

Die Bebauungsvorschriften inklusive der Gestaltungsvorschriften des Bebauungsplans „Sandroggen“ in der Fassung der 7. Änderung vom 08.07.2021 (Datum der Rechtskraft) finden auf den Änderungsbereich der 8. Änderung keine Anwendung. Stattdessen werden nachfolgend die planungsrechtlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften neu erlassen.

Die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften beziehen sich ausschließlich auf den Änderungsbereich der 8. Änderung des Bebauungsplans „Sandroggen“.

Die nicht von der Änderung betroffenen Bebauungsvorschriften inklusive der Gestaltungsrichtlinien des Bebauungsplans „Sandroggen“ in der Fassung der 7. Änderung vom 08.07.2021 (Datum der Rechtskraft) gelten unverändert.

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. 2023 S. 26, 41)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.04.2023 (GBl. S. 137)

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

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)

- 1.1.1 Die in § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3 - 5 BauNVO genannten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig.
- 1.1.2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind allgemein zulässig.

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

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

- Zahl der Vollgeschosse,

- Grundflächenzahl (GRZ),
- Geschossflächenzahl (GFZ),
- Höhe der baulichen Anlagen.

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

1.3.1 Im allgemeinen Wohngebiet wird die maximale Trauf- und Firsthöhe (TH | FH) in Metern festgesetzt und ist wie folgt zulässig

TH max. 6,50 m

FH max. 10,50 m

1.3.2 Als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen gilt die Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße am Fahrbahnrand in der Mitte des jeweiligen Baufensters (senkrecht zu Straße gemessen).

1.3.3 Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der äußeren Wandfläche mit der Oberkante der Dachhaut.

1.3.4 Als oberer Bezugspunkt für die Firsthöhe gilt die obere Dachbegrenzungskante.

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

1.4.1 Es gilt die offene Bauweise.

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

1.5.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

1.5.2 Innerhalb der Baufensterbereiche mit dem textlichen Einschrieb „Terrasse“ sind nur Terrassen zulässig.

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

1.6.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Garagen, Carports und offene Kfz-Stellplätze nur innerhalb der Baufenster und der jeweils dafür festgesetzten Zonen (GA, CP, ST) zulässig.

1.6.2 Offene Fahrrad-Stellplätze sind im gesamten Baugebiet zulässig.

Hinweis:

„Carports“ werden definiert als überdachte Stellplätze, die mindestens an drei Seiten unverschießbare Öffnungen aufweisen.

1.7 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

1.7.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind hochbauliche Nebenanlagen mit mehr als 25 m³ Brutto-Rauminhalt nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.7.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind hochbauliche Nebenanlagen bis 25 m³ Brutto-Rauminhalt sowie ebenerdige und unterirdische Nebenanlagen, die im Mittel nicht mehr als 0,5 m gegenüber dem bestehenden Gelände erhöht sind, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig. Sie müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten.

1.7.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen in Form von gemeinschaftlichen Müllbehälterstellplätzen nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Abfallsammelplatz“ (AS) zulässig. Auf die örtliche Bauvorschrift Ziffer 2.2.2 wird verwiesen.

Hinweis:

Für Nebenanlagen an der Grundstücksgrenze gelten die Höhen-, Flächen- und Längenbeschränkungen nach § 6 LBO.

1.8 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet sind maximal 2 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

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

1.9.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind Wegeflächen, Stellplätze und Zufahrten sind mit einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Pflaster mit Rasenfugen, Schotterrasen, Rasengittersteine etc.) auszubilden.

1.9.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind flache und flachgeneigte Dächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen extensiv zu begrünen, sofern diese nicht als Terrassen genutzt werden. Eine Kombination mit Anlagen zur Energieerzeugung oder Energieeinsparung ist zulässig.

1.9.3 Im allgemeinen Wohngebiet sind Kupfer-, zink- oder bleigedachte Dächer nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind. Eine Kontamination des Bodens oder des Gewässers, in das anfallendes Oberflächenwasser eingeleitet wird, ist dauerhaft auszuschließen.

