



GEMEINDE BRÜHL

BEBAUUNGSPLAN „AM SCHRANKENBUCKEL“

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
HINWEISE, NACHRICHTLICHE ÜBERNHAME, PFLANZLISTE**

SATZUNG

| | | | |
|--|--|--|---|
| Bebauungsplan Satzung 02.06.2022 bestehend aus: | | Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen | Textliche Festsetzungen (A-E) Blatt 1-36 |
| Projekt-Nr.: | Datum: | 02.06.2022 | |
| KEP 781/08a | Geprüft: | Dr.-Ing. Alexander Kuhn | |
| Plan-Nr.: | Projektbearbeiter: | Dr.-Ing. Alexander Kuhn Dipl.-Ing. Jacqueline Schnurpfeil | |
| Layout: | Projektzeichner: | Horst Schulzki | |
| Maßstab: | MVV Regioplan GmbH Besselstraße 14b 68219 Mannheim Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0 Fax. 06 21 / 8 76 75 -99 E-mail: info@mvv-regioplan.de | | |
| Plangröße: | MVV Regioplan | | |

| | |
|----------------------------|-----------------------------------|
| Projektleitung: | Dr.-Ing. Alexander Kuhn |
| Projektbearbeitung: | Dipl.-Ing. Jacqueline Schnurpfeil |
| Projektzeichnung: | Horst Schulzki |
| Projekt-Nr.: | KEP 781/13 |

MVV Regioplan GmbH
Besselstraße 14b
68219 Mannheim
Tel. 0621 / 87675-0
Fax 0621 / 87675-99
email info@mvv-regioplan.de

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Auf Grund § 1 Abs. 3 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Verordnung vom 02.12.2020, hat der Gemeinderat Brühl diesen Bebauungsplan „Am Schrankenbuckel“, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden planungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden zudem die unter Teil B aufgeführten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) als Satzung beschlossen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

Rechtsgrundlagen

- ▶ **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674)
- ▶ **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- ▶ **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- ▶ **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i.d.F vom 29.07.2009 (BGBl. | S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908)
- ▶ **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** i.d.F. vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.09.2021 (BGBl. I 4458)
- ▶ **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** i.d.F. vom 31.07.2009 (BGBl. | 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18.08 2021 (BGBl. I S. 3901)
- ▶ **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)
- ▶ **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)
- ▶ **Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG)** i.d.F. vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1248)
- ▶ **Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG)** i.d.F. vom 23.06.2015, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1250)
- ▶ **Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG)** i.d.F. vom 11.05.1992 (GBl. S. 330, 683), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2021 (GBl. S. 1040)
- ▶ **Gesetz über das Nachbarrecht Baden-Württemberg (Nachbarrechtsgesetz - NRG)** i.d.F. vom 08.01.1996 (GBl. S. 53), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.02.2014 (GBl. S. 65)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1, 4, 8 BauNVO)

1.1 Festgesetzt wird gem. Planeintrag Allgemeines Wohngebiet WA 1 bis WA 3 (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. §1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

1.3 In dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 können ausnahmsweise zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. §1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO

2.1 **Zulässige Grundfläche, Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1, Abs 3 Nr.1 und Abs. 5 i.V.m. §§ 17, 19 BauNVO)**

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß Planeintrag festgelegt (Nutzungsschablone).

Für das allgemeine Wohngebiet WA 1 gilt gemäß § 17 BauNVO eine GRZ von 0,5. Im WA 1 ist eine weitere Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) i.S. der § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO i.V.m. §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch Garagen und

Stellplätze mit ihren Zufahrten (§ 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO) sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO auf bis zu 0,65 zulässig.

Für die allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 gilt gemäß § 17 BauNVO eine GRZ von 0,4.

Im WA 2 und WA 3 darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (§ 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO) sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden.

Das Allgemeine Wohngebiet WA 2 darf durch unterhalb der Geländeoberfläche hergestellte bauliche Anlagen (wie z. B. Tiefgaragen, Stellplätze, Fahrradabstellanlagen und ihre Zufahrten) mit bis zu 19.000 m² unterbaut werden.

Das Allgemeine Wohngebiet WA 3 darf durch unterhalb der Geländeoberfläche hergestellte bauliche Anlagen (wie z. B. Tiefgaragen, Stellplätze, Fahrradabstellanlagen und ihre Zufahrten) mit bis zu 3.500 m² unterbaut werden.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3, § 20 Abs. 1 BauNVO)

Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse gem. Tabelle unter 2.3.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr.4 und Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die folgenden Gebäudehöhen (in Meter über Normalnull (m ü NN)) gelten als Höchstmaß, am oberen Abschluss der fertiggestellten Außenwand inklusive der Brüstung bzw. Attika und dürfen zugleich nicht überschritten werden:

| | Teilflächen | Höhenbezugspunkt (unten) (m ü.NN.) | Max. zulässige Anzahl Vollgeschosse | Maximal zulässige Gebäudehöhe (GH max.) in Meter über Normalnull (m ü NN) <i>(kursiv: Gebäudehöhe OKFF EG bis OK Gebäude)</i> |
|------|-------------|------------------------------------|-------------------------------------|--|
| WA 1 | TF1 | HBZ 1: 100,30 m ü NN | III | 110,00 m ü NN <i>(9,5m OKFF EG bis OK Gebäude)</i> |
| | TF2 | HBZ 3: 98,40 m ü NN | III | 108,50 m ü NN <i>(9,5m OKFF EG bis OK Gebäude)</i> |
| WA 2 | TF3 | HBZ 2: 99,00 m ü NN | III+ | 112,25 m ü NN <i>(12,75m OKFF EG bis OK Gebäude, inkl. Staffelgeschoss)</i> |
| | TF4 | HBZ 3: 98,40 m ü NN | III+ | 111,25 m ü NN <i>(12,75m OKFF EG bis OK Gebäude, inkl. Staffelgeschoss)</i> |
| | TF5 | HBZ 2 99,00 m ü NN | IV | 112,25 m ü NN <i>(12,75m OKFF EG bis OK Gebäude)</i> |
| | TF6 | HBZ 2 99,00 m ü NN | IV+ | 114,75 m ü NN <i>(15,75m OKFF EG bis OK Gebäude, inkl. Staffelgeschoss)</i> |
| | TF7 | HBZ 3: 98,40 m ü NN | IV+ | 114,25 m ü NN <i>(15,75m OKFF EG bis OK Gebäude, inkl. Staffelgeschoss)</i> |
| | TF8 | HBZ 2 99,00 m ü NN | V+ | 117,75 m ü NN <i>(18,75m OKFF EG bis OK Gebäude, inkl. Staffelgeschoss)</i> |
| WA 3 | TF9 | HBZ 4: 98,06 m ü NN | IV / IV+ / VII gem. Planeintrag | 112,7 / 115,2 / 121,1 m ü NN <i>(14,5m / 17,1m / 23,0m jeweils OKFF EG bis OK Gebäude, inkl. Staffelgeschoss)</i> |

Technische Aufbauten und Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien oder zur Wärme-gewinnung, wie bspw. Solaranlagen und Lüftungsanlagen sind oberhalb der obersten Ge-schossdecke bis zu einer Höhe von 1,2m zulässig. Eine dadurch erfolgende Überschrei-tung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ist zulässig.

2.4 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Höhenbezugspunkt 1 (HBZ 1) wird gem. Tabelle unter 2.3. auf 100,30 m ü NN festgelegt. HBZ 1 gilt für die Teilfläche 1 des WA 1.

Höhenbezugspunkt 2 (HBZ 2) wird gem. Tabelle unter 2.3. auf 99,00 m ü NN festgelegt. HBZ 2 gilt für die Teilflächen 3, 5, 6, 8 des WA 2

Höhenbezugspunkt 3 (HBZ 3) wird gem. Tabelle unter 2.3. auf 98,40 m ü NN festgelegt. HBZ 3 gilt für die Teilfläche 2 des WA 1 und die Teilflächen 4 und 7 für des WA 2

Höhenbezugspunkt 4 (HBZ 4) wird gem. Tabelle unter 2.3. auf 98,06 m ü NN festgelegt. HBZ 4 gilt für die Teilfläche 9 des WA 3

Die Höhe aller baulichen Anlagen (Hauptgebäude sowie Nebenanlagen) ist an dem zugewiesenen Höhenbezugspunkt auszurichten.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22-23 BauNVO)

3.1 Bauweise (22 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind nur Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D) zulässig. Doppelhäuser sind nur mit gleicher Gebäudestellung und Dachausrichtung zulässig.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind nur Einzelhäuser (E) zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 gilt eine abweichende Bauweise (a).

Die abweichende Bauweise (a) ist entsprechend der offenen Bauweise, jedoch mit Begrenzung der maximal zulässigen Gebäudelänge auf 56,0m, definiert. Die Längenbeschränkung gilt ausschließlich für die Süd-Ost-Seite des Baugrundstückes.

Eine Grenzbebauung durch Nebenanlagen ist gem. Planeintrag sowie zu den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Eine Grenzbebauung der Tiefgeschosse ist innerhalb der Baugrundstücke des Plangebietes sowie zu den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist nach § 23 Abs. 1 und 3 BauNVO durch Baugrenzen gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen durch folgende untergeordnete Bauteile oder bauliche Anlagen in Form von:

- Vordächern um max. 1,00m auf max. ein Drittel der Gebäudelänge,
- Erker/ Windfang um 1,00m auf im WA 1 max. ein Drittel, im WA 2 und WA 3 auf max. ein Viertel der Gebäudelänge

überschritten werden, wenn die festgesetzte max. Grundfläche eingehalten wird.

Im Allgemeinen Wohngebiet 2 ist eine Überschreitung durch o.g. untergeordnete Bauteile oder bauliche Anlagen an den in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen nicht zulässig an denen gem. Planzeichnung abweichende Maße der Tiefe der Abstandflächen festgesetzt sind.

Sie ist auch nicht zulässig an den gem. Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen entlang des Geh-, Fahr- Leitungsrecht 2 (G/F/LR 2)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 (im Norden) dürfen Terrassen die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen an der von der Germaniastraße abgewandten Seite um max. 2,50m überschreiten.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 (im Osten) dürfen Terrassen die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen an der von dem Geh-, Fahr-, Leitungsrecht abgewandten Seite um max. 2,50m überschreiten.

