

**GEMEINDE PFINZTAL**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften**

# **„Grüner Wohnen in der Wesebachstraße“**

**im Verfahren nach § 13a BauGB**

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Grüner Wohnen in der Wesebachstraße“**

**Projekt-Nr.**

21100

**Bearbeiter**

Dipl.-Ing. D. Walter

Interne Prüfung: PS, 18.05.2022

**Datum**

10.05.2023



**Bresch Henne Mühlinghaus  
Planungsgesellschaft mbH**

Büro Bruchsal

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

fon 07251-98198-0

fax 07251-98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

**Geschäftsführer**

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

**Sitz der GmbH**

Heinrich-Hertz-Straße 9  
76646 Bruchsal  
AG Mannheim HR B 703532

# BESTANDTEILE UND ANLAGEN

## Bestandteile

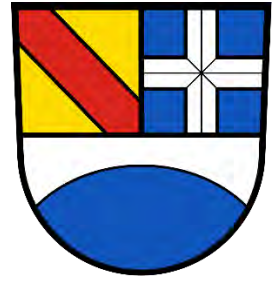
- 01 Satzungen
- 02 Zeichnerischer Teil
- 03 Textlicher Teil mit
  - A Planungsrechtlichen Festsetzungen
  - B Örtlichen Bauvorschriften
  - C Hinweisen
- 04 Begründung
- 05 Vorhaben- und Erschließungsplan Stand: 12.12.2022

## Anlagen

- Artenschutzrechtliche Vorprüfung (ASVP)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)
- Schalltechnische Untersuchung, IB KOEHLER & LEUTWEIN, Stand: 17.05.2023

## RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist,
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist,
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. April 2023 (GBl. S. 137)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. 416), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 3, 5, 29, 51 und 74 sowie Anhang geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 41)



**GEMEINDE PFINZTAL**

**01**

# **Satzungen**

**zum**

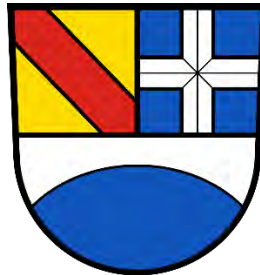
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften**

## **„Grüner Wohnen in der Wesebachstraße“**

**im Verfahren nach § 13a BauGB**

# SATZUNGEN

## Gemeinde Pfinztal



### Vorhabenbezogener Bebauungsplan

#### Örtliche Bauvorschriften

#### „Grüner Wohnen in der Wesebachstraße“

### S a t z u n g e n

Der Gemeinderat der Gemeinde Pfinztal hat am 27.06.2023

- a) aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist,
- b) aufgrund von § 74 Abs. 1 und 7 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg – LBO – vom 05. März 2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. 416), letzte berücksichtigte Änderung: §§ 3, 5, 29, 51 und 74 sowie Anhang geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBl. S. 26, 41)
- c) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg – GemO – vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. April 2023 (GBl. S. 137)
  - Den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Grüner Wohnen in der Wesebachstraße“ sowie die örtlichen Bauvorschriften zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Grüner Wohnen in der Wesebachstraße“

als Satzungen beschlossen.

## **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzungen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften vom 10.05.2023 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzungen. Der sonstige Geltungsbereich umfasst eine Maßnahmenfläche von ca. 183 m<sup>2</sup> auf Flurstück 10042 der Gemarkung Wöschbach.

## **§ 2 Bestandteile der Satzungen**

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus:

1. dem Zeichnerischen Teil (02), Maßstab 1:500, in der Fassung vom 10.05.2023,
2. dem Textteil (03) mit
  - A** Planungsrechtlichen Festsetzungen (S. 01-09),
  - B** Örtlichen Bauvorschriften (S. 10-11) und
  - C** Hinweisen (S. 12-13)in der Fassung vom 10.05.2023,
3. dem Vorhaben- und Erschließungsplan (05), in der Fassung vom 12.12.2022.

