



STADT BAD DÜRRHEIM

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Klinik Limberger“

Fassung zur Offenlage

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften „Klinik Limberger“

Projekt-Nr.

22046

Bearbeitung

Dipl.-Ing. (TU), R. Bertram

M.Sc., J. Branz

Interne Prüfung: DWA 29.02.2024

Datum

07.03.2024



Bresch Henne Mühlinghaus Planungsgesellschaft mbH

Büro Freiburg

Habsburgerstraße 116

79104 Freiburg i. Br.

fon 0761 766969-80

fax 07251 98198-29

info@bhmp.de

www.bhmp.de

Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Jochen Bresch

Sitz der GmbH

Heinrich-Hertz-Straße 9

76646 Bruchsal

AG Mannheim HR B 703532

BESTANDTEILE UND ANLAGEN

Bestandteile

- 01 Satzungen
- 02 Zeichnerischer Teil
- 03 Textlicher Teil mit
 - A Planungsrechtlichen Festsetzungen
 - B Örtlichen Bauvorschriften
 - C Hinweisen
 - D Nachrichtlichen Übernahmen
 - E Pflanzlisten
- 04 Begründung Teil 1
- 05 Begründung Teil 2 Umweltbericht mit Grünordnungsplan (GOP) und Artenschutzprüfung (ASP) vom 06.02.2024
- 06 Vorhaben- und Erschließungsplan (Entwurf) vom 06.02.2024
- 07 Zusammenfassende Erklärung (**Satzungsbeschluss**)

Anlagen

- Schalltechnische Untersuchung vom 26.07.2023
- Geotechnischer Bericht vom 30.06.2023
- Entwurf Durchführungsvertrag (**Satzungsbeschluss**)

RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANES UND DER ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 191 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022, S. 1, 4)



STADT BAD DÜRRHEIM

01

Satzungen

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Klinik Limberger“

Fassung zur Offenlage

SATZUNGEN

der Stadt Bad Dürkheim



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Örtliche Bauvorschriften

„Klinik Limberger“

S a t z u n g e n

Der Gemeinderat der Stadt Bad Dürkheim hat am **tt.mm.20jj**

- a) aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- b) aufgrund von § 74 Abs. 1 und 7 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg – LBO – vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022, S. 1, 4)
- c) in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg – GemO – vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)
 - den Bebauungsplan „Klinik Limberger“ sowie
 - die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Klinik Limberger“als Satzungen beschlossen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Satzungen ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften vom 07.03.2024 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzungen.

§ 2 Bestandteile der Satzungen

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften, bestehend aus:

1. dem Zeichnerischen Teil (02), Maßstab 1:1.000, in der Fassung vom 07.03.2024,
2. dem Textteil (03) mit
 - A Planungsrechtlichen Festsetzungen (S. 3-12),
 - B Örtlichen Bauvorschriften (S. 13-14) und
 - C Hinweisen (S. 15-19)
 - D Nachrichtliche Übernahmen (S. 20)
 - E Pflanzlisten (S. 21-23)in der Fassung vom 07.03.2024.

Beigefügt sind:

- eine gemeinsame Begründung (04, in der Fassung vom 07.03.2024) mit Umweltbericht (05, in der Fassung vom 06.02.2024, § 9 Abs. 8 BauGB),
- eine zusammenfassende Erklärung (06, in der Fassung vom **tt.mm.20jj**) und
- Anlagen:
 - Schalltechnische Untersuchung vom 26.07.2023,
 - Geotechnischer Bericht vom 30.06.2023,
 - Entwurf Durchführungsvertrag

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

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

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

§ 4 Inkrafttreten

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

Bad Dürkheim, den **tt.mm.20jj**

DER BÜRGERMEISTER

SIEGEL

.....
Jonathan Berggötz, Bürgermeister



STADT BAD DÜRRHEIM

02

Zeichnerischer Teil

zum

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Klinik Limberger“

Fassung zur Offenlage



STADT BAD DÜRRHEIM

03

Textlicher Teil

zum

**Vorhabenbezogenen Bebauungsplan
mit örtlichen Bauvorschriften**

„Klinik Limberger“

Fassung zur Offenlage

Inhaltsverzeichnis	Seite
A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	3
1. Verhältnis des Bebauungsplans zum Vorhaben- und Erschließungsplan.....	3
2. Art der baulichen Nutzung.....	3
2.1 Sonstiges Sondergebiet „Rehabilitationsklinik“ („SO _{Reha} “).....	3
3. Maß der baulichen Nutzung.....	4
3.1 Anzahl der Vollgeschosse	4
3.2 Höhe baulicher Anlagen	4
3.3 Grundflächenzahl.....	4
4. Bauweise	5
5. Überbaubare Grundstücksflächen.....	5
6. Flächen für Stellplätze	6
7. Verkehrsflächen	6
8. Grünflächen.....	6
9. Flächen für die Regelungen des Wasserabflusses.....	7
10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
10.1 Dachbegrünung	7
10.2 Fassadenbegrünung	8
10.3 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung	8
10.4 Teichanlage Retentionsbecken	9
10.5 Entwicklung von naturnahen Gewässerrandstreifen.....	9
10.6 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge.....	9
10.7 Extensive Gestaltung der Grünflächen	9
10.8 Nutzung von unbelastetem Niederschlagwasser.....	9
10.9 Externe Ausgleichsmaßnahmen.....	10
11. Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien	11
12. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG.....	11

