

GEMEINDE **BAD DÜRRHEIM**
ORTSTEIL **BAD DÜRRHEIM**
LANDKREIS **SCHWARZWALD – BAAR - KREIS**

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

>>SÜDTOR<<

**Zur Ergänzung der zeichnerischen und textlichen Fest-
setzung des Lageplanes werden folgende**

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

aufgestellt:



Rottweiler Ing.- und Planungsbüro GmbH

André Leopold

Stadionstraße 27

78628 Rottweil

T. 0741 280 000 13

Mail: info@rip-rw.de

Ziffer	Inhalt
1.	Rechtsgrundlagen
2.	Planungsrechtliche Festsetzungen
2.1	Art der baulichen Nutzung
2.1.1	Urbanes Gebiet (MU)
2.2	Nebenanlagen
2.3	Maß der baulichen Nutzung
2.4	Bauweise
2.5	Höhenbeschränkung für Hauptgebäude
2.6	Überbaubare Grundstücksfläche
2.7	Besondere Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
2.7.1	Beleuchtung
2.7.2	Schonender Umgang mit Grund und Boden
2.7.3	Überdachung für Flächen mit möglichen Gefährdungspotentialen
2.7.4	Artenschutzrechtliche Maßnahmen
2.8	Flächen für Maßnahmen zu Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
2.8.1	Allgemeines
2.8.2	Pflanzfestsetzung PFF 1 >>privat <<
2.8.3	Pflanzfestsetzung PFF 2 >>privat <<
2.8.4	Pflanzfestsetzung PFF 3 >>privat <<
2.8.5	Pflanzbindung PFB 1 >>privat <<
2.8.6	Pflanzbindung PFB 2 >>privat <<
2.9	Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind
2.9.1	Sichtfelder
3.	Nachrichtlich Übernahme, Denkmalschutz
3.1	Archäologische Denkmalpflege
4.	Hinweise
4.1	Lärmschutz Bundesstraße B 27
4.2	Artenschutzrechtlicher Hinweis
4.3	Umgang mit Bodenmaterial
4.4	Bodenschutz
4.5	Vogelschlag an Gebäuden
4.6	Bergbauberechtigung
5.	Pflanzliste

1. RECHTSGRUNDLAGEN

- 1.1 Baugesetzbuch in der Form der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 1.3 Gesetz zum Schutz des Bodens (Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17.03.1998 (BGBl. I. S. 502), geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I. S. 306)
- 1.4 Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (AVV über genehmigungsbedürftigen Anlagen nach § 16 Gewerbeordnung) vom 26.08.1998 (GMBI. Nr. 26/1998, S. 503)
- 1.5 DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen)
- 1.6 Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale (Denkmalschutzgesetz) in der Fassung vom 06.12.1983 (GBl. S.797), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 06.02.2023 (GBl. I. S. 26, 42)
- 1.7 Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (GBl. S. 157), zuletzt geändert durch Art.11 des Gesetzes vom 03.12.2013 (GBl. S. 389, 441)
- 1.8 Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I. S. 94), geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- 1.9 Bundes- Naturschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I. S. 2240)
- 1.10 Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes- Immissionsschutzgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I. S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. I. S. 202)
- 1.11 Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581 ber. S. 698), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229)
- 1.12 Landesbauordnung für Baden-Württemberg vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch die §§ 3, 5, 29, 51 und 74 sowie Anhang geändert durch das Gesetz vom 20.11.2023 (GBl. S. 422)
- 1.13 Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802)

2. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Art der baulichen Nutzung **(§§ 1-15 BauNVO + § 9 (1) Nr.1 BauGB)**

2.1.1 Urbanes Gebiet **MU - § 6a BauNVO**

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften im Erdgeschoss
- Betriebe des Beherbergungswesens
- Anlagen für Verwaltung sowie für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind: (§ 1 (6) BauNVO)

- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind
- Tankstellen

Nicht zulässig sind: (§ 1 (5) BauNVO)

- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen kirchliche Zwecke

2.2 Nebenanlagen **(§ 14 BauNVO und § 23 (5) BauNVO)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) BauNVO und einer maximalen Kubatur von 20 m³ umbautem Raum sind auch außerhalb der ausgewiesenen Baufenster zulässig, sofern sie nicht anderen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie den örtlichen Bauvorschriften sowie bundes- und landesrechtlichen Regelungen entgegenstehen.

