

Bebauungsplan „Feuerwehr Römerstraße“

Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der Nutzung (§ 9 I Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird festgesetzt als:

- 1.1. Fläche für Gemeinbedarf gem. § 9 I Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“. Zulässig ist ein Zentrales Feuerwehrgerätehaus mit Nebenanlagen, Stellplätzen, Übungsturm und weiteren für ein Feuerwehrgebäude relevanten Nutzungen. Ebenfalls zulässig ist eine Trafostation.
- 1.2. Fläche für Gemeinbedarf gem. § 9 I Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“. Zulässig sind Anlagen und Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung.

2. Maß baulicher Nutzung (§ 9 I Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

- 2.1. Grundflächenzahl (GRZ), Grundfläche
Es gilt die im zeichnerischen Teil eingetragene Grundflächenzahl (Nutzungsschablone).
- 2.2. Höhe der baulichen Anlage
Die Höhe der baulichen Anlagen ist als max. Gebäudehöhe (GH) festgesetzt und im zeichnerischen Teil eingetragen (Nutzungsschablone).
Als unterer Bezugspunkt gilt, bei den Grundstücken an der Römerstraße, die Oberkante der Römerstraße an der Mitte des Grundstücks. Als Gebäudehöhe gilt die obere Dachbegrenzungskante.
- 2.3. Vollgeschosse (Z)
Es gilt die im zeichnerischen Teil eingetragene Zahl der Vollgeschosse (Nutzungsschablone).

3. Bauweise (§ 9 I Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

- 3.1. In der Fläche für Gemeinbedarf „Feuerwehr“ ist die abweichende Bauweise **a1** festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand bis zu einer Länge von 120 m.
- 3.2. In der Fläche für Gemeinbedarf „Öffentliche Verwaltung“ ist die abweichende Bauweise **a2** festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand bis zu einer Länge von 60 m.

4. Öffentliche Grünfläche (§ 9 I Nr. 15 BauGB)

Die Bebauung oder Versiegelung der öffentlichen Grünfläche ist unzulässig.

5. Regenwassermanagement (§ 9 I Nr. 14 BauGB i.V.m. § 74 LBO)

Das Versickern von Niederschlagswasser ist verboten.

Hof- und Lagerflächen, Wegeflächen und Zufahrten sind aus wasserundurchlässigen Belägen herzustellen und an die Kanalisation anzuschließen.

Private Stellplätze für Mitarbeiter können mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. mit wassergebundene Deckschichten, Rasenpflaster, Drainpflaster u.ä.) ausgeführt werden, sodass eine flächenhafte Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist. Unbelastetes Niederschlagswasser von Dachflächen kann ebenfalls einer Versickerung zugeführt werden.

Die Verlegung von Dränagen und deren Anschluss an die öffentlichen Misch-, Schmutz- oder Regenwasserkanäle ist nicht zulässig. Ausnahmen hiervon bedürfen der Zustimmung des Betreibers der öffentlichen Kanalisation und des Landratsamtes Lörrach, Fachbereich Umwelt.

6. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 I Nr. 24 BauGB); Schallschutz

Zur TA-Lärm konformen Minderung der durch die im Feuerwehrbetrieb möglicherweise auftretenden Schallimmissionen am Rande der Wohnbebauung in der Römerstraße sind die folgenden baulichen Maßnahmen herzustellen.

Im Südwesten des Abgrenzungsgebiets ist vom Verwaltungsgebäude der Feuerwehr in westliche Richtung verlaufend eine Schallschutzwand zu errichten.

Die Wand mit einer Höhe von 4,00m wird an der südwestlichen Seite des Gebäudes angesetzt und bis in den westlichen Teil des Abgrenzungsgebietes unterhalb des Übungsturms fortgesetzt.

Die Notausfahrt wird aufgrund des geschlossenen Baukörpers verlagert und ist nun westlich des Übungsturms vorgesehen. Dadurch entsteht ein geschlossener Schallschutzkörper südwestlich der Fahrzeughallen.

Im Südosten des Abgrenzungsgebiets wird eine weitere Schallschutzmaßnahme mit einer Höhe von 2,50m festgesetzt. Diese dient der Abschirmung der Wohnbebauung in der Römerstraße vor Schallimmissionen ausgehend vom Betriebsparkplatz der Feuerwehr.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 II Nr. 10 und IV BauGB, § 9 I Nr. 20 und VI BauGB)

Auf den Grundstücken Flst.Nrn.: 3357 und ggf. 3358 ist eine 67 m lange und 1,5 m hohe Trockenmauer herzustellen. Die Steine sind trocken aufzusetzen. Die Mauer muss am Mauerfuß eine Mindestbreite von 1,0 m aufweisen. Die Hinterfüllung der Mauer ist mit grobschotterigem und kiesigem Material herzustellen. Im Bereich der Mauerkronen ist zur Herstellung von trocken- und mageren Sonderstandorten auf eine Bedeckung mit Mutterboden zu verzichten.

