

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN, HINWEISE

Vorbemerkung:

Der Bebauungsplan „Langensteinbach-Süd“, in Kraft seit dem 11.06.1982, wird mit In Kraft treten des Bebauungsplans „Feuerwehrhaus Langensteinbach“ innerhalb dessen Geltungsbereich aufgehoben und durch den Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Langensteinbach“ ersetzt.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (**BauGB**) i. d. F vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) i. d. F. vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO**) i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl.S. 582, ber. S. 698), einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

Planzeichenverordnung 1990 (**PlanV**), i.d.F. vom 18. 12.1990 (BGBl. 1991, S. 58) einschließlich späterer Änderungen und Ergänzungen.

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtliche Festsetzungen:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 – 21a BauNVO)

Die Grundflächenzahl beträgt 0,8.

Die private Grünfläche – Randeingrünung darf zur Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) dem Baugrundstück (Fläche für Gemeinbedarf) hinzugerechnet werden.

Die zulässige Gebäudehöhe beträgt 11,0 m. Als Gebäudehöhe (GH) gilt das Maß von der Bezugshöhe 295,80 ü. NHN bis zum höchsten Punkt des Gebäudes.

Die zulässige Gebäudehöhe darf für Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen (z. B. Photovoltaik-Anlagen) und für untergeordnete technische Aufbauten (z. B. Lüftungs- und Klimatechnik, Aufzugsüberfahrten, RWA-Öffnungen, Geländer, etc.) um max. 2,00 m überschritten werden.

Die festgesetzte Gebäudehöhe darf für den Schlauchturm, Antennen u.a. technisch notwendige Ausstattungen um weitere 10 m überschritten werden.

2.0 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 3 BauNVO)

Es gilt die abweichende Bauweise. Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand bis zu einer Länge von 65 m.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen im Plan dargestellt.

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

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze, Carports und Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der für sie ausgewiesenen Flächen zulässig.

4.0 Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf sind nur die in der Zweckbestimmung genannten Nutzungen – Feuerwehr, gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - einschließlich aller damit in Verbindung stehenden Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig.

5.0 Verkehrsfläche und Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der Bebauungsplan sieht gemäß Planeintrag eine Verkehrsfläche und eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Zufahrt Feuerwehr sowie eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – landwirtschaftlicher Weg fest. Die Einteilung ist unverbindlich.

6.0 Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzte private Grünfläche – Randeingrünung dient der Randeingrünung der Fläche für den Gemeinbedarf und ist gemäß Ziffer 8 der Festsetzungen zu bepflanzen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte private Grünfläche – M01 dient als Maßnahmenfläche dem Ausgleich von Eingriffen und ist gemäß Ziffer 7.1.2 der Festsetzungen umzusetzen.

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

7.1 Maßnahmen zur Eingriffsminderung und zum Eingriffsausgleich

7.1.1 Entsiegelung: Im Zuge des Rückbaus des bestehenden Feuerwehrgebäudes ist eine Entsiegelung gemäß Umweltbericht Ziffer 6.5.1 vorzunehmen. Auf Entsiegelungsflächen, auf denen Grünflächen angelegt werden, sind Bodenverdichtungen tiefenzulockern und eine durchwurzelbare Bodenschicht herzustellen.

7.1.2 Umwandlung in eine Magerwiese: Im Bereich der Maßnahmenfläche M01 ist die vorhandene Fettwiese in eine Magerwiese umzuwandeln. Die Ausgleichsmaßnahme ist gemäß Ziffer 6.5.2 des Umweltberichts umzusetzen.

7.1.3 Parkierungsflächen: Alle gering belasteten Verkehrsflächen, insbesondere Parkierungsflächen für Pkw (Alarmparkplätze und allgemeine Parkplätze) sind versickerungsfähig (z. B. Ökopflaster) herzustellen. Alle übrigen Verkehrsflächen (z.B. Stellplätze und Fahrgassen stark frequentierter Stellplätze, Lkw-Fahrflächen und LKW-Stellplätze) sind nicht versickerungsfähig (z. B. Betonpflaster) herzustellen. Die anfallenden Abwässer sind ordnungsgemäß abzuleiten.