2.3 Maß der baulichen Nutzung **(§ 9 (1) Nr.1 BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil als Höchstwert festgesetzte GR (Grundfläche) von 3.954 m² für Hauptanlagen darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundfläche von Garagen, Tiefgaragen, Stellplätzen und Zufahrten sowie Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

2.4 Bauweise **(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB + § 22(4) BauNVO)**

Festgesetzt ist:

>>abweichende Bauweise (a)<< gem. Eintrag im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil). Diese entspricht der >>offenen Bauweise (o)<<, wobei Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

2.5 Höhenbeschränkung für Hauptgebäude **(§ 9 (3) BauGB)**

Die Gebäudehöhen dürfen die im Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) festgesetzten maximalen Obergrenzen (auf Meereshöhe NN bezogen) nicht überschreiten. Ausgenommen davon sind Kamine oder Aufzugschächte. Diese dürfen die angegebenen Werte um maximal 3 m überragen. Die maximale Gebäudehöhe ist als höchster Gebäudepunkt definiert.

2.6 Überbaubare Grundstücksfläche **(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Im zeichnerischen Teil sind Baugrenzen definiert. Diese entsprechen den Vorgaben der Vorhaben- und Erschließungsplans. Untergeordnete Bauteile (wie beispielsweise Vordächer oder Balkone) sind auch außerhalb dieser überbaubaren Flächen zulässig. Gleiches gilt für Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen (unter Beachtung Ziffer 2.2).

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

2.7.1 Beleuchtung

Außenleuchten sind mit insektenverträglichen Beleuchtungen (z.B. warmweiße LED) auszustatten. Folgende Aspekte sind bei der Wahl der Außenleuchten zu beachten:

- Verwendung von Leuchtmitteln, die warmweißes Licht (bis max. 3000 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen ausstrahlen,
- Einsatz von Leuchten mit zeit- oder sensorengesteuerten Abschaltvorrichtungen oder Dimmfunktion,
- Verwendung von Leuchtgehäusen, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen,
- Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen grundsätzlich von oben nach unten,
- Staubdichte Konstruktion des Leuchtgehäuses, um das Eindringen von Insekten zu verhindern,
- Oberflächentemperatur des Leuchtgehäuses max. 40° C, um einen Hitzetod anfliegender Insekten zu vermeiden (sofern leuchtenbedingte Erhitzung stattfindet).
- die Außenbeleuchtung ist nur in Verbindung mit Betriebszeiten zulässig und außerhalb dieser Zeiten unterbleiben bzw. soll von Bewegungssensoren gesteuert werden.

2.7.2 **Schonender Umgang mit Grund und Boden**

Der Oberboden und der kulturfähige Unterboden sind bei Erdarbeiten getrennt auszubauen, zu sichern und, soweit für die gärtnerische Gestaltung der Grundstücke notwendig, sachgerecht zu lagern. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind Unter- und Oberboden wieder lagenweise auf den Baugrundstücken aufzubringen.

2.7.3 **Überdachung für Flächen mit möglichen Gefährdungspotentialen**

Bereiche, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind zu überdachen. Das Regenwasser aus diesen Dachflächen muss zum Regenwasserkanal abgeleitet werden. Ableitungen aus Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, sind an den Schmutzwasserkanal anzuschließen.

2.7.4 **Artenschutzrechtliche Maßnahmen**

Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober zulässig.