Auf den öffentlichen Grünflächen im Bereich östlich der Feuerwehr sowie im nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes ist gem. Maßnahmenplan des Umweltberichtes (gelb dargestellte Flächen) vom 15.12.2020 eine artenreiche Fettwiese anzulegen und zu entwickeln. Die Verwendung von Dünge- und Spritzmitteln ist unzulässig.

Auf den öffentlichen Grünflächen im Bereich des Kreisverkehrs ist gem. Maßnahmenplan des Umweltberichtes (blau dargestellte Flächen) vom 15.12.2020 die artenarme Fettwiese zu einer artenreichen Fettwiese aufzuwerten. Die Bewirtschaftung der Flächen ist zweischürig mit Abtransport des Mähgutes sowie mit einem Verzicht auf Düngung zu beschränken.

Flachdächer sind nach dem aktuellen Stand der Technik zu begrünen.

Nicht überbaubare Flächen sind von jeglicher Bodenversiegelung oder Befestigung freizuhalten und als Grünflächen zu unterhalten.

Zur Vermeidung und Minimierung von Verbotstatbeständen sind zum Schutz der **Fauna** folgende Maßnahmen einzuhalten:

Amphibien

- Schutz und Erhalt der angrenzenden Gewässer und deren Uferbereiche im Seitenbereich der Eingriffsbereiche (keine Materialablagerungen, kein Befahren usw.) durch Ausweisung einer Tabuzone und Kennzeichnung im Gelände per Schutzzaun o.ä.
- Größtmögliche Vorsicht beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
- Beeinträchtigungen durch Schadstoffeinträge (Schmier- und Treibstoffverluste, Zementwasser usw.) sind zu vermeiden.
- Baubedingter Abfluss von Oberflächenwasser in benachbarte Baubereichen (z.B. nach heftigen Niederschlägen oder bei Grundwasseranschnitt) sollte vermieden werden. Ein Eintrag (Abpumpen und Einleitung) in die nördlichen Grabenabschnitte ist zu vermeiden.
- Überwachung und Begleitung der Maßnahmen durch eine ökologische Baubegleitung

Reptilien

- Entlang der West-, Süd- und Ostgrenze des Gartenbaubetriebes muss vor Baubeginn ein Schutzzaun für Reptilien errichtet werden, um ein Einwandern von Tieren in die Gefahrenbereiche der Baustellen zu vermeiden.
- Der Schutzzaun muss die ganze Bauzeit über eingerichtet sein und ist beständig auf seine Funktionserfüllung zu prüfen.
- Errichtung und Kontrolle erfolgen in Abstimmung mit einer Ökologischen Baubegleitung.

Vögel

- Die Rodung von Gehölzen und der Abbruch von Gartengebäuden sowie das Abhängen von Nistkästen müssen außerhalb der Brutperiode der Avifauna bzw. bzw. der Aktivitätsphase der Fledermäuse stattfinden (Anfang Dezember bis Ende Februar). Sollte dies nicht möglich sein, sind die betreffenden Bäume und Gebäude vor der Rodung von einer Fachkraft auf Nester zu überprüfen und ggf. die Rodungs- bzw. Abbrucharbeiten bis auf das Ende der Brutperiode zu verschieben.
- Der nördlich des Plangebietes vorhandene Gewässergraben sowie seine Begleitvegetation grenzen an die Brutgebiete von Sumpfrohrsänger und Teichrohrsänger an und sollten daher nicht beeinträchtigt werden (wie bereits für Amphibien gefordert).
- Die Umsetzung der Maßnahmen ist durch eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen und zu begleiten.
- Festsetzung von Pflanzbindungen für Hecken und Bäume im gesamten Gebiet wo möglich.

Fledermäuse

- Die Rodungen der Gehölze sowie der Abbruch der Gartenhütten muss innerhalb der Wintermonate durchgeführt werden (Dezember bis Ende Februar). Zu diesem Zeitpunkt befinden sich die Tiere in ihren Winterquartieren außerhalb des Eingriffsbereiches. Sollte dies aus bauterminlichen Gründen nicht möglich sein, müssen die Bäume und Gartenhütten kurz vor dem Abbruch nochmal durch eine Fachkraft geprüft werden. Die Rodung und Abbruchmaßnahmen sind erst nach Freigabe der Arbeiten durch die Fachkraft zulässig.
- Grundsätzlich sind die Bauarbeiten nur tagsüber auszuführen, da sich die Fledermäuse dann in der Ruhephase befinden und somit Flugkorridore während der Jagdphase in der Dämmerung nicht beeinträchtigt werden.