7.1.4 Bewitterte Teile der Gebäudehülle und Dachinstallationen (z.B. Regenrinne) aus unbeschichtetem Blei, Zink, Kupfer und anderen Materialien, aus denen Schadstoffe in das abfließende Niederschlagswasser gelangen können, sind unzulässig.

7.1.5 Zum Schutz der FFH-Mähwiese Flst.-Nr. 9672 und der Maßnahmenfläche M01 vor Beeinträchtigungen ist eine stabile Absperrung zu errichten. Die Nutzung als Baustellenzufahrt, Arbeitsfläche, Lagerfläche oder BE-Fläche (Baustelleneinrichtungsfläche) ist unzulässig.

7.1.7 Der westliche Teil der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - landwirtschaftlicher Weg ist als versickerungsfähiger Schotterweg, der östliche Teil als unbefestigter Grasweg anzulegen.

7.1.8 Der Oberboden ist abzuschleppen, fachgerecht zwischenzulagern und so weit wie möglich im Plangebiet der Wiederverwendung zuzuführen.

7.2 Maßnahmen zum Artenschutz

7.2.1 Zur Reduktion der nächtlichen Fernwirkung und zur Vermeidung von Störungen ist eine dauerhafte Beleuchtung nicht zulässig, sofern eine solche nicht aus Gründen der öffentlichen Sicherheit oder der Betriebssicherheit erforderlich oder durch oder auf Grund einer Rechtsvorschrift vorgeschrieben ist.

Für die Außenbeleuchtung (Straßen, Hof, Wandbeleuchtung, Werbeanlagen etc.) sind insektenfreundliche und insektendichte Leuchtmittel zu verwenden. Es müssen folgende Anforderungen erfüllt werden:

- Verwendung von LED-Leuchtmitteln, die warmweißes Licht (bis max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen ausstrahlen,
- Verwendung von Leuchtgehäusen, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen, sondern die die zu beleuchtenden Flächen und Objekten nur von oben nach unten anstrahlen und der Leuchtpunkt möglichst weit in den Beleuchtungskörper integriert ist (sog. „Full-cut-off-Leuchten“), die Abstrahlrichtung muss nach unten gerichtet sein,
- Beleuchtung nur in notwendigem Umfang und Intensität, es sind Leuchtmittel mit keiner höheren Leuchtstärke als erforderlich zu verwenden,
- Es sind Vorrichtungen wie Abschirmungen, Zeitschaltuhren (z.B. Abschaltung in den Nachtstunden zwischen 22 und 6 Uhr), Bewegungsmelder, die eine bedarfsgerechte Steuerung der Außenbeleuchtungen (z.B. an Wegen, Zufahrten, Fassaden) gewährleisten, einzubauen,
- Staubdichte Konstruktion des Leuchtgehäuses, um das Eindringen z.B. von Insekten und Spinnen zu verhindern,
- Oberflächentemperatur des Leuchtgehäuses max. 40° C, um einen Hitzetod z.B. anfliegender Insekten und Spinnen zu vermeiden.
- Die Abstrahlung muss nach unten gerichtet sein und darf die Horizontale nicht überschreiten. Die Beleuchtungskörper sollen waagrecht angebracht werden.

7.2.2 Zur Vermeidung von baubedingten Tötungen von Vögeln oder die Zerstörung von Nestern sind Rodungen der Gehölze nur außerhalb der Vogelbrutsaison (März-August) bzw. innerhalb der gesetzlich erlaubten Frist (1. Oktober bis 28. Februar) zulässig. Wird von diesem Zeitraum begründet abgewichen, erfolgt eine Kontrolle auf Besatzfreiheit.

7.2.3 Das bestehende Feuerwehrgerätehaus ist vorzugsweise im Winter abzurechen. Andernfalls ist die Besatzfreiheit durch eine Vogel- und Fledermauskontrolle (Besatzfreiheit) sicherzustellen und die Unbedenklichkeit des Abbruchs durch eine ökologische Baubegleitung zu gewährleisten. Sollten Tiere nachgewiesen werden, ist das weitere Vorgehen mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

7.2.4 Für Vögel sind 7 Nisthilfen anzubringen, mit unterschiedlicher Ausgestaltung und unterschiedlichen Öffnungen (Fluglochweiten). Empfohlen werden 2 Nisthöhlen mit kleiner Öffnung (26 mm), 2 Nisthöhlen mit mittlerer Öffnung (32 mm), 2 Halbhöhlen (z. B. Schwegler 2HW und 1N) und 1 Sperlingskoloniehaus mit 3 Brutkammern (z. B. Schwegler 1SP). Die Nisthilfen können an Bäumen (oder Gebäuden) im Plangebiet oder der Umgebung in einer Höhe von ca. 2-4 m auf der wetterabgewandten Seite ohne direkte Sonneneinstrahlung angebracht werden.