13.	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	12
14.	Pflanzbindung	Fehler! Textmarke nicht definiert.
B	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	13
1.	Äußere Gestalt baulicher Anlagen – Dachgestaltung.....	13
2.	Werbeanlagen.....	13
3.	Grundstücksgestaltung	13
	3.1. Einfriedungen.....	13
	3.2. Aufschüttungen und Abgrabungen	14
C	HINWEISE	15
1.	Artenschutz bei Baumaßnahmen.....	15
2.	Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen	15
3.	Bodenschutz Baustellennebenflächen	16
4.	Umgang mit Umweltgefährdenden Stoffen	16
5.	Vermeidung von Staubentwicklung.....	17
6.	Bergbau	17
7.	Bodenfunde	17
8.	Grundwasser/Wasserversorgung	17
9.	Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen	18
10.	Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke.....	19
11.	Regenerative Energieversorgung	Fehler! Textmarke nicht definiert.
D	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN.....	20
1.	Führung von Versorgungsanlagen- und -leitungen.....	20
2.	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen.....	20
E	PFLANZLISTEN	21

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Verhältnis des Bebauungsplans zum Vorhaben- und Erschließungsplan

§ 12 Abs. 3a BauGB

Wird mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebiets aufgrund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, ist unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

Demnach wird gemäß § 9 Abs. 2 BauGB festgesetzt, dass im Rahmen der nachfolgend aufgeführten festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Art der baulichen Nutzung

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

Die Art der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.

2.1 Sonstiges Sondergebiet „Rehabilitationsklinik“ („SO_{Reha}“)

§ 11 BauNVO i.V.m § 12 BauGB

Zulässig sind:

- medizinische-, gesundheits- und rehabilitationsbezogene Nutzungen sowie die hierzu erforderlichen zugehörigen technischen und verkehrlichen Einrichtungen und Anlagen,
- klinikbezogene Verwaltung,
- Wohnungen für Personal und Bereitschaftspersonen,
- Cafeterien, klinikbezogene Läden oder Kioske sowie sonstige Serviceeinrichtungen für Patienten, Besucher und Personal,
- Parkhaus gemäß Planeinschrieb mit max. 64 Einstellplätzen.
- Private Zufahrtsstraßen und -wege

3. Maß der baulichen Nutzung

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

- (1) Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Anzahl der Vollgeschosse, die Höhe baulicher Anlagen und die Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.
- (2) Gemäß Planeinschrieb wird zwischen Nebengebäude, Hauptgebäude und Hauptgebäude/Parkhaus sowie Verbindungsbauten durch Eintrag der Abgrenzungen des Maßes der Nutzungen innerhalb des Baugebietes unterschieden.

3.1 Anzahl der Vollgeschosse

- (1) Die zulässige Anzahl an Vollgeschossen ist im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.
- (2) Die Hauptgebäude sowie das „Parkhaus mit Funktionsebenen“ dürfen maximal V Vollgeschosse aufweisen.
- (3) Bei den Nebengebäuden und dem Verbindungsbau beträgt die maximale Anzahl der Vollgeschosse II.

3.2 Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO

- (1) Die maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH_{max}) von Hauptgebäuden, „Parkhaus mit Funktionsebenen“ und Nebengebäuden sowie Verbindungsbauten sind im zeichnerischen Teil in den jeweiligen Nutzungsschablonen festgesetzt.
- (2) Die Höhen werden bemessen zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt.
- (3) Der untere Bezugspunkt liegt bei 705,0 m ü.NN.
- (4) Der obere Bezugspunkt ist der höchste Punkt eines Gebäudes einschließlich der Dachhaut.
- (5) Die maximalen Gebäudehöhen dürfen von technischen Anlagen, wie z.B. Aufzugsüberfahrten, Treppenhäusern, Lüftungen, oder Anlagen zur Solarenergiegewinnung um maximal 1,0 m überschritten werden.

3.3 Grundflächenzahl

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

- (1) Die Grundflächenzahl ist im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone festgesetzt.

- (2) Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die gesamte als SO ausgewiesene Fläche des Baugrundstücks maßgebend. Festgesetzte Grünflächen sind nicht anzurechnen.
- (3) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, privaten Straßen und Wegen sowie Tiefgaragen, Unterkellerungen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden (Grundflächenzahl II).

4. Bauweise

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

- (1) Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone festgesetzt.
- (2) a = abweichende Bauweise:

Es gilt die abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise mit den Abstandsregelungen laut LBO, jedoch ohne die Längenbeschränkung der BauNVO.

5. Überbaubare Grundstücksflächen

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

- (1) Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil durch Baugrenzen festgesetzt.
- (2) Baugrenzen
 - Baugrenzen dürfen ausnahmsweise z.B. durch Vordächer, Brüstungen und Balkone in den Obergeschossen auf den von der Luisenstraße abgewandten Seiten der Hauptgebäude um bis 2,5 m überschritten werden.
 - An Hauptgebäude, Verbindungsbauten und Nebengebäude angrenzende Terrassen inkl. Unterbau, die in ihrer Gesamthöhe die Fertigfußbodenhöhe des Erdgeschosses des zugehörigen Gebäudes nicht überschreiten, sind außerhalb der Baugrenzen ausnahmsweise zulässig.
 - Eine Unterbauung außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist unter Einhaltung der GRZ zulässig.
- (3) Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nach § 12 BauNVO

- Garagen und Carports sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im gesamten Geltungsbereich der Bebauungsplans unzulässig.