1.9.4 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird die Verwendung UV-anteilarmer Außenbeleuchtung festgesetzt (z.B. staubdichte Natriumdampflampen und warmweiße LEDs mit warmweißer Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin ohne UV-Anteil mit Lichtspektrum um 590 nm). Die Leuchtgehäuse müssen gegen das Eindringen von Insekten geschützt sein, die Oberflächentemperatur darf 60°C nicht überschreiten.

1.9.5 Der Sockel der Lärmschutzwände L1 und L2 ist als Trockenmauer zu gestalten. Die Höhe des Trockenmauer-Sockels sollte mind. 1 m betragen. Die Steine sind trocken aufzusetzen und es ist heimisches/regionales Gestein unterschiedlicher Form und Größe zu verwenden.

1.10 Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

1.10.1 Pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche des allgemeinen Wohngebiets ist unter Anrechnung bestehender Bäume ein hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum gemäß der Pflanzliste im Anhang zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

1.10.2 Die Anpflanzungen müssen spätestens ein Jahr nach Baufertigstellung erfolgen.

Anhang: Pflanzliste

Zulässig sind:

- 1) **standortgerechte, in Neuenburg am Rhein heimische, landschaftstypische Baumarten aus dem Herkunftsgebiet 6 und mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zum Pflanzzeitpunkt** (*Quelle: Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, LfU 2002*)

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Franxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

2) hochstämmige, heimische Obstbaumarten mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zum Pflanzzeitpunkt.

Nachfolgend sind einige Beispiele aufgelistet.

<u>Äpfel:</u>	<i>Blauacher, Kaiser Wilhelm, Oldenburg, Jakob Fischer, Brettacher, Boskoop, Gewürzluiken, Blenheim Goldrenette, Trierer Weinapfel, Ananasrenette, Gravensteiner, Danziger Kant, Goldparmäne, Berlepsch Goldrenette, Bohnapfel, Zuccalmaglio</i>
<u>Birnen:</u>	<i>Gute Luise, Sülibirne, Gelbmöstler, Conference, Gellerts Butterbirne, Alexander Lucas, Schweizer Wasserbirne</i>
<u>Kirschen:</u>	<i>Burlat, Beutelsbacher, Büttners rote Knorpelkische</i>
<u>Nussbäume:</u>	<i>Walnuss</i>
<u>Pflaumen / Zwetschgen:</u>	<i>Bühler Frühzwetschge, Ontariopflaume, The Czar, Hanita</i>

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

- 1.11.1 An den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen für Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen L3 und L4 sind gemäß Planeintrag zwei Lärmschutzwände mit einer Mindesthöhe von 1,0 m (L4) bzw. 1,4 m (L3) über Gradienten der Saarengrünstraße zu errichten. Die Lärmschutzwände sind straßenseitig hochabsorbierend auszuführen.
- 1.11.2 An den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen L1 und L2 sind gemäß Planeintrag entlang der westlichen Grundstücksgrenze Lärmschutzwände mit einer Mindesthöhe von 3,9 (L2) und bzw. 4,7 m (L1) über Geländehöhe zu errichten. Die Lärmschutzwände sind beidseitig absorbierend auszuführen.
- 1.11.3 An den Gebäuden in den beiden westlichen Baufenstern sind an den beiden zu den Lärmschutzwänden L1 und L2 nächstgelegenen Giebelfassaden notwendige, offene Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN 4109 im Dachgeschoss unzulässig.
- 1.11.4 An den Gebäuden in den beiden westlichen Baufenstern ist die Ausführung der Fenster im Dachgeschoss in Form von Gauben anstelle von Dachflächenfenstern unzulässig.
- 1.11.5 Die Belüftung der in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräume an den zur Saarengrünstraße orientierten Ost-, West- und Südfassaden, ist durch die Verwendung geeigneter fensterunabhängiger schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art zu sichern. Hiervon kann gem. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn sichergestellt wird, dass vor den Fenstern von in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräumen

der Beurteilungspegel des Verkehrslärms einen Wert von 45 dB(A) entsprechend dem Orientierungswert Nacht der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete nicht überschreitet.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. 2023 S. 26, 41)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.04.2023 (GBl. S. 137)