Für Fledermäuse sind 4 Fledermaus-Flachkästen aufzuhängen, alternativ auch Rundkästen mit doppelter Vorderwand. Die Quartiere sollten an Gebäuden oder Bäumen im Plangebiet oder der Umgebung in wettergeschützter Lage in mindestens 4 m Höhe angebracht und in unterschiedliche Himmelsrichtungen weisen, um unterschiedliche Temperaturbereiche abzudecken. Der Anflugbereich ist frei.

8.0 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

8.1 Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der privaten Grünfläche ist eine freiwachsende Strauchhecke umlaufend zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb eines Jahres entsprechend zu ersetzen.

Innerhalb der privaten Grünfläche und / oder der Gemeinbedarfsfläche sind mindestens 5 mittelgroße Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb eines Jahres entsprechend zu ersetzen.

Für Baum- und Strauchpflanzungen gelten die in der Pflanzliste genannten Vorgaben (siehe Hinweise Ziffer 9.0)

8.2 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Dachflächen der Gebäude sind fachgerecht extensiv zu begrünen. Die Stärke des Dachbegrünungssubstrats oberhalb einer Drän- und Filterschicht hat mindestens 10 cm in gesetztem Zustand zu betragen und muss flächig auf dem Dach aufgebracht werden.

8.3 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten zu erhaltenden Bäume und Gehölze sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

9.0 Zuordnung von Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 1a BauGB, § 135b BauGB)

Es sind Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs erforderlich. Hierfür wird auf eine baurechtliche Ökokontomaßnahme der Gemeinde zurückgegriffen.

Aus dem baurechtlichen Ökokonto der Gemeinde Karlsbad werden 30.000 Ökopunkte aus dem Guthaben der Maßnahme „Waldrefugium WR 6“ (Gemarkung Langensteinbach, Flurstück 11190) dem Bebauungsplan „Feuerwehrhaus Langensteinbach“ zugeordnet und ausgebucht.

Karlsbad, den

Björn Kornmüller
Bürgermeister

HINWEISE

1.0 Bau- und Kunstdenkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege - allgemein -

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

2.0 Boden

Der Schutz von Mutter- und Oberboden erfolgt gem. den einschlägigen Bestimmungen und Richtlinien (DIN 18300, DIN 18915, DIN 19639, RAS-LP 2, ZTVLa-StB 05, § 202 BauGB).

Der Oberboden soll während der Bauphase durch getrenntes Abschieben und Lagern in einer Miete bis zum Wiederaufbau in die Grünflächen geschützt werden (Mietenhöhe ≤ 2 m und Zwischenbegrünung bei Lagerungsdauer über 2 Monate, siehe auch DIN 18915, 19639). Die Miete darf nicht durch Befahren o.ä. belastet werden. Bevor der Oberboden aufgetragen wird, soll der im Zuge der Baumaßnahmen durch Befahren, Materiallagerung etc. verdichtete Unterboden tiefengelockert werden. Sollte nicht nutzbarer Erdaushub anfallen, sind vor einer Deposition andere Verwertungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörse, Recyclinganlagen) zu prüfen. Bei trockener und windiger Witterung ist während des Baus freiliegender Oberboden bei Bedarf zu befeuchten, um Staubentwicklung zu vermeiden. Im Falle eines Ölunfalls im Zuge der Erdbauarbeiten ist der Boden auszutauschen und fachgerecht zu entsorgen.

Die Vorgaben des § 2 (3) Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) zur Erstellung eines Bodenschutzkonzepts (ab 0,5 ha) und einer bodenkundlichen Baubegleitung (ab 1 ha) sind zu berücksichtigen. Bei Erschließungsvorhaben, bei denen auf einer Fläche von mindestens 3.000 m² eingewirkt wird, kann die zuständige Behörde nach BBodSchV § 4 Abs. 5 eine Bodenkundliche Baubegleitung incl. Bodenschutzkonzept verlangen.

