasserkanäle ist nicht zulässig. Ausnahmen hiervon bedürfen der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Kanalisation und des Landratsamtes Lörrach, Fachbereich Umwelt.

3.6 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten (HQ₁₀₀) und Risikogebieten (HQ_{extrem}). Bauliche Anlagen sollten dennoch grundsätzlich hochwasserangepasst geplant und gebaut sowie Aspekte zur Sicherung von Hochwasserabfluss und -rückhaltung berücksichtigt werden. Diese können u.a. der Hochwasserschutzfibel des zuständigen Bundesministeriums entnommen werden: Über die Internetpräsenz des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bonn ist ein kostenloser Bezug möglich. Die 2014 aktualisierte „Strategie zur Minderung von Hochwasserrisiken in Baden-Württemberg“, ist im Internet auf dem umfassenden Informationsportal www.hochwasserbw.de veröffentlicht und enthält ebenfalls Informationen für hochwasserangepasstes Bauen.

3.7 Überflutungsschutz

Aufgrund möglicher Starkregenereignisse ist jeder Grundstückseigentümer im Rahmen des Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte anzupassen.

Eingangstüren, Tiefgaragenzufahrten, Lichtschächte, Kellertreppen, Unterkanten von Kellerfenstern etc. müssen so hergestellt werden, dass ein Eindringen von Wasser bei Starkregenereignissen ausgeschlossen ist.

Keller sind mittels geeigneter Maßnahmen (weiße Wanne, Anbringen von Dichtungen) gegen sich im verfüllten Arbeitsraum sammelnden und aufstauenden Regenwasser und ggf. Schichtwasser zu schützen. Ein Anschluss von Dränagen an Schmutz-, Misch-, oder Regenwasserkanäle ist nicht zulässig. Ausnahmen hiervon bedürfen der Zustimmung des Landratsamtes Lörrach, Fachbereich Umwelt.

3.8 Hinweise der Deutschen Bahn AG / Eisenbahnbundesamt

3.8.1 Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind. Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat.

Da hier auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb des Bahngeländes verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn einer Baumaßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen.

Alle Beteiligungen und Anfragen sind dann an die folgende Stelle zu richten:

Deutsche Bahn AG
DB Immobilien, CS.R-SW-L(A)
Gutschstraße 6, 76137 Karlsruhe“

3.8.2 Aufgrund der Elektrifizierung der Bahn (ebenfalls entlang des Plangebiets) ist künftig von elektromagnetischen Strahlungen, Lärm und Erschütterungen auszugehen. Hinsichtlich möglicher weiterer Beschränkungen wird auf den Vorhabenträger DB Netz AG, Bismarckallee 13, 79098 Freiburg verwiesen.

Es ist sicherzustellen, dass bei der Realisierung der Planung weder die Substanz der (benachbarten) Eisenbahnbetriebsanlagen noch der darauf stattfindende Eisenbahnverkehr gefährdet wird.

3.9 Telekom

Für einen eventuellen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter dem im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

3.10 Gesundheitsschutz

Radon in Häusern wird heute weltweit als Problem angesehen, da es mit Abstand das größte umweltbedingte Lungenkrebsrisiko darstellt und nach dem Rauchen die zweithäufigste Ursache von Lungenkrebs ist. Radon kann durch undichte Fundamente oder Keller in Häuser gelangen und sich in Wohnungen ansammeln. Grundsätzlich können davon alle Häuser in Gebieten mit erhöhter Bodenluftkonzentration (über etwa 20.000 Bq/m³) betroffen sein (alte und neue Häuser, Häuser mit und ohne Kellergeschoss).

Eine „Radon-Karte“ kann als Orientierungshilfe für eine Prognose in regionalem Maßstab herangezogen werden. Sie kann aber keine Aussagen zu einzelnen Baugebieten oder Baugrundstücken machen, weil die Radonkonzentrationen im Boden kleinräumig variieren. Sie kann auch nicht vorhersagen, wie hoch die Radonkonzentration in einzelnen Häusern ist, da diese nicht nur vom Radongehalt im Boden, sondern auch von anderen Faktoren - wie etwa der Gasdurchlässigkeit des Bodens - abhängt.

Durch die Berücksichtigung der Radonproblematik bereits beim Bau kann von vornherein vermieden werden, dass Radon später zu einem Problem wird.

Weitere Informationen zu diesem Thema bietet beispielsweise die Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg sowie die Internetseite des Landkreises Lörrach.

<https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/radioaktivitaet/radon>

<https://www.loerrach-landkreis.de/radon>

3.11 Umwelt- und Artenschutz

Auf die Artenschutzrechtliche Prüfung mit Stand vom 15.06.2023 wird verwiesen.