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

2.8.1 Allgemeines

Für Bäume mit Pflanzbindung sind offene, gegen Überfahren zu schützende begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 8 m² und entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12 m³ hochwertigem, verdichtbarem Baumsubstrat nach dem jeweiligen Stand der Technik herzustellen. Eine ausreichende Wasserversorgung von Neupflanzungen in Trockenzeiten ist sicherzustellen. Für alle Neuanpflanzungen ist eine dreijährige Fertigstellungs- und Entwicklungspflege vorzusehen.

2.8.2 Pflanzfestsetzung PFF 1 - >>privat << Baumpflanzungen

Die mit PFF 1 dargestellten Baumpflanzungen sind mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen (vgl. Pflanzliste 1, Bäume 1. Ordnung, Qualität : Hochstamm 3x verpflanzt, Stammumfang mindestens 16 – 18 cm oder Solitär mindestens 3 x verpflanzt) zu bepflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die jeweilige Position des Baumes kann den örtlichen Gegebenheiten angepasst werden. Die Pflanzliste ist hier zu beachten.

2.8.3 Pflanzfestsetzung PFF 2 - >>privat << Grünflächen

Die mit PFF 2 bezeichneten Flächen sind als kräuterreiche, standortgerechte Wiesen (Kräuteranteil mindestens 50 %) einzusäen oder als Staudenbeete mit 50 % heimischer Arten anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Als Einsaat ist Saatgut aus regionaler Herkunft (autochthones Saatgut, Produktionsraum 7 Süddeutsches Berg- und Hügelland; Herkunftsregion 13 Schwäbische Alb) zu verwenden. Auf den angesäten Flächen ist die Verwendung von anorganischen Düngemitteln und Pestiziden nicht zulässig. Entwässerungsgräben sind in diesen Flächen zulässig.

2.8.4 Pflanzfestsetzung PFF 3 - >>privat << Baumhecke

Die mit PFF 3 bezeichnete Baumhecke ist (soweit im Geltungsbereich des BBP liegend) zu erhalten. Langfristig sind die Fichten durch standortgerechte Laubbäume zu ersetzen.

2.8.5 **Pflanzfestsetzung PFB 1 - >>privat <<
Bestehende Bäume**

Die im zeichnerischen Teil dargestellten bestehenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten und im Falle eines Abgangs gleichwertig zu ersetzen.

2.8.6 **Pflanzfestsetzung PFB 2 - >>privat <<
Fassadenbegrünung**

Fassaden sind flächig oder streifenweise mittels Selbstklimmer oder mit Rankhilfen zu begrünen. Heimische Arten wie Efeu, Waldrebe oder Geißblatt sollten bevorzugt werden (vgl. Empfehlungen Anhang Pflanzliste Kletterpflanzen).

**2.9 Flächen die von einer Bebauung freizuhalten sind
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

2.9.1 **Sichtfelder**

An den Straßeneinmündungen sind aus Verkehrssicherheitsgründen die im Plan eingezeichneten Flächen (Sichtfelder) von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bepflanzung und von baulichen Anlagen, wie z.B. Garagen, Nebenanlagen, Einfriedungen, Stellplätze, Aufschüttungen von mehr als 0,60 m Höhe über Fahrbahnoberkante, freizuhalten.

**2.10 Flächen oder Maßnahmen zum externen Ausgleich
(§ 1a (3) und § 9 (1a) BauGB)**

Die Flächen befinden sich außerhalb des Bebauungsplangebiets Es handelt sich um externe Ausgleichsmaßnahmen („A“) insbesondere zum Ausgleich für Verlust und Beseitigung von Boden und Vegetation.