Ggf. ist im Rahmen des Bauantrags vom Vorhabenträger ein Bodenschutzkonzept nach DIN 19639 zu erstellen und mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Die Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und die Ersatzbaustoffverordnung (EBV) für den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken sind zu beachten.

Für den etwaig geplanten Einbau von Ersatzbaustoffen ist eine Voranzeige gemäß § 22 Ersatzbaustoffverordnung (EBV), u.a. unter Bekanntgabe der beabsichtigten Einbauweisen, Materialklassen, Einbaumengen sowie der grafischen/geodätischen Darstellung der verschiede-

nen Einbaubereiche im Planzustand, vor Baubeginn beim Amt für Umwelt und Gewerbeaufsicht einzureichen.

Soweit Verfüllungen, Auffüllungen und Geländemodellierungen vorgenommen werden, sind bei der Verwertung (das Auf- und Einbringen) von aufbereiteten mineralischen Bau- und Abbruchabfällen (Recyclingmaterial) oder Böden in Baden-Württemberg die gültigen technischen Hinweise anzuwenden

- Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004,
- Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von Abfall eingestuftem Bodenmaterial, 14.03.2007 Az. 25-8980.08M20 Land/3

Es wird auf folgende Vorgabe hingewiesen: Bei den verfahrenspflichtigen Bauvorhaben nach § 3 Absatz 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 Kubikmeter Erdaushub ein Abfallverwertungskonzept zu erstellen (siehe Schreiben des Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen, Baden-Württemberg „Hinweise zur Berücksichtigung des § 3 Abs. 4 LKreiWiG und des § 2 Abs. 3 LBodSchAG im baurechtlichen Verfahren“).

Darin soll die wirtschaftliche Verwendbarkeit von überschüssigem Erdaushub für technische-Bauwerke oder, ggf. nach Aufbereitung, als mineralischer Rohstoff geprüft werden („Erläuterungen und Hinweise des UM B.-W. zum Abfallverwertungskonzept nach § 3 Abs. 4 LKreiWiG“).

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z. B. gärtnerische Nutzung, Grünflächen) ist entsprechend der Ersatzbaustoffverordnung unbelastetes Bodenmaterial (BM-0 Qualität) zu verwenden.

Für den Einbau von Bodenmaterial in bodenähnlichen Anwendungen (ohne technische Zweck) sind die §§ 6 bis 8 der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) maßgeblich. Hierzu gehören z. B. Aufschüttungen im Bereich späterer Grünflächen sowie auch Aufschüttungen ohne technischen Zweck unterhalb technischer Bauwerke.

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

Es sind technisch einwandfreie, lärmgedämmte Baumaschinen und Baufahrzeuge mit hohen Anforderungen an den Schadstoffausstoß (technisch neuester Stand) einzusetzen.

4.0 Schutz unterirdischer Leitungen

Bei Erdarbeiten sind 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.

5.0 Abwassersatzung

Die Bestimmungen der Satzung der Gemeinde Karlsbad über die öffentliche Abwasserbeseitigung (Abwassersatzung) sind einzuhalten.

6.0 Erneuerbare Energien, Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW)

Auf das geltende Gebäudeenergiegesetz (GEG) des Bundes und auf die geltenden Bestimmungen des Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetzes Baden-Württemberg (KlimaG BW) wird verwiesen. Gemäß § 23 KlimaG BW besteht die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage auf Dachflächen.

Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig mit dem Landratsamt Karlsruhe abzustimmen.

7.0 Beleuchtungsverbot gemäß Naturschutzgesetz

Gemäß § 21 (2) NatSchG ist es im Zeitraum vom 1. April bis zum 30. September ganztägig und vom 1. Oktober bis zum 31. März in den Stunden von 22 Uhr bis 6 Uhr verboten, die Fassaden baulicher Anlagen zu beleuchten, soweit dies nicht aus Gründen der öffentlichen Sicherheit oder der Betriebssicherheit erforderlich oder durch oder auf Grund einer Rechtsvorschrift vorgeschrieben ist.