Beigefügt sind eine gemeinsame Begründung (04) und Anlagen in der Fassung vom 10.05.2023.

## **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ordnungswidrig handelt auch, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

## **§ 4 Ausfertigung**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzungen und ihrer Bestandteile mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. Hiermit wird der Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften ausgefertigt.



Gemeinde Pfinztal, den

DIE BÜRGERMEISTERIN

SIEGEL

.....  
Nicola Bodner, Bürgermeisterin

**§ 5 Inkrafttreten**

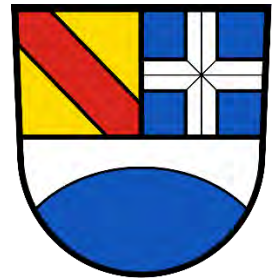
Diese Satzungen treten mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft (§ 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB).

Gemeinde Pfinztal, den

DIE BÜRGERMEISTERIN

SIEGEL

.....  
Nicola Bodner, Bürgermeisterin



**GEMEINDE PFINTAL**

**02**

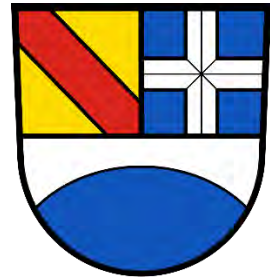
## **Zeichnerischer Teil**

**zum**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften**

### **„Grüner Wohnen in der Wesebachstraße“**

**im Verfahren nach § 13a BauGB**



**GEMEINDE PFINZTAL**

**03**

## **Textlicher Teil**

**zum**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
mit örtlichen Bauvorschriften**

**„Grüner Wohnen  
in der Wesebachstraße“**

**im Verfahren nach § 13a BauGB**

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....</b>	<b>1</b>
<b>1. Art der baulichen Nutzung.....</b>	<b>1</b>
<b>2. Maß der baulichen Nutzung.....</b>	<b>1</b>
2.1 Höhe baulicher Anlagen.....	1
2.2 Grundflächenzahl.....	2
2.3 Vollgeschoss und Geschossflächenzahl .....	2
<b>3. Bauweise .....</b>	<b>2</b>
<b>4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche.....</b>	<b>3</b>
<b>5. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen .....</b>	<b>3</b>
<b>6. Verkehrsflächen .....</b>	<b>3</b>
<b>7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG.....</b>	<b>4</b>
<b>8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....</b>	<b>5</b>
8.1 Externe Ausgleichsmaßnahmen.....	5
8.2 Ersatzquartiere Nistkästen .....	6
8.3 Ersatzquartiere Fledermauskästen.....	7
8.4 Außenbeleuchtung.....	7
8.5 Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken .....	8
8.6 Oberflächenbelag von Wegen und Stellplätzen.....	8
8.7 Umgang mit Niederschlagswasser .....	8
8.8 Anlage von Grünflächen.....	8
8.9 Dachbegrünung .....	8
8.10 Fassaden- und Balkonbegrünung .....	8
8.11 Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen .....	9
<b>9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....</b>	<b>9</b>
<b>10. Bindung für die Erhaltung von Bäumen .....</b>	<b>9</b>
<b>B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN .....</b>	<b>10</b>
<b>1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen .....</b>	<b>10</b>
1.1. Dachgestaltung.....	10

---

<b>2.</b>	<b>Werbeanlagen und Automaten</b> .....	<b>10</b>
<b>3.</b>	<b>Grundstücksgestaltung</b> .....	<b>10</b>
	3.1. Einfriedungen.....	10
	3.2. Außenantennen .....	10
<b>4.</b>	<b>Stellplatzverpflichtung</b> .....	<b>11</b>
<b>C</b>	<b>HINWEISE</b> .....	<b>12</b>
<b>1.</b>	<b>Artenschutz bei Baumaßnahmen</b> .....	<b>12</b>
<b>2.</b>	<b>Baustellennebenflächen</b> .....	<b>12</b>
<b>3.</b>	<b>Gerätenutzung</b> .....	<b>12</b>
<b>4.</b>	<b>Beseitigung von Gehölzstrukturen</b> .....	<b>12</b>
<b>5.</b>	<b>Bodenfunde</b> .....	<b>12</b>
<b>6.</b>	<b>Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke</b> .....	<b>13</b>
<b>7.</b>	<b>Vermeiden von Vogelschlag an Glasflächen</b> .....	<b>13</b>
<b>8.</b>	<b>Denkmalschutz</b> .....	<b>13</b>