3.11.1 Amphibienfauna

- Die Rodungsfrist von Anfang Oktober bis Ende Februar muss zur Verhinderung der Verbotstatbestände gegenüber der Artengruppe der Vögel zwingend eingehalten werden. Da die Bereiche ggf. als Überwinterungshabitats für die Herpetofauna dienen, dürfen binnen der Wintermonate keine Erdarbeiten, Fahren mit schwerem Gerät oder ähnliches auf den Flächen stattfinden, durch die in der Winterruhe befindlichen Tiere gefährdet werden könnten. Die Bäume sind zu fällen, aber Wurzelteller etc. sind im Erdbereich zu belassen, bis die Herpetofauna ihre Winterquartiere verlassen haben. Demnach dürfen größere Erdarbeiten zur Entfernung der Baumstämme und Wurzelteller je nach Witterung erst ab Anfang April erfolgen, wenn die Herpetofauna nicht mehr im Winterschlaf verharrt und ausreichend fluchtfähig ist.

- Die Abbruchsfrist von Anfang Oktober bis Ende Februar muss zur Verhinderung der Verbotstatbestände gegenüber der Artengruppe der Vögel zwingend eingehalten werden. Um ggf. unter den Gartenhütten im Erdbereich überwinternde Herpetofauna zu schützen, dürfen Abbrucharbeiten nur die oberflächlich vorhandenen Strukturen der Gartenhütten betreffen. Wie bereits bei den Rodungen vorstehend beschrieben, dürfen bspw. ins Erdreich reichende Fundamente der Gebäude erst Anfang April, wenn die Herpetofauna nicht mehr im Winterschlaf verharrt, entfernt werden.
- Da Amphibien z.T. auch unter oberflächlich vorhandenen Strukturen, wie z.B. Holzstapeln, Laubhaufen oder ähnlichem überwintern, sind solche oberflächlich vorhandenen Strukturen bereits im Herbst (Monat September) aus dem Plangebiet zu entfernen. Die Herpetofauna ist im September bereits außerhalb der kritischen Fortpflanzungsphase und noch ausreichend fluchtfähig, um bei Störwirkungen in störungsärmere Bereiche zu flüchten.
- Vor Beginn der Aktivitätszeiten der nachgewiesenen Amphibien (Aktivitätsbeginn je nach Witterung ca. Mitte Februar bis Anfang März) sind angrenzend zum Plangebiet amphibiensichere Zäune aufzustellen. Die für Reptilien vorgesehenen Zäune erfüllen auch eine Schutzfunktion für Amphibien. Die außerhalb des PG liegenden Feuchtbereiche mit Amphibiennachweisen sind entsprechend als Tabufläche auszuweisen.
- Alle Maßnahmen sind von einer qualifizierten Fachkraft der UBB zu betreuen.

3.11.2 Reptilienfauna

- Im Winter vor dem eigentlichen Eingriff (bzw. der geplanten Vergrämung) müssen die oberflächlich vorhandenen Strukturen (Gehölze, Zäune, Gartenhütten etc.) ohne Eingriffe in tiefere Bodenbereiche geräumt werden. Eingriffe mit Wirkungen in tiefere Bodenbereiche während der Wintermonate sind zum Schutz der überwinternden Herpetofauna nicht zulässig. Die Rodungen von Gehölzen sind zum Schutz der Avifauna- und Fledermausfauna ausschließlich in den Wintermonaten durchzuführen. Da Amphibien z.T. unter Strukturen, wie z.B. Holzstapeln, Laubhaufen oder ähnlichem überwintern, sind solche oberflächlich vorhandenen Strukturen bereits im Herbst (September) aus dem Plangebiet zu entfernen.
- Mit Beginn der Aktivitätsphase (Ende März / Anfang April) sind die ggf. in den Kleingartenflächen vorhandenen Tiere dann durch das Auflegen von schwarzer Folie (ggf. auch Einsatz von Holzschnitteln denkbar) über einen Zeitraum von ca. 3 Wochen in kleinere Bereiche zu vergrämen. Damit die vergrämen Tiere in den kleineren Bereichen verweilen, aus denen sie anschließend abgefangen werden können, sind um die besiedelten Kleingartenbereiche vor dem Beginn der Vergrämung nicht überwindbare Zäune aufzustellen.
- Nach erfolgter Vergrämung werden die Tiere in den kleineren Bereichen von qualifizierten Fachkräften abgefangen und in die in räumlicher Nähe befindlichen, vorgezogen errichteten Ausgleichshabitate gebracht. Das Abfangen erfolgt üblicherweise mithilfe einer sogenannten Reptilien-Angel und mithilfe von Schwämmen. Anschließend werden die Tiere zur Beruhigung in kleine Baumwoll-Säckchen gebracht und mit größeren Eimern in ihre neuen Habitate gebracht.
- Erst nach erfolgreicher bzw. abgeschlossener Umsiedlung der Tiere und Freigabe durch die UBB (keine Individuen mehr im Eingriffsbereich) können die temporären Schutzzäune um die besiedelten Kleingartenbereiche im PG wieder entfernt werden. Die Vergrämung und anschließende Umsiedlung der Tiere ist spätestens bis zum Beginn der Fortpflanzungstätigkeit (ca. Anfang / Mitte Mai) abzuschließen.