8.0 Vogelfreundliche Außenfassaden

Zur Vermeidung von Vogelschlag ist bei der Gestaltung der Außenfassaden auf eine vogelfreundliche Bauweise zu achten (RÖSSLER ET AL. 2022). Dies beinhaltet die Vermeidung von großen Glasflächen, die eine Durchsicht ermöglichen oder die angrenzende Landschaft spiegeln. Maßnahmen sind beispielweise die Verwendung von halbtransparenten Materialien oder flächige Markierungen. Das ist im Rahmen der Hochbauplanung zu berücksichtigen.
<https://www.bund-nrw.de/themen/vogelschlag-an-glas/loesungen/hochwirksame-muster/>

9.0 Pflanzliste und Pflanzvorgaben

Für Baum- und Strauchpflanzungen sind heimische Arten zu wählen. Nadelgehölze / Koniferen jeglicher Art (Fichte, Scheinzypresse, Lebensbaum u. ä.) sind nicht zulässig. Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm, 3xv. zu pflanzen, Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm, Sträucher in einer Qualität von 2xv. und 60/80 cm. Gehölzpflanzungen sind mit einem Reihenabstand von 1,0 m und einem Abstand der Pflanzen in der Reihe von maximal 1,5 m zu begrünen.

Alle Bepflanzungen sind gemäß DIN 18916 und DIN 18917 fachgerecht durchzuführen, gemäß DIN 18919 zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Erfolgte Anpflanzungen unterliegen der Bindung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB. Die Bepflanzung muss spätestens 1 Jahr nach Abschluss der Baufertigstellung erfolgen. Hinsichtlich der Verwendung von Gehölzen sind die geltenden Bestimmungen zu beachten:

- Freihaltung von Anfahrtssichtweiten an Einmündungen, Kreuzungen u. ä.
- Grenzabstände nach dem Gesetz über das Nachbarschaftsrecht in Baden-Württemberg
- Erforderlichen Abstände von hochstämmigen Bäumen gem. Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW GW 125 (M). Falls bei geplanten Baumpflanzungen der Mindestab-

stand von 2,50 m zu Versorgungsleitungen unterschritten wird, sind mechanische Schutzmaßnahmen erforderlich.

Für Ansaaten ist gebietsheimisches Saatgut aus dem Produktionsraum 7, Herkunftsgebiet 11 (Südwestdeutsches Berg- und Hügelland) zu verwenden.

Nach Möglichkeit sind standortgerechte und naturraumtypische Gehölze aus regionaler Herkunft gemäß § 40 BNatSchG zu verwenden (gebietseigene Gehölze aus dem Vorkommensgebiet 5.1, aus dem LUBW-Sortiment5 für den Naturraum 150).

Bäume:	Spitz-Ahorn	(<i>Acer platanoides</i>)
	Berg-Ahorn	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)
	Schwarzerle	(<i>Alnus glutinosa</i>)
	Hänge-Birke	(<i>Betula pendula</i>)
	Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
	Rotbuche	(<i>Fagus sylvatica</i>)
	Faulbaum	(<i>Frangula alnus</i>)
	Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i>)
	Zitterpappel, Espe	(<i>Populus tremula</i>)
	Vogelkirsche	(<i>Prunus avium</i>)
	Trauben-Kirsche	(<i>Prunus padus</i>)
	Traubeneiche	(<i>Quercus petraea</i>)
	Stieleiche	(<i>Quercus robur</i>)
	Weiden	(<i>Salix caprea, S. cinera, S. rubens, S. viminalis</i>)
	Vogelbeere	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
	Sommerlinde	(<i>Tilia platyphyllos</i>)
	Berg-Ulme	(<i>Ulmus glabra</i>)

Obstbaumarten in regionaltypischen Sorten

Sträucher:	Roter Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
	Hasel	(<i>Corylus avellana</i>)
	Eingriffeliger Weißdorn	(<i>Crataegus monogyna</i>)
	Pfaffenhütchen	(<i>Euonymus europaeus</i>)
	Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
	Echte Hundrose	(<i>Rosa canina inkl. R. subcanina</i>)
	Schwarzer Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
	Trauben-Holunder	(<i>Sambucus racemosa</i>)
	Gemeiner Schneeball	(<i>Viburnum opulus</i>)

Alternativ sind standortgerechte, klimatolerante Baumarten anzupflanzen, die der GALK-Straßenbaumliste entnommen werden können. Es sollten Bäume verwendet werden, die von einer hohen Zahl an Phytophagen-Insekten genutzt werden (hoher BMS – Bladmineerders - Score).