# A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes, dessen Abgrenzung dem zeichnerischen Teil zu entnehmen ist, sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie im Durchführungsvertrag verpflichtet.

## 1. Art der baulichen Nutzung

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

Die Art der baulichen Nutzung wird als „Generationsübergreifendes Wohnen“ festgesetzt. Zulässig sind ein dieser Nutzung entsprechendes Wohngebäude samt Nebenanlagen.

**Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind Räume zulässig.**

## 2. Maß der baulichen Nutzung

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

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

### 2.1 Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO

- (1) Die maximalen Gebäudehöhen ( $GH_{max}$ ) von Hauptgebäuden sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- (2) Die Höhen werden bemessen zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt.
- (3) Als unterer Bezugspunkt wird die Höhe von 139,7 m ü.NN festgesetzt.
- (4) Der obere Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Gebäudes. Bei Flachdächern ist dies die Oberkante des Daches einschließlich der Attika.
- (5) Nebenanlagen dürfen eine Gebäudehöhe von 3,5 m, gemessen von der Oberkante des an das Gebäude angrenzenden fertiggebauten Geländes auf Zufahrts-/Zugangsseite, nicht überschreiten.

- (6) Die maximalen Gebäudehöhen sowie die maximale Höhe von Garagen, Carports und Nebenanlagen dürfen durch Anlagen, die der Energiegewinnung dienen (z.B. Sonnenkollektoren, PV-Anlagen, Wärmetauscher) und anderen technischen Anlagen, um maximal 0,8 m überschritten werden, wobei ein Abstand von mindestens 1,0 m zum Dachrand einzuhalten ist.

## 2.2 Grundflächenzahl

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO, § 21a BauNVO

- (1) Die Grundflächenzahl ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- (2) Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Baugrundstücks maßgebend, die **im Geltungsbereich des Bebauungsplanes** und hinter der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie liegt.
- (3) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Tiefgaragen, Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO). Eine Überschreitung auf 0,9 ist zulässig, sofern die Flächen, welche über die GRZ von 0,8 hinaus gehen, begrünt oder wasserdurchlässig hergestellt werden.

## 2.3 Vollgeschosse und Geschossflächenzahl

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

- (1) Die zulässige Anzahl an Vollgeschossen wird mit 3 festgesetzt. Zusätzlich darf auf dem obersten Geschoss ein Staffelgeschoss errichtet werden. Staffelgeschosse sind Geschosse, die gegenüber den darunterliegenden Geschossen zurückspringen und eine kleinere Grundfläche aufweisen. Die Grundfläche der Staffelgeschosse darf maximal 75 % der Grundfläche der darunterliegenden Geschosse betragen.
- (2) Die Geschossflächenzahl ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

## 3. Bauweise

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

- (1) Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.

**a = abweichende Bauweise:**

Es gilt die abweichende Bauweise im Sinne einer einseitigen Grenzbebauung an der südlichen Grundstücksgrenze gemäß Lage des Baufensters.

## 4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO, § 12 BauNVO u. § 14 BauNVO

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.
- (2) Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- (3) Vollständig erdüberdeckte Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der für Tiefgaragen ausgewiesenen Flächen zulässig.
- (4) Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Gartenfläche sind nur folgende Bauliche Anlagen zulässig:
  - Kinderspielplatz mit entsprechenden Spielflächen und Spielgeräten Freisitze,
  - Wegeführungen,
  - Grünflächen inklusive Pflanzungen sowie Möblierungen durch Sitzbänke, Mülleimer und ähnliche dem Zweck entsprechende Elemente,
  - Pergolen bis zu einer Gesamtfläche von 45 m<sup>2</sup>,
  - Einfriedungen an den Grundstücksgrenzen.

