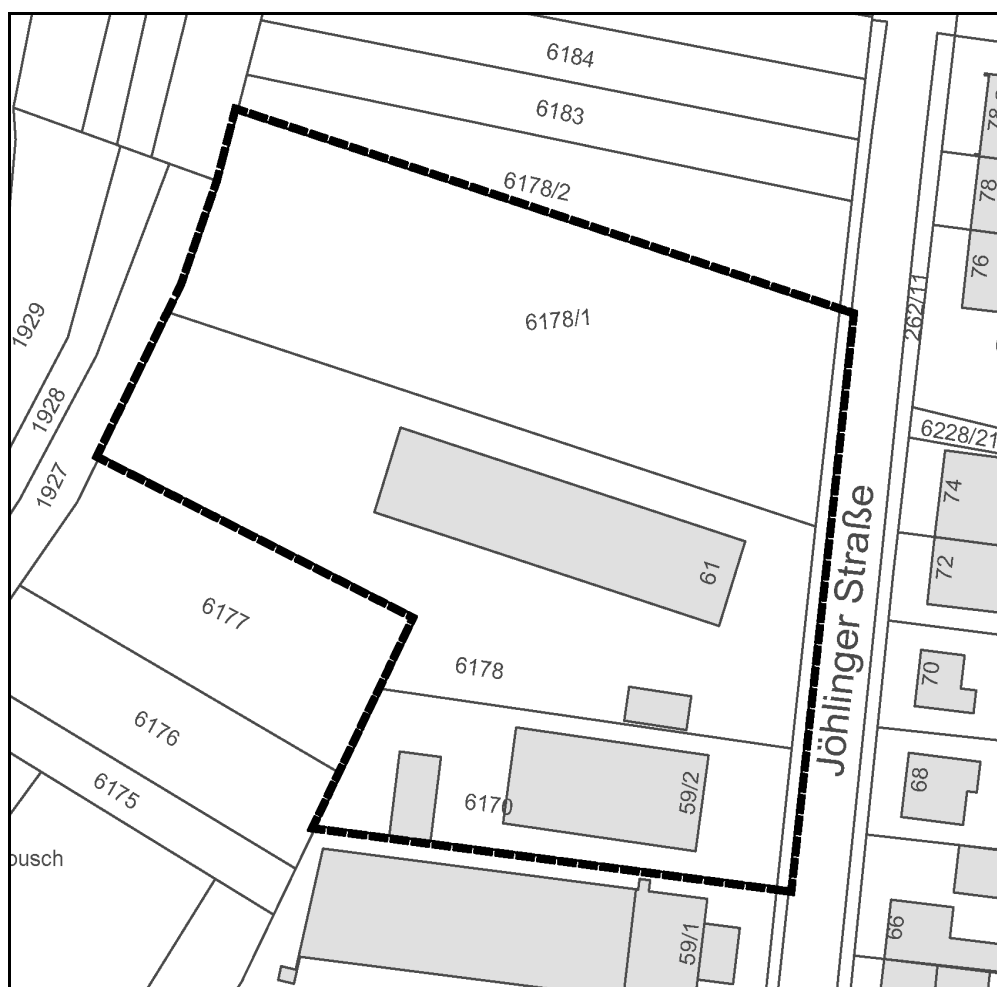


Gemeinde Pfinztal

Bebauungsplan

“Sonnenberg-Salbusch Mitte”

– Fassung zur frühzeitigen Beteiligung –



Karlsruhe
Oktober 2020

MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG



Gemeinde Pfinztal

Bebauungsplan

“Sonnenberg-Salbusch Mitte”

– Fassung zur frühzeitigen Beteiligung –

Bearbeiter

Dr.-Ing. Frank Gericke (Projektleitung)

Dipl.-Ing. Marc Christmann (Stadtplaner, Rgbm.)

Verfasser

MODUS CONSULT Gericke GmbH & Co. KG

Pforzheimer Straße 15b

76227 Karlsruhe

0721/ 94006-0

Erstellt im Auftrag der Gemeinde Pfinztal
im Oktober 2020

Inhalt

Teil A Bestandteile

- A - 1 Planungsrechtliche Festsetzungen
- A - 2 Örtliche Bauvorschriften
- A - 3 Planfestsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text
- A - 4 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Teil B Begründung

- B - 1 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
- B - 2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften
- B - 3 Umweltbericht

Anlagen

- B - 4 Kenndaten der Planung
- B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich
- B - 6 Fachbeitrag Klima
- B - 7 Fachbeitrag Artenschutz
- B - 8 Freiraumplan und -konzept

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Eintragung zur Art der baulichen Nutzung in der Planzeichnung bedeutet:

MU = 'Urbanes Gebiet' gemäß § 6a i.V.m. mit § 1 Abs. 3, 5-7 und 9 BauNVO.