**A 1 Öko-Konto-Datenbank Schwarzwald-Baar-Kreis Nr.
326.02.055**

Artenreiches Grünland am Waldhof, Gemarkung Donaueschingen

Umfang Gesamtmaßnahme: 1.849.417 ÖP

**A 2 Öko-Konto-Datenbank Schwarzwald-Baar-Kreis Nr.
326.02.059**

Entwicklung von artenreichem Grünland südlich des Löhrengrabens, Gemarkung Donaueschingen

Umfang Gesamtmaßnahme: 1.849.417 ÖP

Umfang Ausgleich : 2.400.0159 ÖP

Insgesamt sind 80.355 ÖP durch diese beiden Maßnahmen auszugleichen.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME, DENKMALSCHUTZ (§ 9 (6) BauGB i.V. mit DSchG)

3.1 Archäologische Denkmalpflege (§ 20 Denkmalschutzgesetz - DSchG-)

Sollten bei der Durchführung der Maßnahmen 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 sie nicht die Denkmalschutzbehörde oder das RP 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 vom Regierungspräsidium Stuttgart – Denkmalpflege - hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

4. HINWEISE

4.1 Lärmschutz Bundesstraße B 27

Der Straßenbaulastträger der Bundesstraße B 27 ist zu keinen Lärm- bzw. Immissionsschutzmaßnahmen verpflichtet, die sich aus der Umsetzung des Vorhabens eventuell ergeben sollten.

4.2 Artenschutzrechtlicher Hinweis

Der Bauherr/die Bauherrin darf bei Abriss-, Anbau-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (z.Zt. § 44 BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z .B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten, Zauneidechse). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder

zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Dies umfasst unter anderem das Entfernen von Schwalbennestern und das Verschließen von Öffnungen zu Fledermaus-Quartieren. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 und 71a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme baugenehmigungspflichtig ist oder nicht. Bei Verstößen gegen artenschutzrechtliche Verbote kann zudem eine sofortige Einstellung der Arbeiten angeordnet werden.

Eine rechtzeitige Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde vor Maßnahmenbeginn wird daher dringend empfohlen. Ggf muss ein Fachgutachter hinzugezogen werden. Bei Betroffenheit geschützter Arten können beispielsweise vorgezogene Maßnahmen erforderlich sein oder es kann eine Bauzeitenregelung verhängt werden. Die zuständige Naturschutzbehörde kann unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt.

Für nähere Informationen wird auf die Website <http://www.artenschutz-am-haus.de/> verwiesen.

4.3 Umgang mit Bodenmaterial

- Gemäß § 2 Abs. 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) ist bei Vorhaben, die auf mehr als 0,5 Hektar auf natürliche Böden einwirken, vom Vorhabenträger ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Zu den Einwirkungen zählen neben der Versiegelung durch Bauwerke auch die Erschließungsmaßnahmen für z.B. Kanalisation oder Straßen sowie jede Art von Erdbauarbeiten. Das Bodenschutzkonzept ist im Rahmen des baurechtlichen Zulassungsverfahrens vorzulegen. Handelt es sich um ein zulassungsfreies Vorhaben ist dieses spätestens 6 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten vorzulegen.
- Beträgt die Fläche, auf der ein Vorhaben ausgeführt wird, mehr als 1,0 Hektar, gilt, dass das Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis als zuständige Bodenschutz- und Altlastenbehörde vom Vorhabenträger die Bestellung einer fachkundigen bodenkundlichen Baubegleitung verlangen kann, welche die Einhaltung der Vorgaben aus dem Bodenschutzkonzept überwacht.
- 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. Bei den Bautätigkeiten anfallendes Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kulturfähigem Unterboden auszubauen und so weit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebietes wiederzuverwerten (z.B. zum Massenausgleich) oder einer sinnvollen Verwertung zuzuführen. In diesem Zusammenhang wird empfohlen, zu überprüfen, ob durch eine Anpassung des Straßen- und Gebäudeniveaus die bei der Bebauung zu erwartenden anfallenden Aushubmassen vor Ort verwendet werden können.

- Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden und kultivierbarem Unterboden ist möglichst zu vermeiden. Wenn eine Zwischenlagerung unvermeidbar ist, sollte beachtet werden, dass diese in max. 2 m hohen Mieten zu erfolgen hat, die durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen sind. Bei längeren Lagerungszeiten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten zu begrünen. Bodenverdichtungen und -belastungen sind zu minimieren, damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist. Erdarbeiten sollten daher grundsätzlich nur auf gut abgetrocknetem und bröseligem Boden und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen. Kulturboden sollte möglichst nicht befahren werden. Wenn das Befahren unvermeidlich ist, ist zu beachten, dass der Boden nur durch Kettenfahrzeuge mit geringer Bodenbelastung ($< 4 \text{ N/cm}^2$) befahren werden darf.
- Baustraßen sollen möglichst dort geplant werden, wo später befestigte Flächen sind. Durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen sind bei abgetrocknetem Bodenzustand wieder aufzulockern.
- Bodenmaterial, welches von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut wird, ist vor dem Auf- und Einbringen analytisch untersuchen zu lassen. Selbiges gilt für mineralische Abfälle zur Verwertung (z.B. Recycling-Bauschutt), sofern diese nicht einer externen Qualitätsüberwachung unterliegen. Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert an das Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis zu übermitteln. Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt, sind nicht erforderlich. (Diese generelle Regelung trifft nicht auf Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen, Verdachtsflächen (Flächen mit dem Verdacht schädlicher Bodenveränderungen), Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen zu.) Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörendem Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) in der gültigen Fassung einzuhalten. Sofern das Bodenmaterial nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, gilt, dass die Zuordnungswerte der Verwaltungsvorschrift für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007 bzw. der aktuell gültigen, gesetzlichen Regelungen einzuhalten sind.
- Unabhängig davon ist im Rahmen der üblichen Bauüberwachung vom Beginn der Anlieferung bis zum Abschluss des Einbaus des nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterials eine sensorische Prüfung durchzuführen. Auffälligkeiten sind zu dokumentieren und dem Landratsamt Schwarzwald-Baar-Kreis mitzuteilen. Selbstständige Bodenauffüllungen und -abgrabungen im Außenbereich sind ab einer Fläche von mehr als 500 m^2 bau- und naturschutzrechtlich genehmigungspflichtig. Hierbei sind die Ausmaße des

Gesamtvorhabens ausschlaggebend. Eine Genehmigung ist unabhängig von der Fläche erforderlich, wenn die Auffüllfläche in einem Schutzgebiet liegt.

4.4 Bodenschutz

Folgende Grundsätze sind im Rahmen der Umsetzung der Vorhaben zu beachten:

- Die Erschließungsflächen (Straßen, Wege etc.) sind auf das technisch vertretbare Mindestmaß zu begrenzen, um die Versiegelungsflächen zu minimieren.
- Neben den Fahrbahnen sollen möglichst Grünstreifen, Vegetationsflächen und Gehölzpflanzungen zur Erhöhung der Verdunstung und Versickerung angelegt werden.
- Park-, Stellplatz- und Hofflächen sowie Zufahrts- und Gartenwege etc., bei denen eine Verunreinigung durch Lagerung/ Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, Fahrzeugreinigung/ -wartung o.ä. nicht zu erwarten ist, sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, Rasenfugenpflaster, breittufiges Pflaster, Schotterrasen, Schotter- oder Kiesbeläge etc.), ggf. zusätzlich mit bewachsenen Versickerungsmulden, herzustellen. (Die Verwendung von wasserdurchlässigen Flächenbelägen im Bereich von Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.)
- Garagen sollen zur Minimierung der Flächenversiegelung so nah wie möglich an die öffentlichen Verkehrswege und möglichst nur im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude geplant werden.
- Bei Bauvorhaben mit hohem Kfz-Aufkommen sollen möglichst mehrgeschossige Parkanlagen, Tiefgaragen etc. vorgesehen werden.

4.5 Vogelschlag an Fassaden

Für Glaselemente ab 4 m² Glasfläche sind Maßnahmen zu treffen, die einem erhöhten Vogelschlagrisiko vorbeugen. Das Anbringen von Greifvogelsilhouetten ist keine geeignete Maßnahme. Über-Eck-Verglasungen sind nicht zulässig.