(4) Nebenanlagen nach § 14 BauNVO

- Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 u. Abs. 3 BauNVO können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, sofern sie der Möblierung oder Unterhaltung der mit dem Klinikbetrieb verbundenen Freianlagen dienen (§ 23 Abs. 5 i.V.m. § 14 BauNVO).
- Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1a u. Abs. 2 BauNVO sind ausnahmsweise auf den gesamten Grundstücksflächen zulässig.

6. Flächen für Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

- (1) Private Stellplätze sind auf der gesamten im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellten privaten Verkehrsfläche zulässig.
- (2) Die im Plan zeichnerisch dargestellten Bereiche für Stellplätze („St“) dienen lediglich als beispielhafte Darstellung. Die genauen Maße der Stellplätze können innerhalb der ausgewiesenen privaten Verkehrsfläche variieren.
- (3) Garagen und Carports werden im gesamten Plangebiet als unzulässig ausgeschlossen

7. Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- (4) Die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen, die Bereiche der Ein- und Ausfahrten sowie die Straßenbegrenzungslinie sind im zeichnerischen Teil festgesetzt.
- (5) Als Anschluss der Sondergebietsfläche (SO) an die öffentliche Verkehrsfläche wird eine Ein- und Ausfahrt mit max. 10,0 m Breite sowie eine Ausfahrt mit max. 5,0 m Breite festgesetzt.

8. Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- (1) Grünflächen mit folgender Zweckbestimmung sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt
 - Zweckbestimmung „Klinikgarten“;

Auf diesen Grünflächen sind zweckdienliche Wegeführungen, Möblierungen wie Sitzbänke, Beleuchtungen und ähnliche dem Zweck des „Klinikgartens“ entsprechende Elemente zulässig.

▪ Zweckbestimmung „Magerwiese“

Auf diesen Grünflächen sind untergeordnete Möblierungen wie Sitzbänke, Beleuchtungen und ähnliche Elemente zulässig.

9. Flächen für die Regelungen des Wasserabflusses

§ 9 Abs 1 Nr. 16 BauGB

Zur Regelung des Wasserabflusses ist in der Planzeichnung eine „Teichanlage | Retentionsbecken“ festgesetzt.

10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

10.1 Dachbegrünung

- (1) Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von 0 bis 15° sind extensiv zu begrünen.
- (2) Die Dachbegrünung muss eine mindestens 10 cm dicke Substratschicht aufweisen.
- (3) Für die Begrünung ist eine artenreiche Mischung aus bodendeckenden, trockenheitsresistenten und pflegeextensiven heimischen Gräsern, Kräutern (mindestens 30%) und Sedum-Arten zu verwenden. Empfohlene Arten sind unter anderem Schmetterlingsblütler wie Hornklee und Hufeisenklee, wie in der Pflanzliste im Teil E des Bebauungsplans „Pflanzlisten – Empfehlung für Dachbegrünung“ aufgeführt.
- (4) Ausgenommen von der Verpflichtung zur Dachbegrünung sind technische Dachaufbauten, Dachluken und Verankerungen von Photovoltaik-Anlagen (PV-Anlagen) etc.
- (5) Bei Dachflächen, die mit Solarmodulen ausgestattet sind, müssen die Solarmodule aufgeständert werden, um die Dachbegrünung zu ermöglichen. Die Artenauswahl für die Begrünung sollte in solchen Fällen entsprechend angepasst werden, um Schattenverträglichkeit zu gewährleisten.

10.2 Fassadenbegrünung

Fassaden ab 15 m Länge sind flächig oder streifenweise mittels Selbstklimmer oder mit Rankhilfen zu begrünen. Heimische Arten wie Efeu, Waldrebe oder Geißblatt sind zu bevorzugen (vgl. Teil E des Bebauungsplans „Pflanzlisten - Empfehlungen Kletterpflanzen“).

10.3 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

- (1) Die öffentlichen und privaten Außenbeleuchtungen wie Straßen-, Hof- und Fassadenbeleuchtungen sind energieeffizient, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten.
- (2) Für Außenbeleuchtungen (Straßen-, Hof-, Fassadenbeleuchtungen usw.) sind Leuchtmittel mit geringen Ultraviolett (UV)- und Blauanteilen (Farbtemperaturen von 1.700 K bis max. 3.000 K), wobei ein Spektrum von bernsteinfarbenem bis warmweißem Licht zu bevorzugen ist, und insektendichte Lampengehäuse zu verwenden.
- (3) Die Außenbeleuchtung ist technisch und auf eine der Nutzung angepasste Zeitdauer zu beschränken, z. B. durch den Einsatz von Zeitschaltuhren, Dämmerungsschaltern oder Bewegungsmeldern. Außerhalb der Nutzungszeit ist die Beleuchtung abzuschalten oder mindestens um 70 % zu dimmen.
- (4) Die Leuchtkegel der Lampen sind gezielt auf die Nutzflächen auszurichten (z.B. Leuchten mit Richtcharakteristik, abschirmende Gehäuse). Lichtemissionen in den oberen Halbraum und in die Horizontale mit Abstrahlwinkeln $> 70^\circ$ sind zu vermeiden. Die Oberflächentemperatur des Leuchtgehäuses darf max. 40°C aufweisen.
- (5) Es sind Beleuchtungsstärken von max. 5 Lux für Wege und max. 10 Lux für Parkplätze einzusetzen.
- (6) Ggf. weitergehende Regelungen nach dem EU-Recht bleiben von den Festsetzungen nach Punkt 10.3 unberührt.