4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

4.1 Festsetzung abweichender Abstandsflächentiefen

Von den baulichen Anlagen, die in den im zeichnerischen Teil (nachfolgende Abbildung) gekennzeichneten Flächen liegen, sind abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen von 0,2 bzw. 0,3 der Wandhöhe (gem. Einschrieb in nachfolgender Abbildung) zulässig.



Übersichtlageplan abweichende Abstandsflächen

5. Flächen für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m §§12, 14 BauNVO)

5.1 Zulässigkeit von Garagen und Stellplätzen sowie Nebenanlagen (§ 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen (Ga), überdachte Stellplätze/ Carports (Cp), Stellplätze (St) (gem. §12 BauNVO) sowie Nebenanlagen, bspw. Fahrradabstellplätze (NA) (gem. § 14 BauNVO) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen gemäß Planeintrag zulässig. Sie sind nicht zulässig in den gem. Planzeichnung gekennzeichneten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind. Hier gilt die Festsetzung gem. Punkt 6. Tiefgaragen sind im allgemeinen Wohngebiet WA2 und allgemeinen Wohngebiet WA3 zulässig (siehe auch Festsetzung Ziffer 2.1).

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind nicht überdachte Stellplätze darüber hinaus vor der vorderen Baugrenze, hier jedoch beschränkt auf 50% der vorderen Grundstücksbreite sowie in den seitlichen Abstandsflächen zwischen der Erschließungsstraße oder der Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (G/F/LR1) oder der Fläche für Geh- und Leitungsrechte (G/LR3) und der hinteren Baugrenze zulässig.

Zufahrten sowie Nebenanlagen für die Versorgung, Abwasserbeseitigung und fernmelde-technische Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Zufahrten zu Tiefgaragen gem. Planeintrag.

Ein- und Ausfahrten der Tiefgaragen sind nur in den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen zulässig.

Notwendige Lüftungsöffnungen der Tiefgarage sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie sind gestalterisch oder grünordnerisch einzubinden (z. B. als Lichtschacht mit Gitterrost, Ausbildung von Lüftungshutzen als Bänke, Eingrünung o.ä.).

Fahrradabstellanlagen, Gerätehäuser und Müllsammelplätze sind in den ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen (NA) gem. Planeintrag, sowie in den Gebäuden/ Tiefgeschossen zulässig.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Nebenanlagen, sofern sie selbstständige Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 LBO sind, sind nur bis zu einer Grundfläche von 12 m² zulässig. Sie dürfen eine Gebäudehöhe von 3,0 m nicht überschreiten. Es gilt der maßgebliche Höhenbezugspunkt gem. Festsetzung unter 2.4.

Für Garagen und Einhausungen von Tiefgaragen gilt keine Grundflächenbeschränkung. Hier gilt die Zulässigkeit gem. Eintrag in der Planzeichnung.

6. Von Bebauung freizuhaltende Flächen und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die gem. Planzeichnung festgesetzten von Bebauung freizuhaltenden Flächen werden mit entsprechendem Nutzungszweck gem. Planzeichnung (Pocket Park, Urban Gardening) festgesetzt.

Sie sind von baulichen Anlagen, mit Ausnahme von Zuwegungen und erforderlichen befestigten Flächen, Anlagen die räumlich und funktional dem Nutzungszweck zugeordnet sind (bspw. Pergolen oder einem Gerätehaus mit max. 12 m² etc.) sowie in untergeordnetem Umfang (bis zu insgesamt max. 2,0m²) zur Belichtung/ Belüftung von Tiefgeschossen notwendigen Schächten, freizuhalten und vollständig als begrünte Freiflächen herzustellen.

Eine Mindestbegrünung mit Bäumen und Sträuchern ist wie folgt vorzunehmen:

Auf der von Bebauung freizuhaltenden Fläche mit der Bezeichnung „Pocket Park“ sind mindestens 4 standortgerechte Laubbäume mit Stammumfang 16/18 cm oder Obstbäume mit Stammumfang 14/16 cm der Pflanzenliste anzupflanzen. Zudem sind mindestens 20 % der Fläche mit standortgerechten Hecken oder Gehölzen mit einem Strauch der Mindestqualität 2x verpflanzt, 100 - 150 cm je 1,5 m² Gehölzfläche zu bepflanzen.

Auf der von Bebauung freizuhaltenden Fläche mit der Bezeichnung „Urban Gardening“ sind mindestens 2 standortgerechte Laubbäume mit Stammumfang 16/18 cm oder Obstbäume mit Stammumfang 14/16 cm der Pflanzenliste anzupflanzen. Zudem sind mindestens 10 % der Fläche mit standortgerechten Hecken oder Gehölzen mit einem Strauch der Mindestqualität 2x verpflanzt, 100 - 150 cm je 1,5 m² Gehölzfläche zu bepflanzen.

Auf den von Bebauung freizuhaltenden Fläche ist die Einrichtung von Spielpunkten zulässig.

7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die gekennzeichneten Flächen werden als öffentliche Verkehrsflächen gemäß Planeintrag ausgewiesen. Die Darstellung in der Planzeichnung ist eine Systemdarstellung. Die Aufteilung der Verkehrsfläche erfolgt durch die entsprechende Fachplanung.

7.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Verkehrsfläche im Norden (Germaniastraße) wird mit einer Breite von 9,0 m festgesetzt. Die Querschnittsaufteilung ist im Rahmen von Fachplanungen den verkehrlichen Erfordernissen (motorisierter Individualverkehr, nicht motorisierter Individualverkehr, ruhender Verkehr) anzupassen. Die Fahrbahn wird mit einer Mindestbreite von 5,75m festgesetzt. Im Nordosten schließt ein Wendehammer an.

Die Verkehrsfläche im Süden (Am Schrankenbuckel) wird mit einer Breite von bis zu ca. 19,0 m festgesetzt (Flurstücksgrenze des Verkehrsgrundstückes). Innerhalb dieser Fläche sind Fahrbahn, Gehweg, Straßenböschungen, Verkehrsgrün sowie Querungen/ Unterführungen berücksichtigt. Die Fahrbahn wird mit einer Mindestbreite von 6,00m festgesetzt.

Die Verkehrsfläche im Westen (Römerstraße) wird nach dem Anschlussbereich an die Straße Am Schrankenbuckel mit einer Breite von 10,75 m festgesetzt. Die Fahrbahn wird mit einer Mindestbreite von 5,75m festgesetzt.

7.2 Öffentliche Stellplätze

Gemäß Planeintrag.

Entlang der Straße Am Schrankenbuckel und der Germaniastraße sind Stellplätze festgesetzt.

7.3 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Gemäß Planeintrag.

Entlang der Straße Am Schrankenbuckel sind zu den angrenzenden Allgemeinen Wohngebieten Teilbereiche festgesetzt an denen Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen sind.

7.4 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Gemäß Planeintrag.

Die Verkehrsfläche Planstraße A wird als Mischverkehrsfläche festgesetzt.

8. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Auf den privaten Grundstücken entlang der Straßenbegrenzungslinien sind Flächen in einer Tiefe von max. 1,0 m für Aufschüttungen und Einschnitte zur Herstellung des Straßenkörpers bis zu einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.

9. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

9.1 Versorgung Elektrizität Umspannstation

Flächen zur Errichtung einer Umspannstation (Trafo) gemäß Planeintrag.

9.2 Versorgung Gas

Fläche für Gasversorgungsanlage gemäß Planeintrag.

9.3 Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird in den Bestandskanal eingeleitet.

9.4 Entwässerung der privaten Flächen

Die anfallenden, unbelasteten Niederschlagswasser der versiegelten Flächen und Dachflächen werden auf dem Baugrundstück zurückgehalten und dezentral zur Versickerung gebracht.

Das Niederschlagswasser darf von den privaten Stellplätzen, Zufahrten und Wegeflächen nicht auf die öffentlichen Verkehrsflächen abgeleitet werden.

Eine Rückhaltung und ggf. weitere Nutzung (z.B. durch Zisternen) ist zulässig, soweit die wasserrechtlichen Bestimmungen hierfür eingehalten werden.

Eine Rückhaltung durch unterirdische Versickerungsanlagen (Retentionszisternen, Rigo- len) ist zulässig.

10. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

10.1 Öffentliche Grünflächen

Gemäß Planeintrag.

Die öffentlichen Grünflächen entlang der Straße Am Schrankenbuckel stellen straßenbegleitende Grünflächen (Verkehrsgrün/ Straßenböschung) dar.

10.2 Private Grünflächen

Quartierspark:

Die gem. zeichnerischen Teil festgesetzte private Grünfläche, dient als erweiterte Freifläche der allgemeinen Wohngebiete sowie der Allgemeinheit. Sie ist als Quartierspark mit Wiesenflächen, Spielflächen, Baumgruppen und Strauchpflanzungen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Maximal 40 % der privaten Grünfläche dürfen als Wege-, Platz- und Spielflächen befestigt werden.

Auf der Grünfläche sind mindestens 8 großkronige Bäume oder 14 kleinkronige Bäume und 100 m² Hecken- oder Gebüschpflanzungen mit standortgerechten Arten der Pflanzenliste anzupflanzen.

Innerhalb dieser Fläche sind unter Beachtung der Pflanzbindungen und Pflanzgebote Aufstellflächen für Spielgeräte zulässig.

Die Anlage von Wiesen-/Rasenmulden zur Regenwasserrückhaltung ist in Abgleich mit den Spiel- und Aufenthaltsfunktionen der Grünfläche zulässig.

10.3 Spielplatz (§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Flächen für Sport- und Spielanlagen gem. Planeintrag.