Im MU zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden und Betriebsverkaufsstellen,
- sonstige nicht unzulässige Gewerbebetriebe im Sinne des § 6a Abs. 2 Nr. 4 BauNVO,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig und nicht Teil des Bebauungsplans sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Einzelhandelsbetriebe,
- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe,
- Vergnügungsstätten, Wettbüros, Bordelle und bordellähnliche Einrichtungen, Sexshops und Erotikzentren.

Im Erdgeschoss an der Straßenseite ist eine Wohnnutzung nicht zulässig. Oberhalb des 1. Obergeschosses sind ausschließlich Wohnungen zulässig. Mindestens 30% der zulässigen Geschossfläche sind für Wohnungen, mindestens 30% der zulässigen Geschossfläche sind für gewerbliche Nutzungen zu verwenden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) ist durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans (Teil A-3) festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und

- baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhen ($GH_{\max}$) sind durch Planeinträge als Höhen über Normalnull (ü.NN) festgesetzt. Das zulässige Maß der Gebäudehöhe wird gemessen bis zur Oberkante von Dach und Attika.

Sie darf von technisch notwendigen Dachaufbauten auf maximal 5% der Dachfläche um maximal 2 m überschritten werden.

Anlagen für regenerative Energien auf dem Dach dürfen die Höhenangaben um bis zu 1 m ohne Flächenbegrenzung überschreiten.

1.2.3 Zahl der Vollgeschosse, Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die zulässige Anzahl der Vollgeschosse für Hauptanlagen ist durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes als zwingendes Maß festgesetzt.

Unterirdische Garagengeschosse sind in sonst anders genutzten Gebäuden auf die Anzahl der Vollgeschosse nicht anzurechnen.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist durch Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans als Höchstmaß festgesetzt.

1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 2 und 9 BauGB)

1.3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise 'a' gilt die offene Bauweise ohne Längenbeschränkung.

1.3.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Baugrenzen im zeichnerischen Teil bestimmt.

1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen in Form von oberirdischen Gebäuden sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze und Nebenanlagen sind nur außerhalb der Flächen ´PFG 1´, ´PFG 2´ und ´PFB´ zulässig.

Überdachte und offene Stellplätze für Zweiräder bis zu einer Grundfläche von 20 m² sind in der Fläche ´PFG 2´ zulässig.

Anlagen zur Versickerung unverschmutzten Niederschlagswassers sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im Übrigen gilt § 14 Abs. 2 BauNVO ergänzend.

1.5 Verkehrsflächen, Anschluss an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist eine öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung ´Fuß- und Radweg´ festgesetzt.

Die Lage der Ein-/ -ausfahrten zum Anschluss der Privatgrundstücke an die Verkehrsflächen ist zeichnerisch festgesetzt.

1.6 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

In der Fläche mit dem Planzeichen ´Fläche mit zu begründenden Leitungsrechten´ sind Leitungsrechte für die bestehende Freileitung zu begründen.

1.7 Gebiete mit Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

Bei der Errichtung von Gebäuden sind bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien für die Stromerzeugung (insbesondere Photovoltaik), außerdem für die Wärmeversorgung durch erneuerbare Energien (z.B. Holz-/ Pelletheizung, Wärmepumpe, Solarthermie) oder mit Kraft-Wärme-Kopplung vorzusehen. Hierbei handelt es sich u. a. um Leitungsstränge, Schächte, ggf. auch statische Aufwendungen im Dachbereich sowie eine für eine Wärmeerzeugungsanlage geeignete Räumlichkeit.

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind mindestens 80% der Dachfläche von Dachaufbauten (inkl. Kamine u.ä.) und -einschnitten freizuhalten gemäß den folgenden Vorgaben:

- ▶ Gesamtgröße mindestens 100 m² oder 50% der Dachfläche,
- ▶ untergliedert in 1 - 3 rechteckige, ungestörte Teilflächen, und
- ▶ Einzelgröße mindestens 1/3 der vorgeschriebenen Gesamtgröße.

in für das vollflächige Aufbringen von Solarmodulen geeigneter Weise.