Hinweis:

Verglaste Gebäudeansichten mit für Vögel gefährlichen Spiegelungs- und Transparenzsituationen sind möglichst zu vermeiden oder mit entsprechenden Maßnahmen (z.B. geriffeltes und mattiertes Glas, Milchglas, Verwendung fester, vorgelagerter Konstruktionen) zu minimieren. Detaillierte Informationen zur bauseitigen Beachtung sind der Informationsbroschüre der Schweizer Vogelwarte Sempach zu entnehmen (<http://www.vogelglas.info/>). Es werden Glasscheiben mit möglichst geringem Außenreflexionsgrad (12-13%) empfohlen.

4.6 **Bergbauberechtigung**

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. 1 S. 1310), die möglicherweise mit der Gewinnung von Sole verbunden sind, wird Schadenersatz nach §§ 115 ff. BBergG geleistet. Es wird empfohlen, 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.

5. **PFLANZLISTE** **(§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

Die Pflanzenliste gibt Empfehlungen zur Verwendung von standorttypischen Gehölzen, sie besitzt aber nicht den Charakter der Ausschließlichkeit. Die Verwendung von immergrünen Gehölzen und Koniferen ist jedoch ausdrücklich nicht erwünscht.

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

Pflanzenliste für Bäume

Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitzahorn	Acer platanatus
Vogel-Kirsche	Prunus avium
Stiel-Eiche	Quercus robur
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos

Pflanzenliste für Sträucher

Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnliche Hasel	Corylus avellana
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica

Echte Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzliste für Dachbegrünung

Kräuter 50-100%

Katzenpfötchen	Antennaria dioica
Rundblättrige Glockenblume	Campanula rotundifolia
Karhäusernelke	Dianthus carthusianorum
Heidenelke	Dianthus deltoides
Gewöhnlicher Reiherschnabel	Erodium cicutarium
Zypressen – Wolfsmilch	Euphorbia cyparissias
Gewöhnliches Sonnenröschen	Helianthemum nummularium
Kleines Habichtskraut	Hieracium pilosella
Frühlings-Fingerkraut	Potentilla verna
Großblütige Braunelle	Prunella grandiflora
Kleiner Wiesenknopf	Sanguisorba minor
Scharfer Mauspfeffer	Sedum acre
Weißer Mauerpfeffer	Sedum album
Milder Mauerpfeffer	Sedum sexangulare
Nickendes Leimkraut	Silene nutans
Gewöhnliches Leimkraut	Silene vulgaris
Frühblühender Thymian	Thymus praecox
Gewöhnlicher Thymian	Thymus pulegioides
Ackerveilchen	Viola tricolor

Gräser max.50%

Gewöhnliches Zittergras	Briza media
Blauschwingel	Festuca cinerea
Amethyst-Schwingel	Festuca amethystina
Zierliches Schillergras	Koeleria macrantha
Bewimpertes Perlgras	Melica ciliata

Sofern die Dachbegrünung durch Ansaat erfolgt, sollte um einer Florenverfälschung entgegenzuwirken, Saatgut aus dem Herkunftsgebiet Südwestdeutsches Berg- und Hügelland verwendet werden.

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	Samenstände, 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 Haft-scheiben, 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	Kultur-pflanze	unscheinbar	Keine Blätter	Früchte essbar, Pflegeaufwand

Ergänzt nach NABU (<https://www.nabu.de/umwelt-und-ressourcen/oekologisch-leben/balkon-und-garten/grundlagen/dach-wand/28549.html>)

Aufgestellt:

Bad Dürkheim, den 24.11.2022
geändert am 04.07.2024

.....
Jonathan Berggötz
Bürgermeister

Ausgefertigt:

Bad Dürkheim, den

.....
Jonathan Berggötz
Bürgermeister