2.1 Dächer (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

- 2.1.1 Als Dachform der Hauptgebäude sind im allgemeinen Wohngebiet ausschließlich Satteldächer und Walmdächer zulässig.
- 2.1.2 Die zulässige Dachneigung der Hauptgebäude im allgemeinen Wohngebiet ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Dachneigung direkt aneinander angrenzender Doppelhäuser oder Hausgruppen muss einheitlich sein. Ein Versatz der Firstlinie ist nicht zulässig.
- 2.1.3 Unabhängig von der Dachform und Dachneigung des Hauptgebäudes sind flache und flachgeneigte Dächer (0° - 15° Dachneigung) bei Garagen, Carports und Nebenanlagen zulässig. Auf Ziffer 1.9.2 wird verwiesen.
- 2.1.4 Als Dacheindeckung der Hauptgebäude im allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich rote bis rotbraune und graue bis anthrazitfarbene Ziegel oder Dachsteine zulässig. Die Dachfarbe direkt aneinander angrenzender Doppelhäuser oder Hausgruppen muss einheitlich sein.
- 2.1.5 Wellfaserzement, Dachpappe und glänzende oder reflektierende Materialien sind im gesamten Gebiet nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen, die der solaren Energiegewinnung.
- 2.1.6 Anlagen, die der solaren Energiegewinnung dienen (Photovoltaik, Solarthermie), sind entweder in die Dachfläche zu integrieren oder in gleicher Neigung wie die Dachfläche (parallel zur Dachfläche) anzubringen und aus reflektionsarmen Materialien und somit blendfrei herzustellen. Der Abstand zwischen Oberkante Solaranlage und Dachhaut darf maximal 0,30 m betragen.

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

- 2.2.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind die unbebauten und nicht für Erschließungszwecke genutzten Flächen bebauter Grundstücke gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.
- 2.2.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze dauerhaft gegenüber dem Straßenraum und anderen öffentlichen Räumen abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen. Die Anlagen zur Abschirmung sind - sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt - zu begrünen (Kletterpflanzen oder Spalierbäume).

2.3 Einfriedungen (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

- 2.3.1 Tote Einfriedungen (Mauern, Zäune etc.) dürfen in einer Tiefe von 2,50 m, gemessen ab Hinterkante des angrenzenden öffentlichen Verkehrsweges und gemessen ab Oberkante der öffentlichen Verkehrsflächen (Gehweg bzw. Straße, wenn kein Gehweg vorhanden), nicht höher als 0,80 m sein. Ausgenommen hiervon sind die unter Ziffer 1.11 festgesetzten, erforderlichen Lärmschutzwände.
- 2.3.2 Lebende Einfriedungen (Hecken) dürfen in einer Tiefe von 2,50 m, gemessen ab Hinterkante des angrenzenden öffentlichen Verkehrsweges und gemessen ab Oberkante der öffentlichen Verkehrsflächen (Gehweg bzw. Straße, wenn kein Gehweg vorhanden), nicht höher als 1,50 m sein. Ausgenommen hiervon sind die unter Ziffer 1.11 festgesetzten, erforderlichen Lärmschutzwände.
- 2.3.3 In Straßen ohne Gehwege und im Bereich von Wendeanlagen müssen Einfriedigungen einen Abstand von mindestens 0,50 m vom Fahrbahnrand als Schutzstreifen einhalten. Ausgenommen hiervon sind die unter Ziffer 1.11 festgesetzten, erforderlichen Lärmschutzwände.
- 2.3.4 Maschendraht und Drahtzäune sind nur mit Heckenhinterpflanzung zulässig.
- 2.3.5 Die Verwendung von Stacheldraht für Einfriedungen ist nicht zulässig.
- 2.3.6 Tote und lebende Einfriedungen sind so anzulegen, dass eine ausreichende Anfahr-
sicht auf den öffentlichen Verkehrsraum gewährleistet bleibt.

Hinweis:

Für die Abstände von Einfriedigungen zu benachbarten privaten Grundstücken gelten die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes (NRG).