## 5. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

- (1) Die in § 5 und § 6 LBO festgesetzten bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen dürfen durch bauliche Anlagen innerhalb des Baufensters sowie der Fläche für Tiefgaragen unterschritten werden.

## 6. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- (1) Die Straßenbegrenzungslinie ist im zeichnerischen Teil festgesetzt.



## 7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

(1) Lärmschutzwände

Es ist eine Lärmschutzwand entsprechend der Eintragungen zu Lage und Höhe im Vorhaben- und Erschließungsplan (rote Texte) auszuführen. Die Wand ist in Richtung Bahnlinie mit hoch schallabsorbierenden Oberflächen gemäß ZTVLsw 06 (Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßenentwurf Ausgabe 2006) auszubilden.

(2) Glasscheiben

Zusätzlich sind Glasscheiben auf die Brüstung eines Balkons im ersten Obergeschoss, zweier Balkone im zweiten Obergeschoss sowie der Dachterrasse im Dachgeschoss jeweils in geschlossener beziehungsweise verbundener Bauweise, entsprechend der Eintragungen zu Lage und Höhe im Vorhaben- und Erschließungsplan (rote Texte) anzubringen.

(3) Für die nachfolgenden Punkte gilt:

In den Anlagen 5-EG bis 5-DG der Schalltechnischen Untersuchung, IB KOEHLER & LEUTWEIN, Stand: 15.12.2022 sind Lärmisophonen bzw. Pegel der maßgeblichen Außenlärmpegel unterteilt in Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 zu dargestellt.

- a) Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem Lärmpegelbereich nach Tabellen 7 der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen. Im Lärmpegelbereich IV oder höher sind Fremdbelüftungen mit nur geringem Eigengeräusch vorzusehen.
- b) Durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen ist für Bereiche ab dem Lärmpegelbereich IV sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.
- c) Außenwohnbereiche, für die im Tageszeitraum Beurteilungspegel von 63 dB(A) oder höher ermittelt wurden, sind durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen zu schützen. Für die Wintergärten und die verglasten Loggien etc. ist durch schallgedämmte Lüfter oder gleichwertig

Maßnahmen bautechnischer Art eine ausreichende Belüftung sicherzustellen.

- d) Sofern für die einzelnen Gebäudefronten oder Außenbereiche im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden, die z. B. zukünftig durch abschirmende Bauten entstehen, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaße berücksichtigt werden.

## 8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

### 8.1 Externe Ausgleichsmaßnahmen

#### Herstellung eines Saumstreifen

Auf einem Teilstück des Flurstückes 10042, Gemarkung Wöschbach, ist ein Saumstreifen entlang des Waldrandes zu entwickeln.



Die Fläche wird als Acker (Grünlandensaat) bewirtschaftet und grenzt direkt an das geschützte Biotop „Feldgehölz I im 'Buschäcker' nördlich von Wöschbach“.

Herstellung eines Saumstreifen aus Acker/Grünlandensaat:

Der Saum ist auf dem Flurstück 10042 entlang des Feldgehölzes anzulegen (Länge ca. 61 Meter), die Breite des Saumes beträgt eine Arbeitsbreite, d.h. ca. 3 Meter.

1. Saatbettbereitung
2. ein- bis zweimaliger Mähgutübertrag von artenreichen Wiesen der Umgebung (Zeitpunkt je nach Reife der Spenderfläche im Juni und September)  
*oder*  
Einsaat der Fläche mit Wiesendrusch/Saatgut aus autochthonem Material des Ursprungsgebiets 11 – Südwestdeutsches Bergland. Hier kann auf eine geeignete Mischung für Säume, oder auf eine Mischung für mittlerer bis trockene Wiesenstandorte zurückgegriffen werden.  
  