1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25 BauGB)

1.8.1 Bodenschutz

Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Sämtlicher auf dem Gelände befindlicher Oberboden (Mutterboden), der für die Bebauung abgetragen werden muss, ist vor Arbeitsbeginn in der anstehenden Tiefe zu sichern und nach Möglichkeit auf dem Baugrundstück in den privaten oder öffentlichen Vegetationsflächen im Plangebiet unterzubringen.

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebietes darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Der erforderliche Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen. Für Auffüllungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Durch Baumaßnahmen verdichtete, nicht überbaute Böden sind nach Beendigung der Baumaßnahmen durch geeignete Maßnahmen in der gesamten, verdichteten Tiefe zu lockern.

Bei der Neuanlage von bewachsenen Freiflächen ist eine Oberbodendicke von mindestens 25 cm sicherzustellen, soweit die maßgebenden Anschlusshöhen der Gebäude sowie der angrenzenden Straßen- und Weggradienten dies zulassen.

1.8.2 Wasserdurchlässige Materialien

Nicht überdachte Pkw-Stellplätze (mit Ausnahme der Fahrgassen), notbefahrbare Wege (z.B. Feuerwehrumfahrung) und andere Flächen, auf denen weitgehend unbelastetes Niederschlagswasser anfällt, sowie ausschließlich für nicht wassergefährdende Stoffe bestimmte Lagerflächen sind auf einem wasserdurchlässigen Aufbau in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen.

Das Niederschlagswasser des Baugrundstücks ist auf dem Grundstück selbst zu verdunsten oder über Mulden durch eine mindestens 30 cm starke, bewachsene Oberbodenschicht zu versickern, im Mindesten soweit der mittlere Abflussbeiwert aller Grundstücksflächen mehr als 0,35 beträgt. Begrünte Dachflächen mit einer Substratstärke > 15 cm können auch direkt z.B. über Rigolen in den Untergrund versickert werden. Im Übrigen ist eine direkte Versickerung in den Untergrund (z.B. über Sickerschächte) nicht zulässig.

1.8.3 Unzulässige Dachflächenmaterialien

Dachflächen aus unbeschichteten Eindeckungen aus Kupfer, Blei oder Zink oder Materialien mit entsprechenden Legierungen sind unzulässig ausgenommen der Regenfallrohre und -rinnen sowie Befestigungsmittel.

1.8.4 Maßnahmen für Insekten, Fledermäuse und Vögel

Die nächtliche Beleuchtung der Straßen und Wege sowie die grundstücksbezogene Beleuchtung müssen für Insekten und Fledermäuse schonend und verträglich sein. Hierzu sind Leuchten mit insektenschonender Bauweise sowie mit Abschirmung nach oben und mit beschränkter Abstrahlrichtung nach unten auszuwählen, deren Lichtstrahlung gezielt auf den Weg- bzw. auf den Fahrbahnbereich gerichtet sind. Bei Lichtwerbeanlagen muss deren Beleuchtung auf die Werbeanlage selbst ausgerichtet werden. Für die Bestückung der Außenbeleuchtung sind dabei LED-Leuchten mit Farbtemperatur < 3000°K mit einem geringen UV-Anteil oder insektenfreundlichere Leuchtmittel zu verwenden. Empfohlen werden Bewegungsmelder und eine insektendichte Einhausung der Beleuchtung.

Großformatige Fensterflächen in der Summe über 4 m² und vertikal montierte Glasflächen als Brüstungen oder Schallschutz sind gegen Vogelschlag zu sichern. Hierfür sind auf die Glasflächen geeignete, fachlich geprüfte Rasterfolien anzubringen oder bedruckte Gläser mit speziellen Oberflächenbeschichtungen zu verwenden, die eine Reduzierung der Transparenz um mind. 40 % bewirken.

Je angefangene 500 m² Baugrundstücksfläche ist mindestens eine Nisthilfe für einheimische Vögel, für einheimische Insekten oder für einheimische Fledermäuse fachgerecht anzubringen, aber mindestens eine je Grundstück.

1.8.5 Abbruch- und Baumaßnahmen, Gehölzrodungen

Bei der Durchführung von Erd- oder Bauarbeiten sind die zu erhaltenden Gehölze inklusive ihrer Wurzelbereich fachgerecht zu schützen (z.B. durch Baumschutzmaßnahmen am Stamm und die Vermeidung von Anschüttungen oder länger andauernder Überdeckung von Baumstämmen, Wurzelbereichen und Sträuchern).

Die Baufeldfreimachung sowie erforderliche Gehölzrodungen oder Fällungen sind ausschließlich auf den Zeitraum von Oktober bis Februar (Wintermonate) zu beschränken.