10.4 Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen

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

10.5 Teichanlage | Retentionsbecken

- (1) Die in der Planzeichnung als „Teichanlage | Retentionsbecken“ eingetragene Anlage zur Rückhaltung, Versickerung und Kreislaufführung von Niederschlagswasser ist mit einer Dauerstauzone auszuführen.
- (2) Die temporären Einstaubereiche sind naturnah zu begrünen, für die äußeren Dammflächen ist zur Beschattung ein Feuchtgebüsch vorzusehen.

10.6 Entwicklung von naturnahen Gewässerrandstreifen

Der Gewässerrandstreifen des Teufenlosgrabens ist naturnah als Röhricht, Hochstaudenbestand oder Feuchtwiese in einer (gesetzlichen) Mindestbreite von 5 m zu entwickeln.

10.7 Ökologische Baubegleitung

Durch eine ökologische Baubegleitung ist der Teufenlosgraben und sein Gewässerrandstreifen vor Beeinträchtigung zu schützen (Ausweisung von Tabuflächen).

10.8 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Nicht überdachte Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, breutfugiges Pflaster, Schotterrasen, Schotter oder Kiesbeläge etc.) mit einem Abflusswert von max. 0,5 herzustellen.

10.9 Extensive Gestaltung der Grünflächen

- (1) Die Grünflächen mit Zweckbestimmung „Klinikgarten“ sind zu mind. 20% als extensive Staudenbeete oder artenreiche standortheimische Wiesen anzulegen.
- (2) Die Grünflächen mit Zweckbestimmung „Magerwiese“ entlang des Fuß-/ Radwegs, sind als artenreiche standortheimische Wiesen zu entwickeln.
- (3) Bei Anlage von Extensivwiesen ist die Humusaufgabe zu reduzieren und möglichst mageres Substrat zu verwenden.

10.10 Nutzung von unbelastetem Niederschlagwasser

- (1) Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungsnetz in Regenwassersammelanlagen (Zisternen) abzuleiten. Das Fassungsvermögen ist mit mind. 20l/m² projizierte Dachfläche anzusetzen. Der Überlauf ist an das Retentionsbecken anzuschließen.
- (2) Die einschlägigen DIN-Normen als auch die Trinkwasserverordnung sind anzuwenden. Im Besonderen gilt die strikte Trennung von Trink- und Nichttrink-

wasser, d.h. dass Brauchwasser (Regenwasser) leitungstechnisch vom Trinkwasser zu trennen ist.

10.11 Externe Ausgleichsmaßnahmen

- (1) Die Flachland-Mähwiese, die mit 11.870 m² zwei Drittel des Grünlandes einnimmt, ist gleichartig zu ersetzen. Die Dauer der Entwicklung („Time-lag“) ist durch einen Flächenzuschlag zwischen 20% und 40% (je nach Ausgangszustand) auszugleichen.
- (2) Die FFH-Mähwiese wird auf Flurstück 4054, Gemarkung Bad Dürkheim, mit einer Fläche von 2,08 ha ausgeglichen. Es ist eine Flachlandmähwiese der Wertstufe B zu entwickeln.



- (3) Die Maßnahmenfläche ist vertraglich zu sichern (bei Privatflächen grundbuchrechtlich).
- (4) Maßnahmen zur Herstellung der Ausgleichsfläche:
 - Ausmagerung durch düngereien Ackerbau im 1. Jahr mit stark zehrenden Kulturen (z.B. Mais, Sonnenblumen), im 2. Jahr mit Getreide (→ die letzte Ackerkultur sollte einen möglichst unkraut-freien Zustand hinterlassen)
 - Ansaat im September einer autochthonen, artenreichen Wiesenmischung aus dem Ursprungsgebiet 13 ‚Schwäbische Alb‘. Empfohlen wird Wiesen- oder Heudrusch aus der Region. Ansaat und Anwuchspflege sind entsprechend den Empfehlungen des Saatgutlieferanten auszuführen.

- Dauerpflege: Heuwiesennutzung entsprechend dem FFH-Merkblatt des MELR BW (<https://lazbw.landwirtschaft-bw.de/Lde/Startseite/Themen/FFH+Maehwiesen>). Das Mähgut ist mind. 1 Tag auf der Fläche zu belassen, um die Abwanderung von Kleintieren und Samenausfall zu ermöglichen. Es ist spätestens nach 1 Woche abzuräumen. Bei einer Schnittnutzung müssen mind. 8 Wochen zwischen den Schnitten liegen, um u.a. Bodenbrüter eine Brut zu ermöglichen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig, eine Düngung nur als Erhaltungsdüngung alle 3-5 Jahre.
- (5) Die Entwicklung der Fläche ist nach einem, drei und fünf Jahren zu überprüfen. Alle Vegetationsaufnahmen sind zu dokumentieren. Sollte das Monitoring ergeben, dass die Fläche nur wenige Kennarten der Flachlandmäähwiese aufweist, sind in Abstimmung mit der UNB weitere Maßnahmen / Bewirtschaftungsanpassungen durchzuführen.

11. Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien

§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB

Die Dachflächen der Hauptgebäude sind zu mindestens 70 % mit Anlagen zur elektrischen solaren Energieerzeugung (PV-Module) zu belegen. Eine Reduzierung des Prozentsatzes zugunsten von haustechnischen Anlagen, Oberlichtern, Lüftungsrohren u. Ä. kann gewährt werden.

12. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Als passiver Schallschutz sind bauliche Maßnahmen wie Schallschutzfenster und Lüftungseinrichtungen sowie eine geeignete Grundrissgestaltung zu nennen. Dabei gilt, dass:

- weniger schutzbedürftige Räume, wie Abstellräume, Küche und Badezimmer sich an den lärmbelasteten Seiten befinden sollten,
- schutzbedürftige Räume (Schlaf- und Aufenthaltsräume) zur lärmabgewandten Seite hin orientiert werden sollten.

Als Schallschutzmaßnahmen kommen ebenfalls verglaste Laubengänge, verglaste Balkone, eine vorgehängte Glasfassade o.Ä. in Betracht.

13. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

- (1) Für die im Grünordnungsplan (Begründung Teil 2 Umweltbericht mit Grünordnungsplan (GOP)“ festgesetzten Einzelbaumstandorte sind gemäß Teil E des Bebauungsplans „Pflanzliste“ wie folgt zu bepflanzen:
 - B1: standortgerechte, heimische Laubbäume 1. Ordnung (Qualität: Solitär mind. StU 30 cm, Höhe mind. 4 m)
 - B2: standortgerechte, heimische Laubbäume 1. Ordnung (Qualität: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 16 cm oder Solitär mind. 3 mal verpflanzt oder
 - B3: standortgerechte, heimische Laubbäume 2. Ordnung (Qualität: Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang mind. 16 cm)
- (2) Die Bäume sind zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die eingetragenen Pflanzstandorte können um bis zu 3,0 m verschoben werden. Die Empfehlungen für Baumpflanzungen der FFL sind zu beachten (www.shop.ffl.de).
- (3) Für den wegfallenden Teil des Feldgehölzes (siehe Planzeichnung) erfolgt die Anlage einer artenreichen, standortgerechten Strauchpflanzung im 1,5x1,5m Verband im Nordosten des Gebietes (Arten gemäß Teil E des Bebauungsplans „Pflanzliste“).
- (4) Das Gehölz ist zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Durch abschnittsweises Auf-den-Stocksetzen sind die Sträucher im Abstand von 10-15 Jahren zu verjüngen.
- (5) Auf dem Außendamm des Retentionsbeckens | Teichanlage sind entsprechend der Kennzeichnung im Grünordnungsplan standortgerechte, heimische Sträucher zu pflanzen. Soweit eine ausreichende Bodenfeuchte zu erwarten ist, sind die mit „*“ gekennzeichneten Arten des Teil E des Bebauungsplans „Pflanzliste“ zu verwenden.
- (6) Am Teufenlosgraben sind zur Beschattung mindestens 4 standortgerechte Gehölze mit den im Teil E des Bebauungsplans „Pflanzliste“ als „*“ gekennzeichneten Arten zu bepflanzen.
- (7) Pflanzquartiere innerhalb versiegelter oder teilversiegelter Flächen sind als offene, gegen Überfahren zu schützende, begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 8,0 m² oder entsprechenden unterirdischen Baumquartieren mit mindestens 12,0 m³ verdichtbarem Baumsubstrat nach dem jeweiligen Stand der Technik auszuführen.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

1. Äußere Gestalt baulicher Anlagen – Dachgestaltung

§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO

- (1) Die zulässige Dachform und Dachneigung der Haupt- und Nebengebäude, Verbindungsbauten, Anbauten und Nebenanlagen, sind im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone festgesetzt.
- (2) Glasierte, reflektierende oder blendende Materialien sind als Dacheindeckung unzulässig. Ausgenommen hiervon sind der Sonnenenergienutzung dienende Anlagen und Materialien.

2. Werbeanlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbungen sind nicht zulässig.
- (2) Freistehende Werbeanlagen sind in Form von Stehlen und Fahnen zulässig.
 - Der zulässige Umfang einer Stehle beträgt max. 1,0 m Breite und max. 3,0 m Höhe,
 - Fahnen sind an max. 2 Standorten der Grundstücksfläche zu bündeln.
- (3) Werbeanlagen an Fassaden werden auf max. eine Anlage mit max. 12,0 m² begrenzt
- (4) Unzulässig sind Werbeanlagen mit nach oben abstrahlendem, wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel).
- (5) Indirekte Beleuchtung von Werbeanlagen ist zulässig, sofern davon keine Blendwirkung ausgeht.

3. Grundstücksgestaltung

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

3.1. Einfriedungen

- (1) Die Höhe der Einfriedungen darf 2,0 m nicht überschreiten.

- (2) Bezugspunkt für die Einfriedungshöhe ist straßenseitig zur Luisenstraße jeweils die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche bzw., soweit diese nicht vorhanden ist, das natürliche oder gebaute Geländenniveau.
- (3) Einfriedungen sind aus Hecken oder luft- und lichtdurchlässigen Strukturen, wie z.B. als Maschendraht- oder Stabgitterzaun mit 15 cm Bodenfreiheit herzustellen.
- (4) Einfriedungen der nördlichen Grundstücksseite sind unzulässig.
- (5) Straßenseitig sind Einfriedungen mindestens 0,5 m von der Grundstücksgrenze zurückzusetzen.
- (6) Im Bereich der Sichtdreiecke der Ein- und Ausfahrtbereiche dürfen Einfriedungen eine Höhe von 0,7 m nicht überschreiten, gemessen ab Oberkannte der fertigen Straßen.