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

- 2.4.1 Das auf dem privaten Baugrundstück auf Dach- und Hofflächen anfallende Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenschicht zu versickern. Vorab ist ein Nachweis über die Funktionsfähigkeit der Versickerung zu erbringen.
- 2.4.2 Sofern eine Versickerung nachweislich nicht ausführbar ist, ist im Plangebiet eine Retentionszisterne vorzuhalten. Die Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers in den öffentlichen Regenwasserkanal hat gedrosselt zu erfolgen. Das Retentionsvolumen und die Drosselabflussspende sind auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens in Abhängigkeit der versiegelten Fläche zu ermitteln.

2.5 Stellplatzverpflichtung (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 1,5 Pkw-Stellplätze je Wohneinheit festgesetzt. Ergibt sich eine Dezimalzahl, so ist auf die nächsthöhere Stellplatzzahl aufzurunden.

3 HINWEISE

3.1 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

3.2 Geotechnik

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser etc.) wird geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

3.3 Bodenschutz

Allgemeine Bestimmungen

- Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur soviel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.
- Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.
- Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.
- Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.
- Die Bodenversiegelung durch Nebenanlagen ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken, wo möglich, sind Oberflächenbefestigungen durchlässig zu gestalten.
- Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen; er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial für Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben usw. benutzt werden.
- Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden

- Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.
- Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

- Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.
- Die Auftragshöhe des verwendeten Mutterbodens soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

3.4 Sichtfelder an Grundstückszufahrten

Der private Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Grundstückseinfahrten eine ausreichende Ein- und Ausfahrtssicht gewährleistet wird. Beeinträchtigungen beispielsweise durch Bepflanzungen über 0,80 m sind auszuschließen.

3.5 Anpflanzungen

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

3.6 Artenschutz

Reptilien

- Vor dem eigentlichen Eingriff müssen die von den Reptilien als potenzielles Habitat genutzten Flächen (vgl. Abbildung 7 im Artenschutzbericht) komplett entwertet werden. Hierfür müssen in Kombination mit dem Vogelschutz im Winter (von Oktober bis Ende Februar) die vorhandenen Gebüsch- und Gehölzstrukturen entfernt werden und bis Baubeginn durch regelmäßiges Mähen niedrig gehalten werden. Bei der Entfernung der Sträucher und Bäume ist darauf zu achten, dass keine Winterquartiere (meist in tieferen Bodenbereichen) entfernt oder beeinträchtigt werden. Die Wurzelstubben müssen im Bereich belassen werden und dürfen erst entfernt werden, wenn die Reptilien nicht mehr in der Winterruhe verharren und ausreichend fluchtfähig sind (ab März).
- An der nördlichen Plangebietsgrenze müssen Schutzzäune aufgestellt werden, um eine Zuwanderung von weiteren Reptilien zu vermeiden. An diese Zäune muss zusätzlich eine einseitige Aufstiegshilfe (z. B. Holzbrett) befestigt werden, sodass Reptilien, die sich noch im Planungsgebiet befinden, flüchten können.
- Zudem darf der Bereich im Winter nicht mit schweren Maschinen befahren werden, um ruhende Tiere nicht zu beeinträchtigen. Die Entfernung von oberflächlich vorhandenen Strukturhabitaten (z. B. lose Gesteine, Bretter, Kompost usw.) ist im Winter ebenfalls nicht zulässig, da ansonsten Flächen der Witterung ausgesetzt werden und die vorher frostfreien Winterquartiere durchfrieren könnten, wodurch die Tiere getötet werden könnten.
- Bis zum Beginn der Bauarbeiten ist dafür zu sorgen, dass Reptilien in den Eingriffsbereichen keinerlei Versteckmöglichkeiten zur Verfügung stehen und sie somit keinen Grund haben, die Eingriffsbereiche aufzusuchen bzw. weiterhin zu nutzen. Alle potenziell nutzbaren Oberflächenstrukturen (z.B. abgelagerte Schieferplatten, Asthaufen, Holzscheite etc.) innerhalb der Eingriffsbereiche sind vorsichtig manuell vor Baubeginn abzutragen.
- Während der Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass die Neuschaffung potenzieller Habitatstrukturen (z.B. längerfristige Ablagerung holzartiger Baumaterialien, Erdaushüben etc.) vermieden wird.
- Als zeitlich befristete Ausgleichsmaßnahme ist ein Totholzhaufen auf dem