1.8.6 Bepflanzungen

■ Private Grünfläche ´sE´ (straßenbegleitende Eingrünung)

Die zeichnerisch festgesetzte private Grünfläche ist als Versickerungsfläche und Fettwiese mittlerer Standorte auszubilden ausgenommen der Zufahrten und Zuwegungen bis zu einer Gesamtbreite von 6,0 m an den Grundstücksein- und Ausfahrten. Sie ist mit gebietsheimischem Saatgut (Ursprungsgebiet 11 – Südwestdeutsches Bergland, Produktionsraum 7 – Süddeutsches Berg- und Hügel-land) anzusäen und mit mindestens einem Baum I. oder II. Ordnung je 10 m Länge zu bepflanzen.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragenen Baumstandorte sind verbindlich; Abweichungen bis max. 1,0 m sind möglich, wenn Zu- und Abfahrten oder Leitungstrassen dies erfordern. Die Anzahl ist jedoch bindend.

Für die Baumpflanzungen sind standortgerechte Bäume aus der Pflanzliste Laubbäume zu wählen.

■ Baugrundstücke

Auf den Baugrundstücken ist bei Neubebauung oder Ersatz von Hauptgebäuden je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum I. oder II. Ordnung anzupflanzen oder zu erhalten. Mindestens 10% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Bäumen und Sträuchern aus den Pflanzlisten zu bepflanzen. Die festgesetzten anzupflanzenden Bäume auf dem Baugrundstück werden darauf angerechnet.

Bei ebenerdigen Stellplatzreihen ist mindestens alle 5 Stellplätze ein Laubbaum I. oder II. Ordnung anzupflanzen.

► Pflanzbindungsfläche ´PFB´ (rückseitiger Gehölzerhalt)

Die in der Pflanzbindungsfläche ´PFB´ bestehenden Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Dies gilt insbesondere für die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume. Abgängige Bäume und Sträucher sind in der Fläche durch Neupflanzungen in gleicher Zahl zu ersetzen.

► Pflanzgebotsfläche ´PFG 1´ (nördliche Eingrünung)

Die Pflanzgebotsfläche mit der Zweckbestimmung ´nördliche Eingrünung´ ist als unversiegelte, standortgerechte Vegetationsfläche anzulegen.

► Pflanzgebotsfläche ´PFG 2´ (gliedernde Eingrünung)

In der Pflanzgebotsfläche ´PFG 2´ ist jeweils mindestens alle 12 m und im Mittel mindestens alle 10 m ein Laubbaum I. oder II. Ordnung anzupflanzen. Sie ist als extensive Vegetationsfläche anzulegen. Die Anlage von Mulden zur Regenwasserversickerung oder -ableitung ist dabei zulässig.

► Pflanzgebotsfläche ´PFG 3´ (Fläche mit Bewuchs)

Die Pflanzgebotsfläche ´PFG 3´ ist gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Die Anlage von Mulden zur Regenwasserversickerung oder -ableitung ist dabei zulässig.

► Dachbegrünung

Die Dachflächen mit einer Dachneigung von 0° bis 7° sind ab 10 m² Dachfläche fachgerecht und dauerhaft intensiv oder extensiv zu begrünen.

Die Mindestsubstratstärke muss 10 cm und bei Tiefgaragen 60 cm betragen. Bei einer anschließenden Versickerung darf nur gütegesichertes bzw. unbelastetes Dachbegrünungssubstrat ohne Schlackeanteile verwendet werden. Ein Wasserspeichervermögen des Gründachs von mind. 30 l/m² ist zu gewährleisten oder der Abflussbeiwert von 0,35 (Nachweis des Herstellers der Dachbegrünung) ist einzuhalten.

Mindestvorgabe ist ein Zielbestand mit einem kräuterreichen, trockenheitsverträglichen Bewuchs aus Arten der Fels- und Schuttfuren, der Halbtrockenrasen oder der warmen Saumgesellschaften. Für die gemäß der Pflanzliste Dachbegrünung.

Für bestehende Dächer gilt die Verpflichtung zur Dachbegrünung ausnahmsweise nur bei der (vollständigen oder teilweisen) Dacherneuerung und soweit das Tragwerk das Aufbringen einer fachgerechten Dachbegrünung zulässt (ein entsprechender statischer Nachweis ist im Rahmen eines Antrags auf Ausnahme von der Dachbegrünungsverpflichtung vorzulegen).