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

11.1 Artenschutz

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Rodungen von Bäumen, Hecken und Gehölzen nicht von März bis Ende September
- Rodungen von Bäumen mit einem Stammumfang ab 50 cm sind vorab auf Fledermausquartiere zu überprüfen.
- Bodenfreiheit von Einfriedungen/ Zäunen: Damit sich Kleinsäuger ungehindert fortbewegen können, ist ein Abstand von 10 cm zum Boden einzuhalten oder auf andere Art eine ausreichende Durchlässigkeit sicher zu stellen.
- Insektenfreundliche Außenbeleuchtung/ Leuchtmittel: Für Leuchten, die für die

Außenbeleuchtung eingesetzt werden, sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen) zu verwenden. Die Leuchten sind mit Regelungs-/Steuerungstechnik (Bewegungssensorik) auszurüsten um ein Abdimmen der Leuchten sicher zu stellen.

- Insektenfreundliche Dachbegrünungen: Alle Flachdächer, flach geneigten Dächer mit einer Neigung bis 15° sowie Nebenanlagen und überdachte Stellplätze sind extensiv zu begrünen. Der Substrataufbau hat mindestens 12 cm zu betragen. Zur Einsaat zu verwenden sind Saadmischungen von Kräutern, Blühstauden, Gräsern sowie Sedum-Arten. Der Anteil an Sedum darf höchstens 70% betragen. 10% der Flächen können als vegetationsfreier Bereich als Sandlinse oder Grobkiesbeet hergestellt werden. Die Flächen sind zu pflegen und dauerhaft begrünt zu erhalten.
- Fledermäuse: Installation von sechs Fledermauskästen
- Brutvögel: (1) Installation von sechs Koloniekästen für Haussperling Die Standorte sind im räumlichen Umfeld auf kommunal verfügbaren Flächen oder innerhalb des Plangebietes durch eine fachkundige Person festzulegen. Sie sind vor Beginn der Brutperiode die der baulichen Umsetzung vorausgeht anzubringen, dauerhaft zu erhalten und ggfls. bei Beschädigung zu ersetzen. Der Vollzug und die Anbringungsorte sind der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.
- Brutvögel: (2) Ersatzpflanzungen (gem. Ziff. 14)

11.2 Oberflächenbefestigung

Alle Stellplätze, Zufahrten, Wegeflächen und sonstige zu befestigende Grundstücksfrei-
flächen auf den privaten Flächen sind wasserdurchlässig (z.B. mit Rasengittersteinen,
wasserdurchlässigem Betonstein, wassergebundene Decke etc.) herzustellen. Dies gilt
nicht für Zufahrten zu Tiefgaragen sowie Zugänge und Wege zu den Gebäuden, sowie
nicht für Terrassen. Flächenbefestigungen innerhalb von Spielflächen sind zulässig, wenn
sie aus Gründen des Fallschutzes oder des Spielzweckes notwendig sind.

11.3 Bodenschutz

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baufeldes darf der Oberboden des Urgeländes
nicht überschüttet werden, sondern ist vorher abzuschieben.

Ober- und Unterboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen
Modellierungen ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu lagern.

Mutterboden, der bei der Errichtung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen
Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten
und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

12. Flächen, die mit Geh- und Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die gem. zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen „GFLR1“ sind mit einem Gehrecht
zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten von Anlieger- und

Besucherverkehren (Allgemeinheit), Radfahrern (Allgemeinheit), sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten.

Die gem. zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen „GFLR2“ sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, einem Fahrrecht zugunsten von Radfahrern (Allgemeinheit), sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten.

Die gem. zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen „GLR3“ sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten.

Die gem. zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche „LR4“ ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten.

13. Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen / Lärmschutz (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

13.1 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für Außenbauteile und Aufenthaltsräume sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle 7 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 2016) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem Lärmpegelbereich 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 ohne Eigengeräusch vorzusehen.

Außenwohnbereiche im Lärmpegelbereich IV oder höher 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 gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art eine ausreichende Belüftung sicherzustellen.

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.

Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt der Hochbauplanung die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden

| Lärmpegelbereich | "Maßgeblicher Außenlärmpegel" | Raumarten | | |
|------------------|-------------------------------|--|---|-------------------------|
| | | Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien | Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs-räume in Beherbergungs-stätten, Sozialräume, Unterrichts-räume und Ähnliches | Büro und Ähnliches A |
| | | R' _{w,ges} des Außenbauteils in dB | | |
| I | bis 55 | 35 | 30 | --- |
| II | 56 bis 60 | 35 | 30 | 30 |
| III | 61 bis 65 | 40 | 35 | 30 |
| IV | 66 bis 70 | 45 | 40 | 35 |
| V | 71 bis 75 | 50 | 45 | 40 |
| VI | 76 bis 80 | B | 50 | 45 |
| VII | > 80 | B | B | 50 |

A An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

B Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Tabelle gemäß DIN 4109-1:2016-07

14. Bindungen für das Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

14.1 Mindestbegrünung der privaten Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. LBO)

Je angefangene 200 m² Grundstücksfreifläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum mit Stammumfang 16/18 cm oder Obstbaum mit Stammumfang 14/16 cm (Vorschläge siehe Pflanzenliste) anzupflanzen.

Mindestens 10 % der Grundstücksfreiflächen sind mit standortgerechten Hecken oder Gehölzen mit einem Strauch der Mindestqualität 2x verpflanzt, 100 - 150 cm je 1,5 m² Gehölzfläche zu bepflanzen.

Die nach anderen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (Planzeichnung) anzupflanzenden Bäume und Gehölze sowie vorhandene Gehölze können angerechnet werden. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

14.2 Baumreihe auf privaten Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist im Vorgartenbereich zur Germaniastraße pro Doppelhaushälfte ein schmal- oder kleinkroniger Laub- oder Obstbaum als Hochstamm, 3x verpflanzt mit Stammumfang mindestens 16/18 cm anzupflanzen.

Hinweis: Diese Regelungen gehen den Bestimmungen des Nachbarrechtgesetz Baden-Württemberg vor, gem. § 27 NachgRG.

14.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (M1-M5)

Die Pflanzgebote der Maßnahmen M1-M5 werden auf die Pflanzgebote unter Punkt 14.1 und 14.2 angerechnet.

Auf den „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

Maßnahmenfläche M1.1:

Die zeichnerisch gekennzeichnete Fläche M1 ist als freiwachsende oder geschnittene Hecke mit standortgerechten Gehölzen (vgl. Pflanzenliste) zu entwickeln. Je 100 m² Fläche sind 50 verpflanzte Sträucher (Höhe mind. 100-150 cm, Höhe max. 200 cm) und 10 verpflanzte Heister (Höhe mind. 150 - 175 cm, Höhe max. 200 cm) anzupflanzen. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Maßnahmenfläche M1.2:

Im Abstand von mind. 2,0 m zur westlichen Grundstücksgrenze sind 6 Laubbäume anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Maßnahmenfläche M2.1:

Die zeichnerisch gekennzeichnete Fläche M2 ist als freiwachsende Hecke mit standortgerechten Gehölzen (vgl. Pflanzenliste) zu entwickeln. Je 100 m² Fläche sind 50 verpflanzte Sträucher (Höhe mind. 100 – 150 cm, Höhe max. 200 cm) und 5 verpflanzte Heister (Höhe mind. 150 – 175 cm, Höhe max. 200 cm) anzupflanzen. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Maßnahmenfläche M2.2:

Im Abstand von mind. 2,0 m zur östlichen Grundstücksgrenze sind 6 Laubbäume anzupflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Maßnahmenfläche M3:

Die zeichnerisch gekennzeichnete Flächen M3 ist als geschnittene Hecke mit einer Mindestbreite von 1 m entlang der Grundstücksgrenze aus standortgerechten Laubgehölzen und immergrünen Laubgehölzen (vgl. Pflanzenliste) zu entwickeln. Die übrigen Flächen sind mit Wiesenansaat oder Stauden zu begrünen. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Maßnahmenfläche M4:

Die zeichnerisch gekennzeichnete Fläche M4 ist als freiwachsende Hecke mit standortgerechten Gehölzen (vgl. Pflanzenliste) zu entwickeln. Je 100 m² Fläche sind 50 verpflanzte Sträucher (Höhe mind. 100 - 150 cm, Höhe max. 200 cm) und 5 verpflanzte Heister (Höhe mind. 150 - 175 cm, Höhe max. 200 cm) sowie ein Laubbaum anzupflanzen. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen

Maßnahmenfläche M5:

Die zeichnerisch gekennzeichnete Fläche M5 ist als freiwachsende oder geschnittene Hecke mit standortgerechten Gehölzen (vgl. Pflanzenliste) zu entwickeln. Je 100 m² Fläche sind 50 verpflanzte Sträucher (Höhe mind. 100-150 cm, Höhe max. 200 cm) und 10

verpflanzte Heister (Höhe mind. 150 - 175 cm, Höhe max. 200 cm) anzupflanzen. Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Hinweis:

Für Grenzabstände von Bepflanzungen gelten Regelungen des Nachbarschaftsgesetzes Baden-Württemberg (Gesetz über das Nachbarrecht).

Diese Festsetzungen gehen den Bestimmungen des Nachbarrechtgesetz Baden-Württemberg vor, gem. § 27 NachgRG.

14.4 Begrünung öffentlicher und privater Stellplätze

Anpflanzung von Laubbäumen gem. Planeintrag. Die Anzahl der anzupflanzenden Bäume ist bindend.

Die Standorte der Planzeichnung sind nicht lagegenau. Sie sind im Rahmen der Erschließungsplanung exakt zu definieren.

Für die Bepflanzung sind standortgerechte Laubbäume (Empfehlung: gemäß Pflanzliste II) zu verwenden.

Die anzupflanzenden Laubbäume sind mit Stammumfang von mindestens 20/25 cm, mind. 4 x verpflanzt, gemäß Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Im Bereich von Stellplätzen und Fahrbahn muss eine Standortoptimierung durch den Einbau eines verdichtungsfähigen Wurzelsubstrates mit mindestens 12 m³ pro Baum erfolgen.

14.5 Begrünung von Dächern

Für eine verbesserte Rückhaltung des Niederschlagswassers sind alle Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis 15° extensiv mit einem Substrataufbau von mindestens 12 cm zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Dies gilt auch für Nebenanlagen oder überdachte Stellplätze.

Die Begrünung hat gem. Punkt 11.1 („insektenfreundliche Dachbegrünung) zu erfolgen

Freisitze/ Dachterrassen sind mit Ausnahme des allgemeinen Wohngebietes WA 3 bis zu einem Anteil von maximal 40 % der Gesamtdachfläche zulässig.