nördlich angrenzenden Lärmschutzwall zu errichten. Die Anlage des Totholzhaufens muss vorgezogen erfolgen, d. h. das Habitat muss vor dem Eingriff bereits errichtet sein, sodass die Funktion des Eingriffsbereiches als Fortpflanzung- und Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang erhalten bleibt. Der Totholzhaufen kann das ganze Jahr über angelegt werden. Es kann Holz jeglicher Art in Kombination verwendet werden (dünne Äste, dicke Äste, Holzscheite, Stammteile, Schwemmh Holz). Es kann z.B. das Holz der zu entfernenden Gehölze im Plangebiet verwendet werden. Der Holzhaufen sollte viele und auch größere Zwischenräume aufweisen, d. h. nicht zu kompakt geschichtet werden. Die Mindestgröße des Haufens sollte 2 m³ betragen. Die an das Plangebiet angrenzenden, bestehenden Gehölze auf dem Lärmschutzwall dienen den Tieren zur Thermoregulation. Wichtig ist aber, darauf zu achten, dass das Totholzhabitat nicht im Schatten der Gehölze liegt. Es sollte besonnt sein oder sich im Halbschatten befinden. Die Funktionsfähigkeit des Ersatzhabitats ist gegeben, insofern die umgebenden Bereiche bauzeitlich nicht beansprucht werden. Diese dienen als Nahrungshabitate für die Eidechsen während der Bauzeit und dürfen nicht als Baueinrichtungsfläche genutzt oder befahren werden. Dies ist ohnehin nicht der Fall, da es sich um private Grundstücke handelt, die nichts mit dem eigentlichen Bauvorhaben zu tun haben.

Vögel

- Die Rodung von Gehölzen darf ausschließlich außerhalb der Brutperiode der Avifauna stattfinden (d.h. im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar eines jeden Jahres). Ist die Einhaltung des Zeitfensters ggf. aus bauphysikalischen Gründen schwierig, könnten die Gehölze ggf. auch in den Sommermonaten gerodet werden. In diesem Fall sind die Gehölze vor einer Rodung jedoch zwingend von einer qualifizierten Fachkraft auf Nester / Besatz zu überprüfen. Sind keine Nester vorzufinden, könnte die Rodung durch die Fachkraft freigegeben werden. Sollten Nester vorgefunden werden, sind die Rodungsarbeiten entsprechend auf das Ende der Brutperiode zu verschieben.
- Vor Abrissarbeiten am Bestandsgebäude muss sichergestellt sein, dass kein Vogel in der Dachspalte nistet. Die Bauarbeiten sollten daher ebenfalls außerhalb der Brutperiode der Avifauna (d.h. im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar eines jeden Jahres) durchgeführt werden. Ist die Einhaltung des Zeitfensters ggf. aus bauphysikalischen Gründen schwierig, muss durch entsprechende Entwertungsmaßnahmen in den Wintermonaten sichergestellt werden, dass sich dort keine potenziellen Nistmöglichkeiten mehr für die Vogelfauna befinden. Sind keine Nester vorzufinden, kann der Gebäudeabriss durch eine Fachkraft freigegeben werden. Sollten Nester vorgefunden werden, sind die Arbeiten entsprechend auf das Ende der Brutperiode zu verschieben.

Fledermäuse

- Grundsätzlich sind die Bauarbeiten nur tagsüber auszuführen, da sich die Fledermäuse dann in der Ruhephase befinden und somit Flugkorridore während der nächtlichen Jagdphase nicht beeinträchtigt werden. Nächtliche Ausleuchtungen der Baustellen sind nicht zulässig.
- Nächtliche Dauerbeleuchtungen (auch aufgrund der allgemeinen Lichtverschmutzungsthematik und zum Insektenschutz; vgl. Gesetzesbeschluss des Landtags BW vom 22.07.2020, § 21) sind grundsätzlich zu unterlassen, da so eine Störung der Fledermäuse während der Jagd bzw. während der Über-/Transferflüge in die Jagdgebiete vermieden werden kann.
- Die Abrissarbeiten des Gebäudes finden im Rahmen des Vogelschutzes in den Wintermonaten (d.h. im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar eines

jeden Jahres) statt. Um zu verhindern, dass potenzielle Winterquartiere von Fledermäusen zerstört werden, muss beim Abriss des Gebäudes besonders auf eventuell überwinternde Fledermäuse geachtet werden und im Eintrittsfall müssen die Arbeiten sofort beendet und die ökologische Baubegleitung informiert werden.