Von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen sind untergeordnete Dachaufbauten auf maximal 10% der Dachfläche, Dachfensterflächen, Solaranlagen ohne Aufständering, zum Aufenthalt bestimmte Dachterrassen und untergeordnete Vordächer am Gebäude, soweit der Gründachanteil aller Dachflächen des Gebäudes mindestens 80% beträgt.

1.8.7 Allgemeine Vorgaben für Bepflanzungen

Die Bepflanzungen sind fachgerecht gemäß dem aktuellen Stand der Vegetationstechnik zu pflanzen, zu pflegen, bei Trockenheit zu bewässern und zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen. Die festgesetzten Pflanzgebote sind in den Bauvorlagen nachzuweisen und innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der baulichen Anlagen umzusetzen. Erfolgte festgesetzte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB.

Die Anlage von Stein- und Schotterflächen anstatt der Begrünungen ist nicht zulässig.

Die anzupflanzenden Gehölze sind jeweils aus der Pflanzliste Laubbäume bzw. der Pflanzliste Sträucher zu wählen. Nadelgehölze sind von der Verwendung für die festgesetzten Gehölze ausgeschlossen.

Die Standorte der zu pflanzenden Bäume müssen im Kronenbereich eine unversiegelte, begrünte, mindestens 6 m² große Baumscheibe und einen mindestens 1,5 m tiefen Durchwurzelungsbereich mit mindestens 12 m³ Substrat/Pflanzerde besitzen. Die Baumscheibe und der Wurzelraum der Bäume sind wasser- und luftdurchlässig herzustellen.

1.8.8 Pflanzlisten

■ Pflanzliste Laubbäume

Pflanzgröße: Stammumfang (StU) mind. 18-20 cm;

Gebietsheimische Baumarten des Vorkommensgebiet 5.1 – Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken:

► I. Ordnung

Spitzahorn (*Acer platanoides*), Traubeneiche (*Quercus petraea*), Stieleiche (*Quercus robur*), Vogel-Kirsche (*Prunus avium*), Winter-Linde (*Tilia cordata*).

► II. Ordnung

Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Felsen-Ahorn (*Acer monspessulanum*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Grauerle (*Alnus x spaethii*), Wild-Apfel (*Malus sylvestris*).

■ **Pflanzliste Sträucher**

Pflanzgröße: mind. 60-100 cm, vstr;

Gebietsheimische Sträucher des Vorkommensgebiet 5.1 – Süddeutsches Hügel- und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken:

Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*), Gewöhl Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Hundsrose (*Rosa canina*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*).

■ **Pflanzliste Dachbegrünung**

► Kräuter

Berg-Lauch (*Allium senescens*), Gemeiner Wundklee (*Anthyllis vulneraria*), Rundblättrige Glockenblume (*Campanula rotundifolia*), Karthäusernelke (*Dianthus carthusianum*), Natternkopf (*Echium vulgare*), Zypressen-Wolfsmilch (*Euphorbia cyparissias*), Gemeines Sonnenröschen (*Helianthemum nummularium*), Kleines Habichtskraut (*Hieracium pilosella*), Hornklee (*Lotus corniculatus*), Felsennelke (*Petrorhagia saxifraga*), Scharfer Mauerpfeffer (*Sedum acre*), Weißer Mauerpfeffer (*Sedum album*), Feld-Thymian (*Thymus pulegioides*), Sand-Thymian (*Thymus serpyllum*).

► Gräser

Zittergras (*Briza media*), Dach-Trespe (*Bromus tectorum*), Schafschwingel (*Festuca ovina*), Schillergras (*Koeleria glauca*), Zwiebel-Rispengras (*Poa bulbosa*), Flaches Rispengras (*Poa compressa*).

Teil A - 2 Örtliche Bauvorschriften

2. Örtliche Bauvorschriften gemäß Landesbauordnung von Baden-Württemberg (§ 74 LBO)

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

2.1.1 Fassadengestaltung

Verflüssiger, Klima- und Lüftungsgeräte und Wärmetauscher sind einzuhausen, einzugrünen oder mit einer Schallschutzhaube zu versehen.

2.1.2 Dachgestaltung

Zulässig sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit Dachneigungen von 0° bis 7°.

Die Dächer der Gebäude (inkl. Garagen, Carports sowie Nebenanlagen in Form von Gebäuden) sind ab 20 m² Dachfläche der Gesamtfläche der Nebenanlagen und Garagen/Carports fachgerecht und dauerhaft als Gründächer mit extensiver oder intensiver Dachbegrünung auszubilden.