14.6 Begrünung von Tiefgaragen/ Unterbauungen

Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der nicht überbauten Grundstücksfläche sind mit einer Bodensubstratschicht zu überdecken, zu begrünen bzw. im Bereich von Wegen und Plätzen mit versickerungsfähigen Oberbelägen zu versehen.

Im Bereich von Baumpflanzungen ist die Substrat-Überdeckung auf mindestens 1,00 m zu erhöhen (z.B. durch Aufhügelungen/ Aufkantungen), dafür kann in anderen Bereichen die Substratstärke auf bis 0,8 m im Mittel reduziert werden. Dies gilt nicht für Pflanzflächen von Gehölzen, Sträuchern und Hecken.

14.7 Begrünung öffentlicher Straßenraum

Innerhalb der in der Planzeichnung als Verkehrsgrün (VG) dargestellten Flächen sind gekennzeichnete Bäume (Bestand) zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Standorte der Planzeichnung können bei Neupflanzung entsprechend der örtlichen Gegebenheiten angepasst werden. Die Anzahl der Bäume ist bindend.

Für die Bepflanzung sind standortgerechte Laubbäume (Empfehlung: gemäß Pflanzliste II) zu verwenden.

Die anzupflanzenden Laubbäume sind mit Stammumfang von mindestens 20/25 cm, mind. 4 x verpflanzt, zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Im Bereich der Fahrbahn muss eine Standortoptimierung durch den Einbau eines verdichtungsfähigen Wurzelsubstrates mit mindestens 12 m³ pro Baum erfolgen.

15. Sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen (gem. § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3, § 11 und § 135a Abs. 2 BauGB)

Ausgleich Zauneidechse | Umsiedlung auf bereits hergestellte CEF Fläche

Umsiedlungsfläche

Für externe Ausgleichsmaßnahmen wird von der Gemeinde folgende Fläche bereitgestellt.

- Gewinn „Sandstücker“, Teilfläche von Flst. Nr. 4823:
- Ersatzhabitat auf mindestens 2.400 m²

Die Umsiedlungsfläche wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (2017, CEF-Fläche M2 „Sandstücker“ Bebauungsplan „Sportpark Süd“) wie folgt hergestellt. Folgende Festsetzungen wurden hierbei berücksichtigt:

Für die Umsiedlung der Tiere sind artgerecht gestaltete und von der Habitatausstattung her geeignete Flächen herzustellen.

Dabei sind auf 25% der Fläche Hecken/Strauchpflanzung anzulegen. Je 1 m² Pflanzfläche ist ein standortgerechter Strauch (Pflanzenliste gem. Pkt 15) zu pflanzen. Die Pflanzung ist in Gruppen von 5-9 Stück einer Art vorzunehmen. Dabei sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden: Für Sträucher mindestens: verpflanzter Strauch, 60-100 cm. Bei der Ausführung sind vorrangig autochthone Gehölze aus der Pflanzliste in den dort genannten Mindestqualitäten zu verwenden.

Auf 65 % der Fläche sind ruderale Brachen und Altgrasbestände (auf Teilflächen für lückige Ruderalvegetation ohne Ansaaten) zu entwickeln. Bei den Ausführungen zur Umwandlung der Ackerflächen zu Wiesen/Altgrasbeständen sind autochthone Saatgutmischungen mit hohem Kräuteranteil zu verwenden, das Mähgut ist so zu entfernen, dass ein Aussamen des Mähgutes erfolgen kann, die Pflegeintervalle für das erste Jahr sind mit Angaben der Mähzeitpunkte mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

15 % Brachflächen (Stauden, Altgras)

25 % dichtere Ruderalvegetation

25 % lückige Ruderalvegetation auf grabbarem Substrat

Auf 10 % der Fläche sind Sonderstandorte zu entwickeln.

Sonnplätze, Eiablageplätze, Winterquartiere (Steinriegel, Sandlinsen, Totholzhaufen etc.)

Die Gesamtfläche ist mit einem glatten Folienzaun, mind. 50 cm hoch und 25 cm im Erdreich eingegraben einzuzäunen.

Folgepflege: Mahd zweimal jährlich unter Belassung von wechselnden Altgrasbeständen; freie Entwicklung. Folgepflege Gehölze: Zweijährige Entwicklungspflege; freie Entwicklung, bei der Heckenpflege sind nach Ablauf von 10 Jahren Einzelabschnitte in der Länge von 20 m auf den Stock zu setzen.

Laubbäume und Sträucher für Hecken-Pflanzungen

| Botanischer Name | Deutscher Name | Art |
|-------------------------|-----------------------|------------|
| Acer campestre | Feld-Ahorn | B2 |
| Alnus glutinosa | Schwarz-Erle | B2 |
| Betula pendula | Hänge-Birke | B1 |
| Betula pubescens | Moor-Birke | B1 |
| Carpinus betulus | Hainbuche | B2 |
| Corylus avellana | Hasel | STR |
| Crataegus monogyna | Weißdorn | STR |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel | STR |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen | STR |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche | B1 |
| Ligustum vulgare | Liguster | STR |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche | STR |
| Prunus avium | Vogel-Kirsche | B3 |
| Prunus padus | Trauben-Kirsche | B3 |
| Prunus spinosa | Schlehe | STR |
| Populus nigra | Schwarz-Pappel | B2 |
| Pyrus communis | Hausbirne | B2 |
| Pyrus pyraster | Wildbirne | B2 |
| Quercus robur | Stiel-Eiche | B1 |
| Rhamnus frangula | Faulbaum | STR |
| Rosa arvensis | Acker-Rose | STR |
| Rosa canina | Hunds-Rose | STR |
| Rosa corifolia | Leder-Rose | STR |
| Rubus idaeus | Himbeere | STR |
| Salix alba | Silber-Weide | B2 |
| Salix fragilis | Bruch- Weide | B2 |
| Salix caprea | Sal-Weide | STR |
| Sorbus aucuparia | Eberesche | B3 |
| Ulmus caprinifolia | Feld-Ulme | B2 |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball | STR |

„Artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG durch das Regierungspräsidium Karlsruhe mit Schreiben vom 27.08.2021 als Höhere Naturschutzbehörde

Die dort formulierten Nebenbestimmungen [1-9] sind zu beachten wie folgt:

[1.-2.] Es gelten die von der Gemeinde Brühl am 27.07.2021 eingereichten Antragsunterlagen sowie der dort in Bezug genommene Fachbeitrag von LAUFER (2014).“

[3.] Der Beginn bzw. der Abschluss der Arbeiten ist rechtzeitig zuvor bzw. einen Monat nach Beendigung der Maßnahme beim Regierungspräsidium Karlsruhe per E-Mail (Eingriffsregelung_Artenschutz@rpk.bwl.de) anzuzeigen.

[4.] Die Anforderungen an eine Umsiedlung (vgl. hierzu [2]) sind einzuhalten. Abweichungen sind zu begründen.

[5.] Die Eingriffsflächen sind zur Vermeidung der Rückwanderung bzw. Einwanderung von Tieren der o.g. Arten bis zum Ende der Bauarbeiten mit Reptilienzäunen einzuzäunen. Die Zäune müssen während der Aktivität der Reptilien täglich auf ihre Funktionalität überprüft werden. Eine Instandhaltung des Zauns ist im Falle von Bauschäden, Sturmschäden, Vandalismus etc. sofort durchzuführen. Sofern notwendig, ist alle 6-8 Wochen eine Mahd durchzuführen, um ein Überwinden der Zäune durch die Reptilien zu verhindern. Der Zaun darf erst nach Abschluss der Arbeiten abgebaut werden und muss korrekt entsorgt werden.

[6.] Ab Mitte August bis Ende September (nach Eizeitigung aber vor Winterruhe) bzw. ab Mitte März bis Ende April (nach Winterruhe aber vor Eiablage) sind durch geeignete Fangmethoden so viele Reptilien wie (mit vertretbarem Aufwand) möglich abzufangen. Die Fangaktion muss in der Zeit erhöhter Mobilität der Reptilien erfolgen, d.h. bei milder Witterung (windarm, strahlungsreich). Der Fang kann eingestellt werden, wenn bei geeigneter Witterung an mindestens drei Fangtagen im Abstand von einer Woche nach dem letzten Fang keine Tiere mehr gefangen werden. Die Fangzeitfenster können in Absprache mit dem Regierungspräsidium witterungsbedingt modifiziert werden.

[7.] Zugelassene Fangmethoden für Reptilien sind das Fangen mittels Nylonschlinge, per Kescher oder Hand, Schlangentrettern/-blechen und/oder mittels Fangzaun und Eimer. Für die letztgenannte Methode („Eimer-Methode mit Fangzaun“) ist unbedingt Folgendes zu berücksichtigen:

- die Eimer müssen Löcher haben, damit die Tiere bei Niederschlägen nicht ertrinken,
- die Eimer müssen mindestens zweimal/Tag kontrolliert werden,
- die Eimer müssen so platziert werden, dass sie nicht der Mittagssonne ausgesetzt sind (notfalls Sonnenschutz),
- nach Beendigung der Maßnahme bzw. während Fangpausen muss die Anlage so abgesichert sein, dass keinerlei bodenaktive Tiere gefangen werden.

[8.] Für den Fang und die Umsiedlung sind entsprechend qualifizierte Mitarbeiter/innen (herpetologisch geschultes Personal, Naturschutzfachkräfte mit Erfahrung auf dem Gebiet des Reptilienmanagements) einzusetzen.

[9.] Der Transport der Reptilien muss in Stoffsäckchen oder entsprechenden Fangboxen mit ausreichend Versteckmöglichkeit erfolgen. Auf Sonnenschutz und Verhinderung von Hitzestau ist zu achten. Adulte und subadulte Tiere sind beim Transport zu separieren. Die Wiederansiedlung erfolgt am selben Tag wie das Fangen.

Durchführung (Die Umsiedlung erfolgt entsprechend den Vorgaben der Antragsbewilligung des Regierungspräsidium Karlsruhe als höhere Naturschutzbehörde gemäß Schreiben vom 27.08.2021.)