Die relevanten artenschutzrechtlichen Regelungen werden zusätzlich über einen öffentlich – rechtlichen Vertrag gesichert.

3.7 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im hydrogeologisch abgegrenzten Wasserschutzgebiet „WSG-Neuenburg TB Grißheim II“ (WSG Nr.: 315132). Die entsprechenden Schutzvorschriften sind zu beachten.

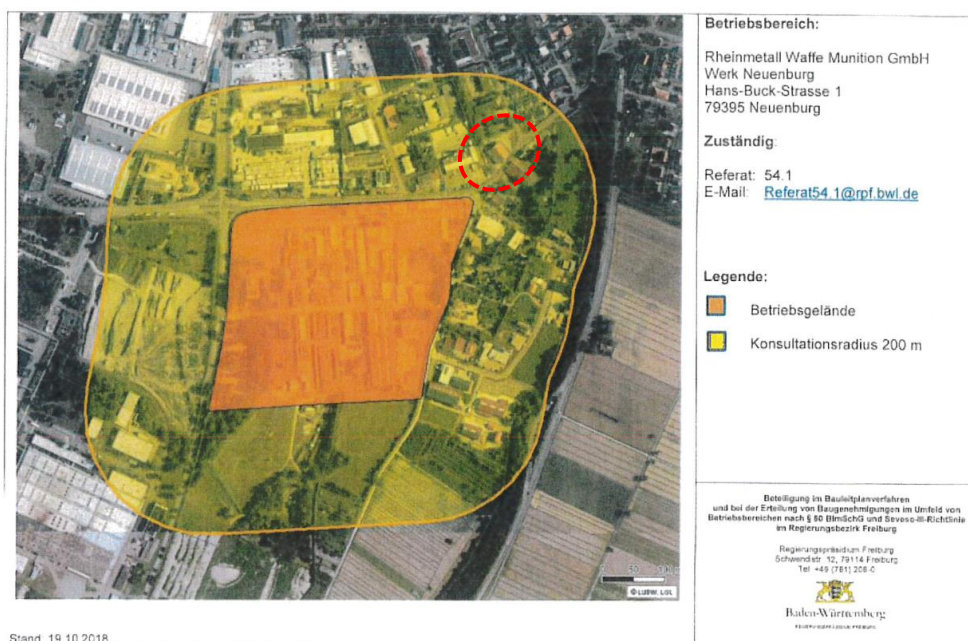
3.8 Kampfmittelverdacht

Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, im Vorfeld von jeglichen Bau- (Planungs-)verfahren eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.

Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potenzielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.

3.9 Lage im Konsultationsradius eines Störfallbetriebs

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Konsultationsradius eines Störfallbetriebes befinden. Bei allen Bauanträgen innerhalb des Konsultationsradius des Störfallbetriebes ist zwingend das Referat 54.1 – Industrie – Schwerpunkt Luftreinhaltung zu beteiligen, sodass die zuständige Behörde Vorschläge für geeignete Maßnahmen unterbreiten kann, die das Gefährdungspotenzial insgesamt auf ein vertretbares Maß reduzieren. Diese Vorschläge können dann als Auflagen in die Baugenehmigung aufgenommen werden.



Störfallbetrieb mit Konsultationsradius und Lage des Plangebiets (ohne Maßstab), Quelle: Regierungspräsidium Freiburg

Stadt Neuenburg am Rhein, den ____.

fsp.stadtplanung

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

Bürgermeister

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Stadt Neuenburg am Rhein übereinstimmen.

Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der ____.

Stadt Neuenburg am Rhein, den ____.

Stadt Neuenburg am Rhein, den ____.

Bürgermeister

Bürgermeister