Die genaue Mischung ist vor der Aussaat mit der UNB zu klären!
3. Schröpfschnitte im ersten Jahr: jährlich mehrmalige Mahd, Zeitpunkte und Häufigkeit der Pflegeschnitte wird aus dem kontrollierten Entwicklungszustand der Vegetation abgeleitet.

#### Entwicklungspflege:

Ab dem zweiten Jahr kann in die Entwicklungspflege gewechselt werden, in dieser Phase sollte die Fläche zwei Mal im Jahr gemäht und das Mahdgut abgeräumt werden. Die Schnitte erfolgen mit einer Resthöhe von 7-10 cm.

#### Erhaltungspflege:

Nach Erreichen des Entwicklungsziels Übergang zu einer Mahd mit Abräumen des Mahdguts im zweijährigen Turnus, bevorzugt Ende März bis Ende Mai, je nach Witterung. Eine spätere Mahd sollte vermieden werden. Die Schnitte erfolgen mit einer Resthöhe von 7-10 cm.

#### Monitoring:

Durch jährlich mehrmalige Begehung der Flächen ist der jeweilige Entwicklungszustand zu kontrollieren und die Entwicklungspflege daran anzupassen, um den Zielzustand der Maßnahme zu erreichen. Bei Abweichungen der angestrebten Funktion oder bei Aufkommen von Problempflanzen sind folgende Maßnahmen des Risikomanagements vorgesehen:

- a. Aufwertung der festgelegten Maßnahmenfläche (d. h. Änderung des Pflegeregimes)
- b. Manuelle Entfernung der Problempflanzen

## **8.2 Ersatzquartiere Nistkästen**

Im Umfeld des Geltungsbereiches sind insgesamt 12 Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter zu erstellen.

Hierbei sind je 4 Kästen mit den arttypischen Anforderungen (Größe und Form des Kastenlochs und Kastenmaße) für Stare, Kleinvögel (z. B. Haus- u. Feldsperlingen) und Halbhöhlenbrüter zu verwenden. Die genaue Verortung der Nistkästen ist mit der ökologischen Baubegleitung vor Ort abzustimmen.

Mindestens die Hälfte der Kästen ist im Winterhalbjahr 2022/2023 an geeigneter Stelle anzubringen, die übrigen Kästen können bei Bedarf planintern realisiert werden.

### **8.3 Ersatzquartiere Fledermauskästen**

Im Umfeld des Geltungsbereiches sind insgesamt 16 Fledermauskästen zu erstellen.

Hierbei ist eine Kombination aus 8 Wochenstubenkästen/Winterquartierkästen sowie 8 Flachkästen an geeigneter Stelle im Umfeld der Planung anzubringen. Bei der Auswahl der Kästen sind verschiedene Modelle zu verwenden, um unterschiedlichen Habitatansprüchen in Hinblick auf Struktur und Mikroklima gerecht zu werden. Alternativ sind integrierte (z.B. Schwegler 1FR) oder halb integrierte (z.B. Schwegler 2FE) im Neubau denkbar.

Die genauen Modelle sowie Standorte der Fledermauskästen sind mit der ökologischen Baubegleitung vor Ort abzustimmen.

Ein vorgezogener Ausgleich ist aufgrund der erfolgten Rodung nicht mehr möglich. Mindestens 10 der Kästen (8 Wochenstuben, hiervon mindestens 1 große Wochenstube, z. B. von Hebegro GbR sowie 4 Flachkästen) sind daher im Winterhalbjahr 2022/2023 an geeigneter Stelle anzubringen, die übrigen Kästen können bei Bedarf planintern realisiert werden.