Die FCS Fläche ist mit Überwinterungs-, Fortpflanzungs- und Nahrungshabitaten so zu gestalten, dass optimale Habitatvoraussetzungen bestehen.

Eine erforderliche Aufwertung der bereits funktionsfähigen FCS- Fläche (CEF-Fläche M2 „Sandstücker“ Bebauungsplan „Sportpark Süd“) mit weiteren Habitat-Elementen (Steinriegel, Altholz, Sandlinsen, Totholzhaufen) sowie eine ggfls. erforderliche Erweiterung der Fläche ist durch die ökologische Baubegleitung zu veranlassen. Die Größe der Ersatzfläche ist den Lebensraumbedingungen der Zauneidechse (150m²/ adultem Individuum) anzupassen.

Ökologische Baubegleitung

Die Durchführung der Maßnahme hat unter einer ökologischen Baubegleitung zu erfolgen.

Erhalt und Pflege

Die Flächen sind dauerhaft (mindestens 25 Jahre) zu erhalten und in regelmäßigen Abständen zu pflegen. Hierzu sind folgende habitaterhaltende Maßnahmen dauerhaft durchzuführen:

- a) Freistellung von Grünlandbiotopen,
- b) Schaffung und Erhaltung von niederwüchsigen Gehölzstrukturen mit vorgelagerten Säumen mit Mahd nur alle 3 Jahre,
- c) Erhaltung der Magerwiesen entweder mittels einmal jährlicher, später Mahd oder extensiver Beweidung,
- d) Freihalten der Steinhaufen, Totholzhaufen und Baumstubben von Gehölzen und Optimierung zusätzlich mit lockerem Astmaterial
- e) Entfernung des Mäh- und Schnittguts von der Fläche und anschließend ordnungsgemäße Entsorgung.

Die Pflegeziele sind eventuell aufgrund der Monitoringergebnisse zu modifizieren. Die Quantität und Qualität der Pflege muss den artspezifischen Bedürfnissen der Zauneidechse entsprechen.

Monitoring

Durchführung eines Monitoring im 1., 3., 5. sowie 10.Jahr nach der Umsiedlung (2022).

Das Monitoring umfasst eine Bestandsaufnahme der Maßnahmenfläche (Vegetationsentwicklung und Bestand der Eidechsen). Im Zuge des Monitorings ist die vollständige Funktionsfähigkeit der Maßnahmen für die Eidechsen zu überprüfen. Die Ergebnisse des Monitorings sind in einem Bericht zu dokumentieren; der Bericht muss über Populationsgröße und –struktur (Anzahl adulte männliche/weibliche, subadulte, juvenile Tiere),

Habitatstruktur und eventuelle Beeinträchtigungen Aufschluss geben sowie bei fehlender Erreichung der Funktionsfähigkeit der Maßnahmen Lösungsmöglichkeiten aufzeigen. Die Zielgröße für das Monitoring setzt sich aus der Anzahl der geschätzten Individuen bei der Erfassung des Vorkommens im Geltungsbereich des B-Plans „Am Schrankenbuckel“ in Addition mit der Anzahl der geschätzten Individuen bei der Erfassung des Vorkommens aus dem Geltungsbereich des B-Plans „Sportpark Süd“, welche bereits 2018 auf die Maßnahmenfläche umgesiedelt wurden, zusammen. Für das Monitoring ist eine standardisierte Erfassung durchzuführen. Diese erfolgt durch Sichtbeobachtung mit langsamem und ruhigem Abgehen aller für die Eidechsen geeigneten Habitate, dem gezielten Absuchen von als Verstecken geeigneten Strukturen, dem Umdrehen von Steinen und der Erfassung der für Reptilien wichtigen Habitatstrukturen (Sonnen-, Ruhe-, Eiablage- und Überwinterungsplätze, Fortpflanzungs- und Jagdhabitats). Es müssen vier flächendeckende Begehungen bei trocken-warmen Witterungsverhältnissen durchgeführt werden. Drei Begehungen sind im Frühjahr/Sommer und eine Begehung ist im Spätsommer durchzuführen, um den Reproduktionserfolg überprüfen zu können.

Bei **Gehölzrodungen** zwischen Oktober und April müssen die Stubben bis April im Boden verbleiben, um überwinterte Individuen nicht zu gefährden. Analog dürfen Eingriffe in den Boden (Erdarbeiten) nicht zwischen Oktober und April durchgeführt werden.

Eine **ökologische Baubegleitung** (= ÖBB), steht den Ausführenden für Fragen zur Verfügung und hält in kritischen Fällen Kontakt zur höheren Naturschutzbehörde. Die ÖBB dokumentiert die Absammel- und Umsiedlungsaktion (Umfang vgl.5) sowie Anzahl, Geschlecht und Alter (adult/sub-adult/juvenil) der abgesammelten Reptilien und deren Zustand (verletzt/unverletzt). Gleichzeitig überwacht sie die Einhaltung der zeitlichen Vorgaben und präzisiert vor Ort die Lage und die Ausführung der kompletten Kompensationsmaßnahmen.

Die **Dokumentation** der ökologischen Baubegleitung zur Ersatzfläche (incl. Bildern, Karten und Flächenberechnung) und der Umsiedlung inkl. Bericht über die Einhaltung der Nebenbestimmungen sind der Höheren Naturschutzbehörde unaufgefordert bis spätestens zum 30.06.2022 zuzusenden. Das Monitoring der Folgejahre (erstes Monitoringjahr 2022) ist jeweils spätestens zum 31.12. des jeweiligen Jahres der Höheren Naturschutzbehörde vorzulegen.

Abweichungen von den festgelegten Nebenbestimmungen sind nur nach ausdrücklicher Zustimmung des Regierungspräsidiums Karlsruhe zulässig.

Diese Genehmigung ist im Gelände mitzuführen und auf behördliches Verlangen vorzuzeigen. Weitere bzw. geänderte Auflagen im öffentlichen Interesse bleiben vorbehalten.

16. Zulässige Geländehöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Abgrabungen und Aufschüttungen sind grundsätzlich zur Einbindung der baulichen Anlagen in das bestehende Gelände, der Modellierung von Hof- und Parkplatzflächen, der Zufahrten, sowie der Anpassung an die anliegende Straßenverkehrsflächen zulässig.

Die zulässige Geländehöhe ergibt sich aus den Höhenbezugspunkten unter 2.4.

Höhenbezugspunkt zur Abstandsflächenermittlung ist die zukünftige (geplante) Geländeoberkante.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Festsetzungen nach der Landesbauordnung (LBO)

Rechtsgrundlagen

- ▶ **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.09.2022 (BGBl. I S. 674)
- ▶ **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022 S. 1, 4)

1. Geltungsbereich

Der räumliche Gestaltungsbereich der Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Satzung gilt bei Vorhaben, die eine Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen entsprechend zum Inhalt haben.

2. Bestandteile der Satzung

Die Örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 3 bis 9 sind Bestandteil dieser Satzung.

3. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr.1 LBO)

3.1 Dachgestaltung

Dachform

Für die Hauptgebäude sind folgende Dachformen zulässig:

- Flachdächer und flach geneigte Dächer bis max. 15° Dachneigung.

Bei Doppelhäusern sind beide Doppelhaushälften mit derselben Dachform und -neigung auszuführen.

Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15° sind extensiv mit einem Substrataufbau von mindestens 12 cm zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten.

Die Kombination mit Solar- /Photovoltaikanlagen ist zulässig.

Dacheindeckung

Die Materialwahl von Dachflächen, Regenrinnen, Abflussrohren ist so vorzunehmen, dass von ihnen und dem anfallenden Niederschlagswasser keine Bodenverunreinigungen ausgehen können. Dachflächen aus unbeschichteten Metallen (z.B. Kupfer, Zink und Blei) sind unzulässig.

Dachaufbauten

Technische Aufbauten die nicht der gebäudebezogenen Erschließung dienen (Aufzugs- und Treppenschächte) und Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien oder zur Wärmegewinnung müssen von den Dachrändern (Außenkante Attika) einen Abstand von 1,00 m einhalten.

3.2 Materialien/ Fassaden- und Wandgestaltung

Unzulässig sind glänzende oder reflektierende Anstriche, Lacke oder Ölfarben.

Anlagen für Photovoltaik und thermische Solarnutzung sind zulässig.

4. Zahl der notwendigen Stellplätze / Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO, § 37 Abs. 1 und § 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO)

Bei der Errichtung von Wohngebäuden gilt folgender Stellplatzschlüssel:

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 gilt: für jede Wohnung ist ein Stellplatznachweis von mindestens 2 geeigneten Stellplätzen zu erbringen. Hierbei sind für jeweils eine Wohneinheit auch hintereinanderliegende („gefangene“) Stellplätze zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 gilt: für jede Wohnung ist ein Stellplatznachweis von mindestens 1,5 geeigneten Stellplätzen zu erbringen.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 gilt: für jede besondere Wohnform / Sonderwohnform* (bspw. Betreutes Wohnen, Betreutes Wohnen PLUS) ist für jede Wohnung ein Stellplatznachweis von mindestens 0,5 geeigneten Stellplätzen zu erbringen. Im Übrigen gelten die gesetzlichen Regelungen.

* besondere Wohnform / Sonderwohnform: gemeint sind Arten von Wohnen die der Grundsicherung im Alter und / oder bei Pflegebedürftigkeit bedürfen. Diese bieten eine umfassende Betreuung und/ oder Serviceleistungen. Der Umfang der Unterstützung richtet sich nach dem individuellen Bedarf, den Zielen und den Wünschen der Person.

Bei der rechnerischen Ermittlung des Stellplatzbedarfs sind Nachkommastellen der Ergebnisse auf die nächste ganze Zahl aufzurunden.

5. Werbeanlage (§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Als Ort der Leistung gilt der Gebäudeteil, in dem die beworbene Leistung angeboten wird.

Pro Gewerbebetrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig.

Werbeanlagen sind als Schild an der Gebäudefassade im Erdgeschoss zu integrieren.

Die Gesamtgröße der Werbeanlage darf eine Fläche von 1,5 m² nicht überschreiten.