Die Liste wird vom Arbeitskreis Stadtbäume der 'Deutsche Gartenamtsleiterkonferenz' (GALK) zusammengestellt und regelmäßig aktualisiert. Die Zusammenstellung beruht auf langjährigen Beobachtungen und es werden insbesondere Bäume gelistet, die mit den schwierigen innerstädtischen Standorten gut klarkommen. In der GALK-Liste nicht erwähnte, im Hinblick auf Klimafestigkeit und Biodiversitätsförderung aber vielversprechende Arten, wie z. B. die Flaumeiche nennt AUFDERHEIDE et al. (2024).

Dachbegrünung

Die Stärke des Dachbegrünungssubstrats oberhalb einer Drän- und Filterschicht hat mindestens 10 cm im gesetzten Zustand zu betragen. Siehe Textfestsetzung Ziffer 8.2

Die Ausführung ist unter Beachtung der Richtlinie der Forschungsgesellschaft für Landschaftsbau Landschaftsentwicklung e.V. (FLL) für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen in der jeweils aktuellen Fassung vorzunehmen. Pflanzenlisten zur Dachbegrünung finden sich z.B. auf der Website der BuGG (Bundesverband GebäudeGrün e. V.)

Dachbegrünung und Photovoltaik

Die Installation von Photovoltaikanlagen auf begrünten Dächern ist möglich. Aus der Kombination von Dachbegrünung und solarenergetischer Nutzung können sich gegenseitige Synergieeffekte wie etwa die Senkung von Temperaturspitzen und damit ein höherer Energieertrag von Photovoltaikmodulen ergeben. Beide Komponenten müssen jedoch hinsichtlich ihrer dauerhaften Funktionsfähigkeit aufeinander abgestimmt sein.

Bei der Installation von Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung auf der Dachfläche empfiehlt sich eine „schwimmende“ Ausführung ohne Durchdringung der Dachhaut. Entsprechende Unterkonstruktionen (z. B. spezielle Drainageplatten) erlauben die zusätzliche Nutzung der Begrünungssubstrate als Auflast zur Sicherung der Solaranlage gegen Sogkräfte.

Die Solarmodule sind in aufgeständerter Form mit ausreichendem Neigungswinkel und vertikalem Abstand zur Begrünung auszuführen. Dadurch ist in der Regel sichergestellt, dass die Anforderungen an eine dauerhafte Begrünung und Unterhaltungspflege erfüllt sind. Flache Installationen sind zu vermeiden oder mit ausreichendem Abstand zur Bodenfläche auszuführen, sodass auch hier eine Begrünung darunter möglich bleibt und die klimatische Funktion nicht unzulässig eingeschränkt wird.

10.0 Luft/Wasser-Wärmepumpen

Der Betrieb von Luft/Wasser-Wärmepumpen und auch Klimageräten kann in einem eng umbauten Gebiet zu Lärmschutzproblemen (Nachbarschaftsbeschwerden) führen. Für Luft/Wasser-Wärmepumpen und Klimageräte gelten die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm). Diese Anlagen emittieren tiefrequenten Schall, der insbesondere im Nachtzeitraum besonders störend wirken kann. Vom Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer ist daher ein auch hinsichtlich der Nachbarschaft geeigneter Standort auszuwählen, ein Gerät nach dem Stand der Technik zu installieren und die Aufstellfläche sowie ein Schalldämmgehäuse in die Konzeption aufzunehmen.

11.0 Einfriedungen

Es wird empfohlen Einfriedungen sockellos mit einer Bodenfreiheit von mind. 15 cm herzustellen.

12.0 Erweiterung der Feuerwehr und der Stellplätze

Im Endausbau sind die zusätzlichen Stellplätze westlich des neuen Gebäudes versickerungsfähig herzustellen. Bis zum Endausbau sind sie temporär als Wiese zu begrünen.

13.0 SRRM (Starkregenisikomanagement)

Überflutungsberechnung Bestandssituation mit Neubau (selten, außergewöhnlich, extrem)
 vom Büro Lindschulte, Baden-Baden, April 2026