### **8.4 Außenbeleuchtung**

- (1) Für Außenbeleuchtungen (Straßen-, Hof-, Fassadenbeleuchtungen usw.) sind Leuchtmittel mit geringen Ultraviolett (UV)- und Blauanteilen (Farbtemperaturen von 1700 K bis max. 3000 K) und insektendichte Lampengehäuse zu verwenden
- (2) Die Außenbeleuchtung ist technisch auf eine der Nutzung angepasste Zeitdauer zu beschränken (z.B. durch Zeitschaltuhren, Dämmerungsschalter, Bewegungsmelder).
- (3) Die Leuchtkegel der Lampen sind nach unten abstrahlend gezielt auf die Nutzflächen auszurichten (z.B. Leuchten mit Richtcharakteristik, abschirmende Gehäuse). Es darf zu keiner Beleuchtung der entsprechend Festsetzung 8.3 anzubringenden Fledermausquartiere kommen.

## **8.5 Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauwerken**

Lichtschächte, Regenfallrohre und ähnliche Bauwerke sind kleintier- und vogelsicher auszuführen.

## **8.6 Oberflächenbelag von Wegen und Stellplätzen**

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

## **8.7 Umgang mit Niederschlagswasser**

Niederschlagswasser von Dachflächen und unbelasteten befestigten Flächen (Nebenflächen) sind auf dem Grundstück zu versickern, sofern dies technisch möglich ist.

## **8.8 Anlage von Grünflächen**

Alle nicht überbauten Grundstücksflächen sowie die nicht überbauten Bereiche der Tiefgarage sind zu begrünen.

## **8.9 Dachbegrünung**

- (1) Dachflächen von Hauptgebäuden und Nebenanlagen sind zu mindestens 80% extensiv zu begrünen. Die Substrathöhe muss mindestens 10 cm betragen.
- (2) Sollten die begrüneten Flachdachflächen mit Solarzellen und -modulen bestückt werden, müssen diese aufgeständert werden.

## **8.10 Fassaden- und Balkonbegrünung**

- 1) Die Balkone an der nach Süd-Süd-Ost ausgerichtete Fassade des Wohngebäudes sind zu mindestens 30% ihrer Grundfläche mit Pflanzgefäßen zu bestellen. Die Pflanzgefäße sind mit Bäumen, Büschen oder Kletter- und Schlingpflanzen zu bepflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Insgesamt sind mindestens 8 Bäume zu pflanzen.
- 2) Die an der nach Nord-Nord-West ausgerichtete Fassade des Wohngebäudes geplanten Außentreppenhäuser sind zu mindestens 80% mit Kletter- oder Schlingpflanzen zu begrünen dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

## **8.11 Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen**

- (1) An Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkonen mit Glasflächen von > 2 m<sup>2</sup> und > 50 cm Breite ohne Rahmenunterteilung sind geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik zu ergreifen bzw. zu verwenden, um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden.
- (2) Der Nachweis ist mit den Unterlagen zum Bauantrag vorzulegen bzw. liegt bei verfahrensfreien Vorhaben in der Verantwortung des Bauherrn.

## **9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- (1) Auf dem Baugrundstück sind mindestens 4 einheimische und standortgerechte Bäume (der 1. oder 2. Ordnung) anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume der Fassadenbegrünung können hierauf nicht angerechnet werden.
- (2) Pflanzquartiere sind als offene, gegen Überfahren zu schützende, begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 8 m<sup>2</sup> oder entsprechenden unterirdischen Baumquartieren mit mindestens 12 m<sup>3</sup> verdichtbarem Baumsubstrat nach dem jeweiligen Stand der Technik auszuführen.

## **10. Bindung für die Erhaltung von Bäumen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

- (1) Die in Geltungsbereich bestehende Linde ist in den im zeichnerischen Teil festgesetzten Gartenbereich umzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 74 LBO Landesbauordnung Baden-Württemberg

### **1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen**

§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

#### **1.1. Dachgestaltung**

(1) Als zulässige Dachformen sind Flachdächer (0°-8°) festgesetzt.