Unzulässig sind:

- Freistehende Werbeanlagen in Form von Fahnen, Stelen, Hinweisschildern oder Schaukästen.
- Selbstleuchtende und beleuchtete Werbeanlagen.

6. Gestaltung der unbebauten Flächen und Bepflanzung von unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)

Alle Stellplätze, Zufahrten und Wegeflächen sind mit wassergebundenen Decken oder mit wasserdurchlässigen Materialien zur Oberflächenbefestigung (z.B. breitfugiges Pflaster, wasserdurchlässigem Betonstein, wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine) herzustellen. Hiervon ausgenommen sind Rampen zur Tiefgarage, Terrassen sowie Zugänge und Wege zu den Gebäuden.

Vor Stellplätzen, Zufahrten und Hofflächen auf den privaten Grundstücken, die direkt an die öffentliche Verkehrsfläche anschließen, sind Entwässerungsrinnen mit Anschluss an die Kanalisation vorzusehen, um den Abfluss auf öffentliche Verkehrsflächen zu verhindern.

Anfallendes Tropf- und Schleppwasser einer Tiefgarageneinfahrt ist in einer Verdunstungsrinne zu sammeln. Dieses Wasser darf nicht versickert werden. Sollte eine Verdunstungsrinne nicht ausreichend sein, ist die erforderliche Entwässerung an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

Die unbebauten nicht als Stellplätze, Terrassen, Zuwegungen oder für zulässige Nebenanlagen benutzten Flächen bebauter Grundstücke sind als Grün- und Spielflächen herzustellen, gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Dies betrifft auch die durch Tiefgaragen unterbauten Flächen. Flächenbefestigungen innerhalb von Spielflächen sind zulässig, wenn sie aus Gründen des Fallschutzes oder des Spielzweckes notwendig sind.

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen nach § 9 Abs.1 LBO Grünflächen sein. Sie sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

Flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.

Standplätze für Müllbehälter sowie Lüftungsschächte der Tiefgaragen sind entweder baulich in die Gebäude zu integrieren oder im Freien der Sicht zu entziehen und als Gemeinschaftsanlagen einzuhausen und/oder einzugrünen. Lüftungsschächte der Tiefgaragen können alternativ auch funktional-gestalterisch (z. B. Ausbildung von Lüftungshutzen als Bänke, Eingrünung o.ä.) eingebunden werden.

Einfriedigungen sind entlang von öffentlichen Verkehrsflächen bis maximal 1,20 m Höhe zulässig. Gegenüber anderen Flächen sind Einfriedigungen bis maximal 1,50 m Höhe zulässig.

7. Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Auf den Baugrundstücken anfallendes Niederschlagswasser ist dezentral zu versickern. Die Versickerung soll über Mulden oder Rigolen mit Vorbehandlung erfolgen. Für die Vorbehandlung ist nur ein, dem Oberboden gleichwertiges Filtersubstrat bezogen auf die Reinigungsleistung des bewachsenen Oberbodens zulässig.

Die Versickerungsanlage muss den Stand der Technik erfüllen. Die Ausführungsart, Lage und Größe der Anlage sind im Baugesuch nachzuweisen.

Der Einsatz von Retentionszisternen zur Regenwassernutzung ist möglich.

Die Anforderungen der Arbeitsblätter DWA-A 138, DWA-A 117, der Arbeitshilfe zum Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der LUBW und der DIN 1986-100 sind zu berücksichtigen.

8. Ordnungswidrigkeiten

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 75 LBO. Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Gestaltungsvorschriften in

§§ 3 bis 8 zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

9. In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

C Hinweise

Die nachfolgenden Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen entbinden die Bauherren und ihre Architekten nicht von ihrer Verantwortung sich selbst über alle für ihr Bauvorhaben geltenden Normen und Vorschriften kundig zu machen. Es wird lediglich ergänzend auf die aus Sicht der Gemeinde wesentlichen Sachverhalte hingewiesen.

Aufgeführte Rechtsgrundlagen, Regelwerke, Verordnungen, etc. entsprechen dem Stand zum Zeitpunkt der Satzungskraft des Bebauungsplanes.

C.1 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.

C.2 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der allgemeinen bodenschutzrechtlichen Anforderungen aus dem Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere §§1-4, sowie des Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.

Der Mutterboden in der Bauphase zu erhalten und zu schützen.

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung im Gebiet zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,00 m, Schutz vor Vernässung, etc.). Erdaushub, der wiederverwendet wird, muss auf dem Grundstück zwischengelagert werden.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Als Aufschüttungsmaterial dürfen kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden. Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist die Bodenschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu verständigen. Die Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Baustraßen und Lagerplätze ist auf ein Minimum zu reduzieren. Die betroffenen Flächen bzw. die beanspruchten Böden sind nach Abschluss der Arbeiten rasch und vollständig wiederherzustellen.

Wird abfall- bzw. entsorgungsrelevantes Material angetroffen, ist dieses zu separieren und einer ordnungsgemäßen Entsorgung oder Wiederverwertung zuzuführen.

C.3 Bodenverunreinigungen

Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, sind die Baumaßnahmen sofort einzustellen und ist die Bodenschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu verständigen.

Als Aufschüttungsmaterial darf kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden.

Für Oberböden von unbebauten Bereichen, die sich potentiell für einen Aufenthalt von Menschen eignen, sind die Prüfwerte nach der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für den Wirkungspfad Boden-Mensch/Wohngebiete einzuhalten. Für Bereiche von Kinderspielflächen sind die strengeren Prüfwerte nach BBodSchV einzuhalten.

Wird abfall- bzw. entsorgungsrelevantes Material angetroffen, ist dieses zu separieren und einer ordnungsgemäßen Entsorgung oder Wiederverwertung zuzuführen.

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Unbrauchbare und/oder belastete Böden sind von verwertbarem Bodenaushub zu trennen und einer Aufbereitung oder einer geordneten Entsorgung zuzuführen.

Soweit im Rahmen der Baumaßnahme Niveaueingleichsmaßnahmen, Verfüllungen oder Auffüllungen durchgeführt werden, darf nur unbelasteter kulturfähiger Bodenaushub zum Einsatz kommen. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einsatz kommen, die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden bzw. den Zuordnungswert Z 0 der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial (VwV Boden) einhalten. Auf technische Detailvorgaben der VwV Boden wird hingewiesen.

C.4 Verbot von Schottergärten nach § 21a NatSchG

Es ist darauf hinzuwirken, dass Frei- und Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO.

Gartenflächen sollen ferner Wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

Nicht um einen nach § 21a NatSchG verbotenen Schottergarten handelt es sich trotz der Verwendung mineralischer Materialien, bei

1. der Herstellung eines fachgerechten Lebensbereichs Alpinum/Steingarten oder
2. einer Kies-/Splittmulchung bis zur Korngröße 16 mm (bei speziellen Pflanzungen wird auch eine Körnung bis 32 mm eingesetzt), bei der keine Trennlage (wasserundurchlässig/wurzelfest) verwendet wird. (Quelle: Schreiben des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg vom 15.02.2021).

C.5 Kampfmittel

Es wird darauf hingewiesen, dass in Teilen dieses Bebauungsplans das Vorhandensein von Kampfmitteln nicht auszuschließen ist. Die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln haben Grundstückseigentümer selbst zu veranlassen, sofern keine Bestätigung zur Kampfmittelfreiheit vorliegt. Hierzu sind entsprechende Informationen beim Kampfmittelbeseitigungsdienst des Landes Baden-Württemberg einzuholen.

C.6 Schutz unterirdischer Leitungen

Bei Erdarbeiten sind die Schutzzonen der Leitungstrassen und Hausanschlussleitungen und die Vorschriften der Versorgungsträger zu beachten. Bepflanzungen sind so vorzunehmen, dass die Versorgungsleitungen nicht gefährdet werden. Bauwerke sind so zu gründen, dass mit einer Gefährdung unterirdischer Leitungen nicht zu rechnen ist.

Im Schutzstreifenbereich der Gashochdruckleitung dürfen für die Dauer des Bestehens der Gashochdruckleitungen keine Gebäude oder bauliche Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Gashochdruckleitungen beeinträchtigen oder gefährden. So ist u. a. das Einrichten von Dauerstellplätzen (z. B. Campingwagen, Container) sowie das Lagern von Silage und schwer zu transportierenden Materialien unzulässig. Baumpflanzungen im Schutzstreifenbereich sind ebenfalls unzulässig. Auf das DVGW-Regelwerk, Arbeitsblatt G 463 wird in diesem Zusammenhang verwiesen.

C.7 Boden

Auf das Gutachten (Orientierende Erkundung des Untergrundes und der Bausubstanz, Unternehmensgruppe Dr. Pfirrmann, 29.03.2019) wird verwiesen.

C.8 Baugrunduntersuchung

Für Bauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 empfohlen.

C.9 Grundwasser

Auf das Gutachten (Orientierende Erkundung des Untergrundes und der Bausubstanz, Unternehmensgruppe Dr. Pfirrmann, 29.03.2019) wird verwiesen.

Grundwasserschutz, Gewässerschutz, Gründungsmaßnahmen

Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

Hinweise während der Planaufstellung (Wasserrechtsamt, Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis):

Um eine Verunreinigung des Grundwassers durch Schadstoffe zu verhindern, sind Tiefgaragenböden undurchlässig zu gestalten oder ein Pflastersystem mit DIBt Zulassung als „Flächenbelag zur Behandlung und Versickerung von Niederschlagsabflüssen von Verkehrsflächen“ anzuwenden.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Wasserrechtsamt, anzuzeigen. Aktuelle und historische Grundwasserstände sind über den Daten und Kartendienst der LUBW <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/> erhältlich. Direktauskünfte zu Grundwasserständen erteilt das Regierungspräsidium Karlsruhe.

Bohrungen die ins Grundwasser eindringen, das Einbringen von Stoffen ins Grundwasser und die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt zu beantragen sind.

Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.

Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Wasserrechtsamt zu verständigen.

Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.

Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, die ein dauerhaftes Vermindern oder Durchstoßen von stauenden, das Grundwasser schützenden Deckschichten zur Folge haben, sind nur in begründeten Ausnahmefällen und durch den Einsatz von definiertem Filtermaterial (z. B. DiBt-zugelassenes Filtersubstrat, belebte Bodenschicht, carbonathaltiger Sand) möglich.