3.2. Aufschüttungen und Abgrabungen

Veränderungen des natürlichen Geländenniveaus sind so vorzunehmen, dass ein niveaugleicher Anschluss der Grundfläche des Sondergebiets und der Grünfläche an die Luisenstraße, die öffentliche Verkehrsfläche im Norden (Fußweg) sowie zum südlich und westlich angrenzenden Offenland erfolgt.

C HINWEISE

1. Artenschutz bei Baumaßnahmen

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

Um Tötungen und Verletzungen von Vögeln und Fledermäusen zu vermeiden, sind mit Bezug zu § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG Rodungen von Bäumen und Gehölzen in der Zeit zwischen 01. März und 01. Dezember nicht zulässig.

2. Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen

§ 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz verbietet das Töten oder Verletzen aller wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten einschließlich aller heimischen Vogelarten. Unter das Verbot fällt auch eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos durch ein Vorhaben, wie zum Beispiel dem Verbauen von gläsernen Bauelementen.

Bei der Errichtung von Gebäuden oder technischen Anlagen mit Glasfassaden oder -elementen kann sich das Kollisionsrisiko für Vögel stark erhöhen. Vögel verenden entweder unmittelbar durch die Kollision oder verletzen sich so, dass sie später an den Folgen sterben oder zu einer leichten Beute für Fraßfeinde werden.

Zur Minimierung des Vogelschlagrisikos sind großflächige und ungegliederte Glasflächen, transparente Durchsichten und exponierte Glaselemente (wie Übereckverglasung, verglaste Verbindungsgänge, Wintergärten, freistehende Glaselemente) insbesondere in exponierter Lage und in Nachbarschaft zu Gehölzbeständen zu vermeiden. Sofern solche Flächen baulich nicht von vornherein vermieden werden können, sind geeignete Maßnahmen gegen Vogelschlag zu ergreifen, wie die Verwendung von vogelfreundlichem Spezialglas, Strukturierung der Scheiben, vorgesetzte Lamellen o.Ä.

Die Empfehlungen der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (LAG VSW 2021: Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben – Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas) sind zu beachten. Des Weiteren wird auf die Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Schweizerischen Vogelwarte Sempach verwiesen.

3. Bodenschutz | Baustellennebenflächen

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Überschüssiger Oberboden darf nicht deponiert werden, sondern ist einer Verwertung zuzuführen. Es sind die BBodSchG und BBodSchV sind zu beachten.

Das bei den Bautätigkeiten anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden auszubauen und soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes wiederzuverwerten (z. B. zum Massenausgleich) oder einer sinnvollen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertung von Bodenmaterial ist die DIN 19731 zu beachten.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ des Ministeriums für Umwelt BW (1991) zu beachten (www.fachdokumente.lubw.baden-wuerttemberg.de).

Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden und kultivierbarem Unterboden ist möglichst zu vermeiden. Wenn eine Zwischenlagerung unvermeidbar ist, hat diese in max. 2 m hohen Mieten zu erfolgen, die durch Profilierung und Glättung vor Vernäsung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen. Erdarbeiten sollen zum Schutz vor Bodenverdichtungen grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind Bodenverdichtungen und -belastungen zu minimieren. Kulturboden soll möglichst nicht befahren werden. Wenn das Befahren unvermeidlich ist, darf der Boden nur durch Kettenfahrzeuge mit geringer Bodenbelastung ($< 4 \text{ N/cm}^2$) befahren werden.

Baustraßen sollen möglichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind. Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern. Ein Bodenmassenausgleich auf dem Gelände ist anzustreben.

4. Umgang mit Umweltgefährdenden Stoffen

Durch sachgerechten und vorsichtigen Umgang entsprechend den anerkannten Regeln der Technik mit Öl, Schmier- und Treibstoffen sowie regelmäßige Wartung der Baumaschinen sind jegliche Beeinträchtigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden. Die Handhabung von Gefahrenstoffen und mit Abfall hat nach den einschlägigen Normen zu erfolgen.

5. Vermeidung von Staubentwicklung

Bei anhaltend trockener Witterung ist während der Bausphase der freiliegende Oberboden regelmäßig zu befeuchten, um Staubentwicklung zu vermeiden.

6. Bergbau

Das Planungsgebiet liegt im potenziellen Einflussbereich des Solungsbetriebs Bad Dürrhein. Die durch die Solegewinnung entstehenden Bodenbewegungen in Form von Senkungen werden regelmäßig vermessungstechnisch beobachtet.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung „Solekonzession Bad Dürrhein II“. Eine Gewinnung von Sole findet durch die Kur- und Bäder GmbH Bad Dürrhein statt. Für Bergschäden im Sinne von § 114 des Bundesberggesetzes (BBergG) vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 1310), die möglicherweise mit der Gewinnung von Sole verbunden sind, wird Schadenersatz nach §§ 115 ff. BBergG geleistet.

Das Regierungspräsidium Freiburg, Referat 91 – Geowissenschaftliches Landesservicezentrum, empfiehlt, in Abstimmung mit der Unternehmerin, der Kur- und Bäder GmbH Bad Dürrhein, den solungsbedingten Einflüssen durch eine Anpassung der Bebauung Rechnung zu tragen und ggf. bauliche Sicherungen gegen Bergschäden vorzusehen.

7. Bodenfunde

Die Denkmalbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen, wenn Bodenfunde bei Erdarbeiten zutage treten. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn keiner Fristkürzung zugestimmt wird. (§ 20 DSchG). Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

8. Grundwasser/Wasserversorgung

Für eine eventuell erforderliche Grundwasserhaltung ist rechtzeitig vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis zu beantragen. Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis, zu erfragen.

9. Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen

Die folgenden Hinweise beziehen sich sowohl auf baubegleitende Maßnahmen als auch auf Hinweise zur Sicherstellung der dauerhaften Funktionsfähigkeit der Ausgleichsmaßnahmen.

Kompensationsmaßnahmen

- Pflanzbindungen: Die im zeichnerischen Teil außerhalb des Geltungsbereichs in der Luisenstraße und am Teufenlosgraben als zum Erhalt gekennzeichneten Einzelbäume sind entsprechend dem zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Bad Dürkheim geschlossenen Durchführungsvertrag dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gemäß Teil E des Bebauungsplans „Pflanzlisten“ gleichwertig zu ersetzen.
- Ersatz Flachlandmähwiese: Der Ersatz der Magerwiese ist aufgrund des Schutzes nach § 33 NatSchG erforderlich. Die FFH-Mähwiese wird auf Flurstück 4054, Gemarkung Bad Dürkheim, mit einer Fläche von 2,08ha ausgeglichen. Die Fläche befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers und ist aktuell als Acker verpachtet. Aufgrund ihrer mittleren Bodenwerte ist allerdings eine Ausmagerung vor Ansaat erforderlich

Maßnahmen:

- Ausmagerung durch düngefreien Ackerbau im 1. Jahr mit stark zehrenden Kulturen (z.B. Mais, Sonnenblumen), im 2. Jahr mit Getreide (-> die letzte Ackerkultur sollte einen möglichst unkrautfreien Zustand hinterlassen)
- Ansaat im September einer autochthonen, artenreichen Wiesenmischung aus dem Ursprungsgebiet 13 ‚Schwäbische Alb‘. Empfohlen wird Wiesen- oder Heudrusch aus der Region. Ansaat und Anwachspflege sind entsprechend den Empfehlungen des Saatgutlieferanten auszuführen.
- Dauerpflege: Heuwiesennutzung entsprechend dem FFH-Merkblatt des MELR BW (<https://la-zbw.landwirtschaft-bw.de/,Lde/Startseite/Themen/FFH+Maehwiesen>). Das Mähgut ist mind. 1 Tag auf der Fläche zu belassen, um die Abwanderung von Kleintieren und Samenausfall zu ermöglichen. Es ist spätestens nach 1 Woche abzuräumen. Bei einer Schnittnutzung müssen mind. 8 Wochen zwischen den Schnitten liegen, um u.a. Bodenbrüter eine Brut zu ermöglichen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig, eine Düngung nur als Erhaltungsdüngung alle 3-5 Jahre (vgl. Merkblatt).

Die Entwicklung der Fläche ist nach einem, drei und fünf Jahren zu überprüfen. Alle Vegetationsaufnahmen sind zu dokumentieren. Sollte das Monitoring ergeben, dass die Fläche nur wenige Kennarten der Flachlandmähwiese

aufweist, sind in Abstimmung mit der UNB weitere Maßnahmen / Bewirtschaftungsanpassungen durchzuführen.

- Teufenlosgraben: Zur Sicherung und Verbesserung der ökologischen Funktionen des Teufenlosgrabens ist der Gewässerrandstreifen naturnah als Röhricht, Hochstaudenbestand oder Feuchtwiese in einer (gesetzlichen) Mindestbreite von 5 m zu entwickeln. Zielsetzung ist Förderung der bereits ansatzweise vorhandenen Röhricht- und Hochstaudengesellschaften zur Schaffung eines natürlichen Gewässerumfeldes zur Beschattung sowie als Lebensraum und Wanderkorridor für Tiere.

Ökologische Baubegleitung

Durch eine ökologische Baubegleitung ist der Teufenlosgraben und sein Gewässerrandstreifen vor Beeinträchtigung zu schützen (Ausweisung von Tabuflächen).

Monitoring

Gemäß §4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 zu überwachen. Erforderliche Maßnahmen sind:

- Überprüfung der Einhaltung der Festsetzungen (z.B. Dachbegrünung, Retention Niederschlagswasser, wasserdurchlässige Beläge, Vogelschlagmaßnahmen)
- Anlage, Pflege und Erhalt der Grünflächen
- Kontrolle der Pflanzgebote und deren dauerhafter Erhalt
- Einhaltung des Gewässerrandstreifens und dessen naturnahe Entwicklung
- Überprüfung der Entwicklung des Flachlandmähwiesen-Ersatzes

10. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

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

D NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Führung von Versorgungsanlagen- und -leitungen

In der Planzeichnung ist ein bestehender Abwasserkanal sowie ein zugehöriges Schachtbauwerk (628_RUE8) eingetragen. Hierfür bestehen die nachstehenden Leitungsrechte.

Darüber hinaus verläuft nördlich des Abwasserkanals eine 20 kV-Stromleitung der ED Netze GMBH, für die ebenfalls bereits ein Leitungsrecht besteht und die nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen wird.

2. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Der bestehende Abwasserkanal hat einen Leitungsschutzstreifen mit einer Breite von 2,0 m beidseitig der Kanalachse (insgesamt 4,0 m). Bei dem bestehenden Schachtbauwerk (628_RUE8) gilt der Schutzstreifen mit 2,0 m Breite ab Außenkante Schachtbauwerk.