Von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen sind die Dächer untergeordneter technischer Dachaufbauten sowie sonstige max. 20 m² große Dachflächen auf insgesamt maximal 10% der Dachfläche sowie Dachfensterflächen, Solardächer und Solaranlagen ohne Aufständering, zum Aufenthalt bestimmte Dachterrassen und untergeordnete Vordächer am Gebäude. Dabei muss nach Abzug der Flächen von Dachfenstern, Solardächern, Dachflächen mit Solaranlagen ohne Aufständering sowie Dachterrassen der Gründachanteil aller Dachflächen des Gebäudes mindestens 80% betragen. Für bestehende Dächer gilt die Verpflichtung zur Dachbegrünung ausnahmsweise nur bei der (vollständigen oder teilweisen) Dacherneuerung und soweit das Tragwerk das Aufbringen einer fachgerechten Dachbegrünung zulässt (ein entsprechender statischer Nachweis ist im Rahmen eines Antrags auf Ausnahme von der Dachbegrünungsverpflichtung vorzulegen).

Mindestens 80% der Dachfläche sind von Dachaufbauten (inkl. Kamine u.ä.) und -einschnitten freizuhalten gemäß den folgenden Vorgaben:

- ▶ Gesamtgröße mindestens 100 m² oder 50% der Dachfläche,
- ▶ untergliedert in 1 - 3 rechteckige, ungestörte Teilflächen, und
- ▶ Einzelgröße mindestens 1/3 der vorgeschriebenen Gesamtgröße.

Der Abstand der technischen Dachaufbauten und der Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energie zur Außenwand muss bei Dächern bis 10° Dachneigung

mindestens deren Höhe (inkl. Konstruktionshöhe) aufweisen. Solardächer und Solaranlagen ohne Aufständigung sind hiervon ausgenommen.

Von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen sind Dachfensterflächen, Solardächer und untergeordnete Vordächer am Gebäude.

2.1.3 Allgemeine Vorgaben zur Materialität und Farbigkeit

Bei der Gestaltung der Fassaden und Dächer sind keine reinen Primär- und Sekundärfarben, keine Neon- oder glänzenden Farben, sondern nur gebrochene Farbtöne zulässig. Ausgenommen hiervon sind Farbflächen von Firmenlogo und der Firmenname. Blendende Materialien, ausgenommen Glas (inkl. Glas an Solaranlagen), sind unzulässig.

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

Es sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Fassade zulässig. Sie dürfen die Wandhöhe nicht überragen und nicht in Staffelgeschossen liegen. Ihre Größe ist auf maximal 4 m² je Hauptgebäude begrenzt.

Ausragende Werbeanlagen sind dabei nur als vertikal angeordnete Flächen mit einer maximalen Länge von 2,5 m und einer maximal Fläche von 1 m² zulässig.

Darüber hinaus ist ein maximal 3 m hohen Hinweisschild mit einer Flächengröße von maximal 2 m² am Ein- und Ausfahrtsbereich von Betrieben an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbepylone, Fahnenmasten, bewegte, Wechsel- und Lichtwerbeanlagen sowie Skybeamer (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig.

2.3 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke, Plätze für bewegliche Abfallbehälter, Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Plätze für Abfallsammelbehälter sind, sofern sie von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbar sind, einzuhausen oder einzugrünen.

Stabgitterzäune dürfen nicht mit Kunststoffbahnen optisch "aufgewertet" werden.

Einfriedigungen sind ausschließlich als offene Zaunanlagen bzw. Einfriedigungen in Form von Draht- (weitmaschig) oder Holzzäunen – auch mit Berankung – sowie

Hecken aus gebietsheimischen Straucharten zulässig. Stabgitterzäune mit Steinverfüllungen (Gabionenwände) sind als Einfriedung unzulässig. Stabgitterzäune dürfen nicht mit Kunststoffbahnen versehen werden.

Lebende Einfriedungen (Hecken) sind bis zu einer max. Höhe von 1,80 m zulässig; vorzugsweise sind standortheimische Straucharten der Pflanzenliste zu verwenden – Nadelgehölze sind unzulässig. Tote Einfriedungen müssen zur Durchlässigkeit von Kleintieren einen Mindestabstand von 10 cm zum Boden aufweisen.

Das Gelände der Baugrundstücke muss eben an die öffentliche Fläche im Geltungsbereich anschließen. Über 1,0 m hohe Geländekanten sind abzuböschten oder zu terrassieren, Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig und als Bruchsteinmauern aus örtlichen Natursteinquadern herzustellen; Betonformsteine o.ä. sind nicht zulässig. Stützmauern sind in der Bauvorlage darzustellen.