### **2. Werbeanlagen und Automaten**

§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte eigener Leistung zulässig. Fremdwerbungen sind nicht zulässig.
- (2) Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.
- (3) Werbeanlagen an Fassaden sind mit maximal insgesamt 3 m<sup>2</sup> zulässig.
- (4) Mehrere Werbeanlagen an einer Fassadenseite sind zu einer gemeinsamen Werbeanlage zusammenzufassen.
- (5) Unzulässig sind Werbeanlagen mit nach oben abstrahlendem, wechselndem und bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel).
- (6) Indirekte Beleuchtung von Werbeanlagen ist zulässig, sofern davon keine Blendwirkung ausgeht.

### **3. Grundstücksgestaltung**

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

#### **3.1. Einfriedungen**

(1) Straßenseitig sind Einfriedungen unzulässig.

#### **3.2. Außenantennen**

§ 74 Abs.1 Nr. 4 LBO

(1) Außenantennen sind als Gemeinschaftsanlage zu errichten.

## 4. Stellplatzverpflichtung

§ 74 Abs. 2 LBO

(2) Die Anzahl der notwendigen Stellplätze ist auf mindestens 1,5 Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt.

(3) Weitergehende Regelungen des § 37 LBO bleiben hiervon unberührt.



## **C HINWEISE**

### **1. Artenschutz bei Baumaßnahmen**

Es wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen. Insbesondere zu beachten sind die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1-4 BNatSchG. Bei Baumaßnahmen sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen. Dies gilt für Jedermann, also auch für Privatpersonen.

### **2. Baustellennebenflächen**

Die Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung durch Bau, Anlage und Betrieb ist auf das unabdingbare Maß zu reduzieren.

Baustellennebenflächen sind nur innerhalb des Geltungsbereichs aber außerhalb von naturschutzrechtlichen Ausgleichsflächen erlaubt.

Die Anlage von Baustellennebenflächen hat auf bereits versiegelten Bereichen (Wege, Parkflächen) bzw. auf Flächen, die später überbaut werden zu erfolgen. Wenn dies nicht möglich ist, ist eine Tiefenlockerung der verdichteten Böden nach Abschluss der Bauarbeiten erforderlich.

### **3. Gerätenutzung**

Der Einsatz von technisch einwandfreien, lärmgedämmten Baumaschinen und Baufahrzeugen mit hohen Anforderungen an den Schadstoffausstoß (technisch neuester Stand) ist erforderlich.

### **4. Beseitigung von Gehölzstrukturen**

Erforderliche Gehölzrodungen und Baufeldräumungen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit, zwischen Anfang Oktober und Ende Februar, durchzuführen.

### **5. Bodenfunde**

Das Regierungspräsidium Karlsruhe, Archäologische Denkmalpflege, Karlsruhe, ist unverzüglich zu benachrichtigen, wenn Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten, oder wenn Bildstöcke, Wegekreuze, alte Grenzsteine o.ä. von Baumaßnahmen betroffen sind. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen,

wenn keiner Fristkürzung zugestimmt wird. (§ 20 DSchG). Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

## 6. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

Gemäß § 9 Abs. 1 LBO müssen nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Gemäß § 21a NatSchG sind Schotterungen grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Abs. 1 LBO.

## 7. Vermeiden von Vogelschlag an Glasflächen

An Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkonen mit Glasflächen von > 2 m<sup>2</sup> und > 50 cm Breite ohne Rahmenunterteilung sind geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik zu ergreifen bzw. zu verwenden, um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden. Das umfasst insbesondere:

- Verwendung von Glas mit geringem Außenreflexionsgrad < 15 %
- Vermeidung von Durchsicht durch halbtransparentes Glas (bearbeitet bzw. gefärbt), hochwirksames Muster (gemäß Kategorie A der österreichischen Norm ONR 191040 zur Verwendung im deutschsprachigen Raum) oder Folien
- Einzelne Greifvogel-Silhouetten an Fenstern sowie UV-Markierungen sind nicht ausreichend wirksam und somit ungeeignet

Zum aktuellen Stand der Technik siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten <http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>, Schweizerische Vogelwarte Sempach <https://vogelglas.vogelwarte.ch> sowie Wiener Umweltschutz <https://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glasflaechen>.

## 8. Denkmalschutz

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

Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.