- Die dauerhaft während der gesamten Bauzeit vorgesehenen Schutzzäune um das PG herum sind ebenfalls vor Beginn der Aktivitätszeit der Reptilien zu errichten. Ihre Funktionstüchtigkeit ist regelmäßig durch die UBB zu überprüfen bzw. dauerhaft aufrechtzuerhalten.

3.11.3 Vogelfauna

- Die Rodung von Gehölzen, der Abbruch von Gebäuden sowie das Abhängen von Nistkästen müssen zwingend außerhalb der Brutperiode der Avifauna stattfinden, d.h. ausschließlich im Winterzeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar. Die Einhaltung dieser Rodungsfrist ist durch eine sachgemäße Baustellenplanung sicherzustellen. Sollte eine Rodung während der Brutzeit ggf. unvermeidbar sein, sind die betreffenden Bäume und Gebäude vor der Rodung von einer Fachkraft der UBB auf Nester zu überprüfen; ggf. sind die Rodungs- bzw. Abbrucharbeiten bis auf das Ende der Brutperiode zu verschieben.
- Gebüsche sollten nach Möglichkeit nicht gerodet, sondern auf den Stock gesetzt werden. Dies ermöglicht nach Beendigung der Bauphase ein im Vergleich zu einer Neupflanzung schnelleres Zuwachsen.
- Die fachgerechte Umsetzung der Maßnahmen ist durch eine UBB sicherzustellen und zu begleiten.

3.11.4 Fledermausfauna

- Die Fällung der Gehölze muss innerhalb der Wintermonate durchgeführt werden (Anfang Dezember bis Ende Februar). Zu diesem Zeitpunkt befinden sich die Tiere in ihren Winterquartieren außerhalb des Eingriffsbereiches.
- Abbrüche von Gebäuden oder Schuppen sind erst zulässig, wenn vorab eine Kontrolle auf Fledermausbesatz und Freigabe des Abbruchs durch eine Fachkraft erfolgt sind. Ggf. sind weitere Maßnahmen einzuhalten.
- 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 in Richtung der Gewässer sollte vermieden werden, da so eine mögliche Störung der Fledermäuse während der Jagd bzw. während des Transferfluges in die Jagdgebiete vermieden werden kann.
- 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).

3.11.5 Libellen

- Schutz und Erhalt der angrenzenden Gewässer und deren Uferbereiche (keine Materialablagerungen, kein Befahren usw.) durch Ausweisung einer Tabuzone und Kennzeichnung im Gelände per Schutzzaun o.ä.
- Größtmögliche Vorsicht beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.
- Beeinträchtigungen durch Schadstoffeinträge (Schmier- und Treibstoffverluste, Zementwasser usw.) sind zu vermeiden.
- Überwachung und Begleitung der Maßnahmen durch eine UBB

3.11.6 Biber

- Grundsätzlich sind die Bauarbeiten nur tagsüber auszuführen, da Biber dämmerungs- bzw. nachtaktiv sind und somit Beeinträchtigungen vermeiden werden können.
- Schutz und Erhalt der angrenzenden Gewässer und deren Uferbereiche (keine Materialablagerungen, kein Befahren usw.) durch Ausweisung einer Tabuzone und Kennzeichnung im Gelände per Schutzzaun o.ä.
- Größtmögliche Vorsicht beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.
- Beeinträchtigungen durch Schadstoffeinträge (Schmier- und Treibstoffverluste, Zementwasser usw.) sind zu vermeiden.
- Überwachung und Begleitung der Maßnahmen durch eine UBB.

Gemeinde Schwörstadt, den 31-07-2023



Christine Trautwein-Domschat,
Bürgermeisterin

fsp.stadtplanung

Fairle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Tel. 0761736875-0, 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 Gemeinde Schwörstadt 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 04.08.2023.

Schwörstadt, den 31-07-2023



Christine Trautwein-Domschat,
Bürgermeisterin

Schwörstadt, den 04-08-2023



Christine Trautwein-Domschat,
Bürgermeisterin