2.4 Antennen und Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 4 und 5 LBO)

Außenantennen (inkl. Satellitenempfangsanlagen) sind nur auf Dächern der Gebäude zulässig. Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

2.5 Versickerungsanlagen (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Die öffentliche Grünfläche ist zu mindestens 50% als längliche Mulde mit einer mind. 30 cm starken, bewachsenen Oberbodenschicht zur Versickerung von Niederschlagswasser anzulegen.

Auf dem Grundstück ist eine Zisterne zur Sammlung von unverschmutztem Niederschlagswasser für die Regenwassernutzung (z.B. Gartenbewässerung) mit einem Volumen von mindestens 5 m³ anzulegen.

2.6 Stellplätze

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach den Vorgaben der LBO in Verbindung mit der VwV Stellplätze in der jeweils gültigen Fassung.

Teil A - 3 Planfestsetzungen

Teil A - 4 Hinweise, nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Hinweise auf sonstige geltende Vorschriften und Regeln

Auffüllung der Grundstücke/Erdaushub

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18 915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Die DIN 18 300 "Erdarbeiten" ist zu berücksichtigen.

Bei Auffüllungen im Rahmen der Baumaßnahmen sind die "Vorläufigen Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial" und die "Handlungshilfe für die Verwertung von Gleisschotter in Baden-Württemberg" zu berücksichtigen. Es dürfen nur Mineralien zum Einbau kommen, die nach Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) den Vorsorgewerten für Böden bzw. den Vorgaben der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) entsprechen.

Auffüllungen sind nur mit unbelastetem Bodenmaterial zulässig bzw. unter vollversiegelten Flächen mit Bodenmaterial bis Z 1.1 entsprechend den gesetzlichen Vorgaben. Im Bereich von Versickerungstrichtern sowie in hydraulischer Fließrichtung ist nur unbelastetes Bodenmaterial (Z 0) zulässig.

Der Einbau von Material, das den vorgenannten Kriterien nicht entspricht, ist rechtzeitig, vorab durch die Untere Bodenschutzbehörde und ggf. die Untere Wasserschutzbehörde zu prüfen. Die bautechnische Eignung des Materials ist durch den Bauherrn eigenverantwortlich zu prüfen.

Für Bohrungen besteht eine gesetzliche Anzeigepflicht (§ 4 Lagerstättengesetz) beim LGRB.

Sollten diese Regelwerke zum Zeitpunkt der Bauausführung nicht mehr gültig sein, so sind die zu dem Zeitpunkt gültigen vergleichbaren Regelwerke zu beachten.

Archäologische Funde

Archäologische Funde und Befunde müssen gemäß den Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes unverzüglich gemeldet werden. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu halten, sofern nicht die zuständige Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird hingewiesen. Ausführende Firmen sind auf die Meldepflicht von Bodenfunden hinzuweisen (§ 20 i.V.m. § 27 DschG).

Abwasser

Verschmutztes Wasser darf nicht in den Untergrund gelangen, sondern ist zum Schutz der Trinkwasserversorgung zurückzuhalten, vorzuklären oder ordnungsgemäß der Kanalisation zuzuführen.

Bei der Errichtung und dem Betrieb von Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen sind die Vorschriften des Bundes (WHG) und des Landes Baden-Württemberg (WG und AwSV) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Bei derartigen Anlagen ist die Zustimmung der unteren Wasserbehörde / Immissionsschutzbehörde einzuholen. Gleiches gilt bei der Aufstellung oder Einbau und beim Betrieb von Anlagen zur Lagerung und zum Befüllen von Heizöl, sofern Heizöl als Brennstoff verwendet werden soll.

Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Dies kann beispielsweise auch auf gewerblichen Grundstücken für das unbelastete Niederschlagswasser von Dachflächen und PKW-Abstellflächen gelten.

Unverschmutztes Niederschlagswasser wird in der Regel schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Es sollte im Vorfeld geprüft sein, ob ein ausreichend großer Grundwasserflurabstand für die Versickerung gewährleistet ist.

Nach § 2 der Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist die Versickerung von Wasser von Dachflächen in Gewerbegebieten sowie befestigten Grundstücksflächen von gewerblich genutzten Flächen keine erlaubnisfreie Beseitigung. Für eine dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist vom Bauherrn eine wasserrechtliche Genehmigung bzw. Erlaubnis erforderlich.