Zum Schutz des tieferen Grundwasserleiters besteht im Planungsgebiet eine Bohrtiefenbegrenzung. Dies ist bspw. bei der Nutzbarmachung oberflächennaher Geothermie zu berücksichtigen. Die Errichtung und der Betrieb einer Erdwärmesondenanlage bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, diese ist beim Wasserrechtsamt rechtzeitig zu beantragen.

Um eine Verunreinigung des Grundwassers durch Schadstoffe zu verhindern, sind Filtersubstrate mit DiBt Zulassung zur „Behandlung und Versickerung mineralöhlhaltiger Niederschlagsabflüsse“ der Muldenversickerungen als gleichwertig anerkannt. Werden andere Filtersysteme eingesetzt ist dafür beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

C.10 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Wasserschutzgebiets.

C.11 Entwässerung

Entwässerung anfallender unbelasteter Niederschlagswasser:

Ein Anschluss an die Bestandskanalisation ist nicht möglich. Aufgrund der begrenzten Platzverhältnisse soll die Versickerung über Rigolen mit Vorbehandlung erfolgen. Für die Vorbehandlung ist nur ein, dem Oberboden gleichwertiges Filtersubstrat bezogen auf die Reinigungsleistung des bewachsenen Oberbodens zulässig. Die Versickerungsanlage muss den Stand der Technik erfüllen. Der Einsatz von Retentionszisternen zur Regenwassernutzung ist möglich. Die Anforderungen der Arbeitsblätter DWA-A 138, DWA-A 117, der Arbeitshilfe zum Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der LUBW und der DIN 1986-100 sind zu berücksichtigen. (WALD + CORBE Consulting, 04.06.2021)

Hinweise während der Planaufstellung (Wasserrechtsamt, Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis):

Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Dränagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist ggf. getrennt abzuleiten. In Bereichen mit höherem Grundwasserstand dürfen Drainagen nur in ein Gewässer bzw. in einen Regenwasserkanal abgeführt werden. Ansonsten ist auf den Bau von Kellern zu verzichten oder die Keller sind als weiße Wanne auszubilden.

Die Entsorgung bezüglich Abwasser ist durch den jeweiligen Anschluss an das kommunale Abwassernetz mit Anschluss an eine zentrale Kläranlage sicherzustellen.

Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird.

Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Das Hinweisblatt zur Niederschlagswasserbeseitigung des Rhein-Neckar-Kreises ist zu beachten.

Auf Altlasten dürfen ohne Rücksprache mit der unteren Bodenschutzbehörde keine Versickerungsanlagen errichtet werden.

Das Pflanzen von Bäumen in Versickerungsmulden ist nicht gestattet. Durch das Wurzeln bilden sich präferierte Fließwege in der belebten Bodenzone aus. Dadurch ist eine gleichmäßige Versickerung nicht mehr gewährleistet.

Hinweise zu Zisternen: Auf Dach- und befestigten Grundstücksflächen auftreffendes Niederschlagswasser sollte zur Verringerung der Abflussspitzen in ausreichend bemessenen Zisternen gesammelt und auf dem Grundstück genutzt werden. Nach Möglichkeit sollen diese bewirtschaftet werden können.

Auf eine Bewirtschaftung der Zisterne (mit Drosseleinrichtung) kann verzichtet werden, wenn das zugehörige Dach mit einer Mindestsubstratstärke von 10 Zentimeter begrünt wird.

Der Überlauf einer Zisterne muss entweder

- a. über die belebte Bodenzone einer Versickerungsmulde versickert werden.
- b. an die Kanalisation angeschlossen werden.
- c. über eine Rigole unterirdisch versickert werden.

Dies ist nur gestattet, wenn das Dach metallfrei ist oder der Zulauf über ein DIBt-zugelassenes Substrat erfolgt, welches Metalle zurückhalten kann. Die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist zu prüfen.

Die Planung ist mit der Gemeinde und dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, abzustimmen.

C.12 Wasserversorgung

Hinweise während der Planaufstellung (Wasserrechtsamt, Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis):

Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Abs. 4 WG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.

Die ausreichende Versorgung des Plangebietes mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist

durch Erweiterung des bestehenden öffentlichen Versorgungsnetzes sicher zu stellen.

Die Versorgung bezüglich Wasser ist durch den jeweiligen Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung sicherzustellen.

C.13 Abfallwirtschaft

--

C.14 Natur- und Artenschutz

Artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung

Eine Artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 BNatSchG wurde durch das Regierungspräsidium Karlsruhe mit Schreiben vom 27.08.2021 als Höhere Naturschutzbehörde erteilt. Die darin formulierten Bestimmungen/ Nebenbestimmungen sind zu beachten.

Empfehlungen zu Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

In erster Linie bilden die rein artenschutzrechtlichen Belange der gemäß §44 BNatSchG relevanten Arten die Basis für Empfehlungen zu Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichs- bzw. CEF- und/ oder FCS-Maßnahmen. Die sonstigen Empfehlungen betreffen die nach § 44 nicht artenschutzrechtlich relevanten Tierarten, welche aber im Rahmen der Eingriffsregelung nach § 15 BNatSchG zu berücksichtigen sind. Die sonstigen Empfehlungen umfassen außerdem zusätzliche Maßnahmen für verschiedene Tier- und Pflanzenarten, welche auf freiwilliger Basis in den Bebauungsplan integriert werden, und als Anregung an die Bauträger bzw. Bauherren vermittelt wird.

Rodungsarbeiten

Notwendige Fäll-, Rodungs-, und Schnitarbeiten von Bäumen, Hecken und Gehölzen sind nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig. Die Vogelbrutzeit reicht vom 1. März bis 30. September.

Bei Rodungen von Bäumen mit einem Stammumfang ab 50 cm sind diese vorab auf Fledermausquartiere zu überprüfen.

Kleinsäuger

Damit sich Kleinsäuger ungehindert fortbewegen können, ist ein Abstand von 10 cm zum Boden einzuhalten oder auf andere Art eine ausreichende Durchlässigkeit sicher zu stellen.

Insektenfreundliche Außenbeleuchtung/ Leuchtmittel (i.V.m.§21 NatSchG)

Für Leuchten, die für die Außenbeleuchtung eingesetzt werden, sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen) zu verwenden. Die Leuchten sind mit Regelungs-/Steuerungstechnik (Bewegungssensorik) auszurüsten um ein Abdimmen der Leuchten sicher zu stellen.

Dachbegrünungen

Eine Dachbegrünung ist vorgesehen. Mehrwerte liegen in der Schaffung von Retentionsraum und dem resultierenden positiven Effekt auf das lokale Kleinklima (Kühlungseffekt). Die Bepflanzung bietet darüber hinaus Nahrungshabitat (insekten-/ bienenfreundliche Pflanzen zum Schutz und zur Stärkung der Artenvielfalt werden empfohlen).

Fledermäuse

Zum Ausgleich für den potentiellen Verlust an Einzelquartieren ist die Installation von sechs Fledermauskästen vorgesehen. Die untere Naturschutzbehörde empfiehlt hierbei eine Integration der Ersatzlebensstätten in die neuen Gebäude. Hinweise hierzu sind auf folgender Seite zu finden: <http://www.artenschutz-am-haus.de/>.

Brutvögel:

Zum Ausgleich für den potentiellen Verlust an Brutmöglichkeiten werden Ersatzpflanzungen vorgenommen. Zudem werden sechs Koloniekästen für den Haussperling installiert.

Vogelfreundliche Verglasungen:

Bei Verglasungen und Fenstern ist darauf zu achten, dass das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend gemindert wird. Zur Vermeidung von Vogelschlag werden vogelfreundliche Verglasungen zur Vermeidung von Spiegelungen, Maßnahmen zur Silhouettenbildung oder Konstruktionen empfohlen (vgl. bspw. Broschüre des NABU „Vogelschlag an Glas“ 2017). Weitere Maßnahmenvorschläge: „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ Broschüre der Schweizer Vogelwarte (https://www.vogelglas.vogelwarte.ch/downloads/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf).

C.15 Ökologische Empfehlungen | Anpassung an den Klimawandel

Energiegewinnung und –versorgung

Aus Gründen der Umweltvorsorge sind regenerative Energiesysteme erwünscht. Im Rahmen der Festsetzungen sind diese Anlagen zulässig.

Bei der Baustoffauswahl ist auf die Verwendung von umweltverträglichen und recyclingfähigen Baustoffen zu achten.

Rückstrahlung von Bau- und Gestaltungsmaterialien:

Versiegelte Flächen heizen sich stärker auf als unversiegelte. Die Wärmebelastung kann durch geschickte Materialauswahl reduziert werden (Grad der Oberflächenerwärmung). Die Erwärmung einer Oberfläche wird maßgeblich durch ihr stoffspezifisches Reflexionsvermögen (Albedo) bestimmt. Um eine Überwärmung von Oberflächen zu vermeiden sollten helle Oberflächengestaltungen und Werkstoffe zum Einsatz kommen. Diese verfügen über ein hohes Rückstrahlvermögen. Sie reflektieren die eintreffende Energie stärker als dunkle, sodass die Oberfläche weniger stark erwärmt wird. Im Zusammenspiel mit den Materialeigenschaften, Wärmeleitfähigkeit und Wärmespeicherkapazität wird so auch der Wärmedurchlass ins Gebäudeinnere reduziert. Kühlere Flächen strahlen zudem nachts weniger Wärme ab und erleichtern den nächtlichen Abbau von Wärmeinseln.

Klimakomfort:

Durch abwechslungsreich gestaltete Freiräume im Wechselspiel von verschatteten Räumen und offenen Bereichen sowie durch Verschattung von Gebäuden und Dach- und Fassadenbegrünung wird der Klimakomfort erhöht.

Daneben wird durch die Stellung und Höhe der baulichen Anlagen sowie die Berücksichtigung von Freiluftbahnen die Durchlüftung, Durchleitungsfunktion und der Kaltlufttransport ermöglicht.