E PFLANZLISTEN

Mindestqualitäten

Bei den Gehölzen sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:

- Laubbäume für die Begrünung privater Grundstücke: Hochstamm, Stammumfang mind. 14-16 cm
- Obstbäume für die Begrünung öffentlicher und privater Grundstücke: Hochstamm, Stammumfang mind. 10-14 cm

Pflanzliste für Bäume 1. Ordnung

Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Stiel-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>

Pflanzliste für Bäume 1. Ordnung

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Gewöhnliche Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i> *
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i> *
Echte Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Vogelbeere	<i>Sorbus aucuparia</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>

Pflanzliste für Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i> *
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Echte Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i> *
Fahlweide	<i>Salix rubens</i> *
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i> *
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i> *
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i> *
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

Empfehlungen Kletterpflanzen

Pflanzenname	Mit Kletter- oder Rankhilfe	Wert für Vögel: Nistmaterial (NM), Nistort (NO), Nahrung (N)	Heimisch	Blüten	Erscheinungsbild Winter	Hinweise
Waldrebe, <i>Clematis vitalba</i> , <i>Clematis akebioides</i> und andere Wildformen oder Sorten	Ja	NM, NO, N	Ja, sortenabhängig	Sortenabhängig, auf ungefüllte Blüten achten	Schöne Samensstände, keine Blätter	Starkwüchsig
Efeu <i>Hedera helix</i>	Nein	NO, N	Ja	Ja, im Herbst	Immergrün	Lichtfliehend, kann Bauschäden verursachen, auf intakte Fassade achten
Kletterrosen, Ramblerrosen <i>Rosa spec</i>	Ja	NO, N	Sortenabhängig	Rambler einmalig im Juni, Kletterrosen öfter im Jahr	Keine Blätter	Auf möglichst ungefüllte Blüten achten, begrenzte Höhe
Geißblatt <i>Lonicera periclymenum</i>	Ja	NO, N	Ja	Stark duftend am Abend, Juni-September	Keine Blätter	Halbschatten, keine Sonne, begrenzte Höhe
Blauregen <i>Wisteria frutescens</i>	Ja	NO, N (Insekten, Spinnen)	Nein	Blau, duftend, Frühjahr (Mai-Juni)	Keine Blätter	Starkwüchsig, muss oft kontrolliert werden, nicht heimisch
Wilder Wein <i>Parthenocissus tricuspidata</i>	Nein	NO, N	Nein	Unscheinbar	Keine Blätter	Kann Bauschäden verursachen (lichtfliehend), Haftfüße an Wand
Wildreben <i>Vitis vinifera var. silvestris</i>	Ja	NM, NO, N	Ja	Unscheinbar	Herbstschmuck, dann blattlos	Rankpflanze, keine Haftscheiben, schattenverträglich
Kletterhortensien <i>Hydrangea petiolaris</i>	Ja	NO	Nein	Weißer Randblüten, Juni-Juli	Keine Blätter	Schattenverträglich, dient auch als Bodendecker, begrenzte Höhe
Hopfen <i>Humulus lupulus</i>	Ja	NO, N	ja	Grüne Zapfen	Keine Blätter	Zieht im Winter ein
Weinreben	Ja	N	Kulturpflanze	unscheinbar	Keine Blätter	Früchte essbar, Pflegeaufwand

Empfehlungen für Dachbegrünung

Botanischer Name	Deutscher Name
Kräuter 50-100%	
<i>Antennaria dioica</i>	Katzenpfötchen
<i>Anthyllis vulneraria</i>	Wundklee
<i>Campanula rotundifolia</i>	Rundblättrige Glockenblume
<i>Dianthus carthusianorum</i>	Kartäusemelke
<i>Dianthus deltoides</i>	Heidenelke
<i>Erodium cicutarium</i>	Gewöhnlicher Reiherschnabel
<i>Euphorbia cyparissias</i>	Zypressen-Wolfsmilch
<i>Helianthemum nummularium</i>	Gewöhnliches Sonnenröschen
<i>Hieracium pilosella</i>	Kleines Habichtskraut
<i>Hippocrepis comosa</i>	Hufeisenklee
<i>Lotus corniculatus</i>	Hornklee
<i>Potentilla verna</i>	Frühlings-Fingerkraut
<i>Prunella grandiflora</i>	Großblütige Braunelle
<i>Sanguisorba minor</i>	Kleiner Wiesenknopf
<i>Sedum acre</i>	Scharfer Mauerpfeffer
<i>Sedum album</i>	Weißer Mauerpfeffer
<i>Sedum sexangulare</i>	Milder Mauerpfeffer
<i>Silene nutans</i>	Nickendes Leimkraut
<i>Silene vulgaris</i>	Gewöhnliches Leimkraut
<i>Thymus praecox</i>	Frühblühender Thymian
<i>Thymus pulegioides</i>	Gewöhnlicher Thymian
<i>Viola tricolor</i>	Ackerveilchen
Gräser max.50%	
<i>Briza media</i>	Gewöhnliches Zittergras
<i>Festuca cinerea</i>	Blauschwingel
<i>Festuca amethystina</i>	Amethyst-Schwingel
<i>Koeleria macrantha</i>	Zierliches Schillergras
<i>Melica ciliata</i>	Bewimpertes Perlgras

Oder vergleichbare Mischungen aus dem Bereich der Halbtrocken-, Trocken- und Kräuterrassen. Sofern die Dachbegrünung durch Ansaat erfolgt, sollte um einer Florenverfälschung entgegenzuwirken, Saatgut aus dem Herkunftsgebiet Südwestdeutsches Berg- und Hügel-land verwendet werden.