Die Möglichkeiten der dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser sind vom Bauherrn nachzuweisen bzw. werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Im Rahmen der Baugenehmigung und des Kenntnissgabeverfahrens ist der Nachweis der ordnungsgemäßen Niederschlagswasserentwässerung in Form eines geeigneten Entwässerungskonzeptes vorzulegen. Versicke-

rungsanlagen sind dabei mit einem mindestens fünfjährigen Niederschlagsereignis nachzuweisen.

Gewässerrandstreifen

Der Graben im Osten des Plangebiets wird gemäß Planauskunft der LUBW im Gewässernetz - Fließgewässer dargestellt (Gewässer-ID: 10515, Gewässerkennzahl (GKZ): 2376916000000, Gewässername: NN-RU1, Gewässer-ID-Vorfluter: 14.613, Zugriff am 24.10.2019).

Bei oberirdischer Führung ist ab Oberkante Böschung ein für die zuständige Behörde zugänglich zu haltender 5 m breiter Gewässerrandstreifen mit Restriktionen für baulichen Anlagen und Bepflanzungen gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i. V. m. § 29 Wassergesetz für Baden-Württemberg zu beachten.

Landschaftsschutzgebiet und Biotope

Das Plangebiet wird nordöstlich durch das Landschaftsschutzgebiet 'Pfinzgau' begrenzt. Nordöstlich zum Teil innerhalb des Geltungsbereichs liegt ein Offenlandbiotop 'Großseggenbestand nördlich Berghausen' Biotop-Nr. 169172153142. (Karte zu Schutzgebieten der LUBW, Zugriff 24.10.2019).

Bepflanzungen

Fachgerecht werden Bepflanzungen gemäß DIN 18916 und DIN 18917 durchgeführt bzw. gemäß DIN 18919 gepflegt. Zum Schutz bestehender Bäume, die erhalten bleiben, wird auf DIN 18 920 'Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' hingewiesen.

Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören.

Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten für alle Bauvorhaben und Abbruchmaßnahmen im Plangebiet unabhängig davon, ob die Vorhaben baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften des §§ 69 ff BNatSchG.

Ergänzend wird auf die Ergebnisse und Vorgaben des Fachbeitrags Artenschutz verwiesen.

Energie und Klimaschutz

Neben der Optimierung des Energieverbrauchs (z.B. durch kompakte Baukörper, gute Wärmedämmung) werden für die Energiegewinnung emissionsarme Anlagen für regenerative Energien oder Anlagen mit Wärmerückgewinnung oder Kraft-Wärme-Kopplung empfohlen. Darüber hinaus besteht häufig ein hohes Einsparpotenzial bei Kühlung, Belichtung und Belüftung.

Bzgl. des Ausstoßes von CO₂ (und weiterer Luftschadstoffe) der verschiedenen Energieträger wird auf die Veröffentlichung des Umweltbundesamtes "Emissionsbilanz erneuerbarer Energieträger" (2018, <https://www.umweltbundesamt.de/publikationen/emissionsbilanz-erneuerbarer-energietraeger>), CO₂-Äquivalente in den Tabellen des Kapitels 4, hingewiesen. Falls Elektro-Wärmepumpen zur Wärmeerzeugung gewählt werden, sollte im Sinne einer deutlichen CO₂-Einsparung der Strom möglichst aus regenerativen Quellen stammen und lärmreduziert ausgeführt werden.

Im Sinne des Klimaschutzes, des sparsamen Umgangs mit Flächen und einer wirtschaftlichen Stromerzeugung wird zudem auf die Studie des Fraunhofer-Instituts für Solare Energiesysteme ISE von März 2018 "Stromgestehungskosten Erneuerbare Energien", https://www.ise.fraunhofer.de/content/dam/ise/de/documents/publications/studies/DE2018_ISE_Studie_Stromgestehungskosten_Erneuerbare_Energien.pdf hingewiesen. Die Studie u.a. führt aus, dass PV-Dachanlagen bis 1.000 kWp "heute in Süddeutschland Strom bereits zu Gestehungskosten zwischen ca. 4,95 € und 6,18€ Cent/kWh produzieren" können. Die Prüfung des Kostenoptimierungspotenzials wird empfohlen.

Teil B Begründung

Teil B - 2 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Teil B - 3 Umweltbericht

Teil B - 4 Kenndaten der Planung

Kenndaten der Planung

Flächenverteilung	m²
Urbanes Gebiet	6.820
Öffentliche Grünfläche	405
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	145
Gesamt	7.370

Teil B - 5 Übersichtsplan Geltungsbereich

Teil B - 6 Fachbeitrag Klima

Teil B - 7 Fachbeitrag Artenschutz

Teil B - 8 Freiraumplan und -konzept