Auf das Klimaökologische Gutachten zum Bauprojekt „Wohnen am Schrankenbuckel“ in

der Gemeinde Brühl (Ökoplana, Sept. 2020) wird verwiesen.

C.16 Lärmschutz

Hinweis zur Standortwahl und Schallleistungspegel von Wärmepumpen:

Zur Vermeidung von Lärmbelästigungen wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ (LAI) verwiesen.

Auf die schalltechnische Untersuchung (Koeher+Leutwein, Juni 2021) wird verwiesen.

C.17 Gefahrenabwehr (Löschwasserversorgung, Flächen für die Feuerwehr)

Hinweise während der Planaufstellung (Amt für Feuerwehr und Katastrophenschutz, Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis):

1. Bei den im Plangebiet ausgewiesenen baulichen Anlagen ist eine maximale Anzahl von mehr als drei Vollgeschossen zulässig. Aufgrund dieser Tatsachen gilt die Löschwasserversorgung somit als gesichert, wenn diese mit 96 m³/h über mindestens 2 Stunden nach den jeweiligen Vorgaben des DVGW Arbeitsblattes W405 hergestellt wird.
2. Entnahmestellen mit 400 l/min (24 m³/h) sind vertretbar, wenn die gesamte notwendige Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m um ein mögliches Brandobjekt aus maximal zwei Entnahmestellen sichergestellt werden kann. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.
3. Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen. Der Abstand der Hydranten zueinander darf 100 m nicht überschreiten. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Abstimmung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle und erfordern ggf. die Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen. Soweit als möglich sind Überflurhydranten nach DIN 3223 zu verwenden.
4. Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 80 m Lauflinie bis zum Brandobjekt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.
5. Der Betriebsdruck für die zur Wasserentnahme genutzten Hydranten (Nennleistung) muss mindestens 3 bar betragen, und darf jedoch in keinem Fall unter 1,5 bar abfallen.
6. Die Straßen sind so auszuführen, dass sie eine durchgängige Befahrbarkeit für 16t schwere und max. 2,50 m breite Feuerwehrfahrzeuge gewährleisten. Die Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) vom 16. Dezember 2020 sind einzuhalten.
7. Weitere Belange der Feuerwehr bzw. des Brandschutzes sind bei den weiterführenden Planungen der Objekte zu berücksichtigen.

C.18 Pflichten des Eigentümers

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs, das Aufstellen von Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf

seinem Grundstück zu dulden (§ 126 Abs.1 BauGB).

Dies gilt auch für die Fundamente von Beleuchtungsanlagen, Nebenanlagen und Bordsteinen.

Es erfolgt im Einzelfall eine vorherige Benachrichtigung.

C.19 Rechtstaatliche Anforderungen an die Verkündung von Rechtsnormen

Die für die Festsetzungen relevanten, nicht öffentlich zugänglichen technischen Regelwerke (hier die konkreten, in den Festsetzungen aufgeführten Regelwerke, die nicht verkündet werden: z.B. DIN 4109) können bei der Gemeindeverwaltung Brühl, Hauptstraße 1, zu den regulären Öffnungszeiten sowie nach vorheriger Terminvereinbarung eingesehen werden.

C.20 Externe Maßnahmenfläche (CEF/FCS - Maßnahme Eidechsen)

Die externe Maßnahmenfläche Fl.St. Nr. 4823 dient neben dem vorliegenden Bebauungsplan auch dem Bebauungsplan „Sportpark Süd II“ als Maßnahmenfläche. Die vorgesehenen CEF/FCS-Maßnahmen der beiden Bebauungspläne können auf der Fläche realisiert werden.

D NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

D.1 Lärm / Schalltechnische Untersuchung

Die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung (Koeher+Leutwein, Juni 2021) ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel (Lärmpegelbereich nach DIN 4109) sind in die Planzeichnung überführt.

D.2 Leitungsbestand

Der Verlauf des Hauptsammler (Kanal DN) ist in die Planzeichnung überführt.

Der Verlauf der Gashochdruckleitung ist in die Planzeichnung überführt und dessen erforderlicher Schutzstreifen von 3,00 m (jeweils 1,5 m beidseits der Leitungsachse) ausgewiesen.

D.3 Bestandsvermessung

Die Bestandsvermessungen der Germaniastraße (Vermessungsbüro Schwing & Dr. Neureither, April 2021) und der Straße Am Schrankenbuckel (Vermessungsbüro Lamberger, Februar 2017) liegen der Planzeichnung des Bebauungsplans zugrunde.

E PFLANZENLISTEN

Bei den in den textlichen Festsetzungen genannten Pflanzmaßnahmen sollen standortgerechte nach Möglichkeit einheimische Gehölze verwendet werden. Die nachstehenden Pflanzlisten haben dabei empfehlenden Charakter.

Mindestqualität für Bäume und Sträucher

Die Pflanzen müssen den Standards der Baumschulen entsprechen. Pflanzungen auf den Flächen nach § 9 (1) Nr. 25 BauGB sollen mit standortgerechten Arten und folgenden Mindestqualitäten erfolgen:

| | |
|------------|---|
| Bäume: | Hochstamm mind. 3 x verpflanzt, m. B., Stammumfang 16/18 cm |
| Obstbaum: | Hochstamm, Stammumfang 12/14 cm |
| Heister: | mind. 2 x verpflanzt, m. B., Höhe mind. 150-175 (200) cm |
| Sträucher: | mind. 2 x verpflanzt, Höhe mind. 60 – 100 cm |

I Bäume für Grünflächen und Grundstücksfreiflächen z.B.

| | |
|---------------------------------|--------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Acer platanoides | Spitz-Ahorn |
| Acer rubrum 'October Glory' | Rot-Ahorn |
| Acer x freemanii 'Autumn blaze' | Rot-Ahorn |
| Carpinus betulus | Hain-Buche |
| Castanea sativa | Esskastanie |
| Fraxinus ornus | Blumenesche |
| Ginkgo biloba | Ginkgobaum |
| Juglans regia | Walnuss |
| Liquidambar styraciflua | Amberbaum |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Salix alba | Silberweide |
| Tilia europaea 'Pallida' | Kaiser-Linde |
| Sorbus aria | Mehlbeere |
| Obstbäume als Hochstämme | |

Klein bleibende Bäume z. B.

| | |
|-------------------|---|
| Malus in Sorten | Kulturäpfel mit schwachwachsender Unterlage |
| Malus in Sorten | Zieräpfel mit schwachwachsender Unterlage |
| Malus ‚Evereste‘ | Zierapfel ‚Evereste‘ |
| Prunus in Sorten | Steinobst mit schwachwachsender Unterlage |
| Prunus in Sorten | Zierkirschen, Zierpflaumen |
| Prunus cerasifera | Kirsch-Pflaume |

| | |
|-------------------|--|
| Prunus dulcis | Mandelbaum |
| Pyrus in Sorten | Kulturbirnen mit schwachwachsender Unterlage |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Sorbus intermedia | schwedische Mehlbeere |
| Magnolia kobus | Baummagnolie |

II Bäume für Parkplätze und Straßenräume z. B.

| | |
|------------------------------------|----------------------------------|
| Acer campestre und Sorten | Feldahorn |
| Acer platanoides 'Cleveland' | Kegelförmiger Spitzahorn |
| Acer plat. 'Columnare' Typ 1, 2, 3 | Säulenförmiger Spitzahorn |
| Acer platanoides 'Emerald Queen' | Spitzahorn |
| Carpinus betulus 'Fastigiata' | Pyramiden-Hainbuche |
| Corylus colurna | Baumhasel |
| Fraxinus pennsylvanica ,Summit | Rot-Esche |
| Fraxinus ornus | Blumenesche |
| Oystria carpinifolia | Hopfenbuche |
| Sorbus aria | Mehlbeere |
| Sorbus aria 'Magnifica' | Mehlbeere 'Magnifica' |
| Sorbus intermedia 'Brouwers' | Schwedische Mehlbeere ,Brouwers' |
| Tilia europaea 'Pallida' | Winter-Linde |
| Tilia cordata 'Rancho' | Amerikanische Stadtlinde |
| Tilia cordata 'Erecta' | Dichtkronige Winterlinde |
| Tilia tomentosa 'Brabant' | Brabanter Silberlinde |
| Ulmus-Hybride 'New Horizon' | Ulme 'New Horizon' |
| Quercus cerris | Zerreiche |
| Platanus hispanica | Platane |
| Juglans regia | Nussbaum |
| Celtis australis | Südlicher Zürgelbaum |
| Sophora japonica | Schnurbaum |
| Koelreuteria paniculata | Blasenbaum |

III Sträucher für Grünflächen und Grundstücksfreiflächen z. B. (keine giftigen Pflanzen bei Spielflächen)

| | |
|--------------------|---------------------|
| Amelanchier ovalis | Gemeine Felsenbirne |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Ilex aquifolium | Stechpalme |

| | |
|--------------------------------|-------------------------|
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Ligustrum vulgare 'Atrovirens' | Immergrüner Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus catharticus | Echter Kreuzdorn |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Salix caprea | Salweide |
| Salix purpurea | Purpurweide |
| Salix viminalis | Korbweide |
| Sambucus nigra | Holunder |
| Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball |

IV Heckenpflanzen für geschnittene Hecken z. B.

| | |
|--------------------------------|---------------------------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Fagus silvatica | Buche |
| Ligustrum vulgare 'Atrovirens' | Immergrüner Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus laurocerasus | Kirschlorbeer (immergrün) |
| Taxus baccata | Eibe |

V Kletterpflanzen an Fassaden und Grundstücksbegrenzungen z. B.

Alle Kletterpflanzen hinterlassen auf den berankten Objekten Spuren.

| | |
|-------------------------------------|-----------------------------|
| Clematis in Arten und Sorten | Waldrebe, schlingend |
| Hedera helix | Efeu, klimmend |
| Hydrangea petiolaris | Kletter-Hortensie, klimmend |
| Parthenocissus tricuspid. 'Veichii' | Wilder Wein, klimmend |
| Parthenocissus quinquefolia | Wilder Wein, klimmend |
| Parthenocissus q. 'Engelmannii' | Wilder Wein, klimmend |
| Wisteria sinensis | Glyzinie, starker Schlinger |