- Dauerbeleuchtungen der Gebäudefassaden sollten nicht erfolgen, da so eine mögliche Störung der Fledermäuse während der Jagd bzw. während des Transferfluges in die Jagdgebiete vermieden werden kann.
- Sind nächtliche Dauerbeleuchtungen nicht zu vermeiden, muss eine fledermausfreundliche Beleuchtung angebracht werden (Anbringung der Beleuchtung nur dort, wo unbedingt notwendig; Verwendung von „Fledermausleuchten“ mit Lichtspektrum um 590 nm, ohne UV Anteil; die Leuchtkörper sind ausschließlich im oberen Gebäudebereich an der Außenfassade anzubringen, wobei der Lichtkegel nach unten zeigen muss).

Maßnahmen zum Artenschutz

Zur Vermeidung eines Eintretens des artenschutzrechtlichen Verbotstatbestands gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist es im gesamten Plangebiet nicht zulässig, Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Als Ausgleich für den Artenschutz sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Vögel

- Anbringung von 4 Nisthöhlen Typus **Feldsperling**.
- Anbringung von 4 Nisthöhlen Typus **Haussperling**.
- Die Montage der Kästen hat vor Beginn der Arbeiten und unter der Aufsicht der ökologischen Baubegleitung zu erfolgen. Aufhängung, Kontrolle und Reinigung sind Aufgabe des Auftraggebers bzw. eines vom Auftraggeber beauftragten Subunternehmers oder Naturschutzverbands.
- Gestaltung der Grünflächen rund um den Kreisel als mageres Grünland und Pflanzung von Einzelbäumen, Sträuchern und Hecken, teilweise in Einzelformation, teilweise im Verbund (siehe Festsetzungen Pflanzbindungen und Pflanzgebote sowie Pflege von Grünlandflächen).
- Anlage von Saumgesellschaften entlang linearer Strukturen wie Hecken, Straßenränder, Erdwälle etc. (siehe Festsetzungen Pflanzbindungen und Pflanzgebote sowie Pflege von Grünlandflächen).
- Kompensation der für Kleingartenbereiche typischen Strukturen durch entsprechende Gestaltungsmaßnahmen an geeigneten Stellen innerhalb der beiden Planbereiche, also gemäß dem Maßnahmenplan:
 - Bau einer Trockenmauer südlich des Erdaushubzwischenlagers,
 - Pflanzbindungen und Pflanzgebote für Hecken im gesamten Gebiet,
 - Pflanzbindungen und Pflanzgebote für Einzelbäume im gesamten Gebiet.

Fledermäuse

- 4 Fledermaus-Universalhöhlen 1FFH o.ä.
- 6 Fledermaushöhle 2F (universell) o.ä.
- 4 Fledermausflachkasten 1FF o.ä.
- 6 Fledermaus -Universal-Sommerquartier 2 FTH o.ä.
- Aufhängung, Kontrolle und Reinigung sind Aufgabe des Auftraggebers bzw. eines vom Auftraggeber beauftragten Subunternehmers oder Naturschutzverbands.

Die öffentliche und private Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich (z.B. LED, Natriumdampflampen) zu installieren. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt.

Abdeckung von Lichtschächten, Regenfallrohren und ähnlichen Bauteilen sind kleintier- und vogelsicher auszuführen. Die Öffnungen der Abdeckungen dürfen max. 10 mm groß sein.

8. Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a und Nr.25b BauGB)

Auf den im Maßnahmenplan zum Umweltbericht vom 15.12.2020 gekennzeichneten Standorten sind 36 Einzelbäume gemäß der Pflanzliste unter HINWEISE zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen (Pflanzqualität Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 – 20 cm).

Im Bereich der Fläche für Gemeinbedarf Feuerwehr sind 20 Bäume gemäß der Pflanzliste unter HINWEISE im Bereich der geplanten Stellplätze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Eine genaue Verortung erfolgt zur Flexibilität nicht. Abgängige Bäume sind zu ersetzen (Pflanzqualität Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 – 20 cm).

Es sind offene, gegen Überfahren zu schützende begrünte Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Fläche von mindestens 8 m² bzw. entsprechende unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12 m³ verdichtbarem Baumsubstrat nach dem jeweiligen Stand der Technik herzustellen. Die Anpflanzungen müssen spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung (Schlussabnahme) erfolgen.

Auf den im Maßnahmenplan zum Umweltbericht vom 15.12.2020 gekennzeichneten Standorten sind insgesamt 2.360 m² Feldgehölze aus standortgerechten, einheimischen Bäumen und Sträuchern gemäß der Pflanzliste unter HINWEISE zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind 23 Pflanzbindungen für Einzelbäume eingetragen. Die Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen (Pflanzqualität Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 – 20 cm). Die Verwendung von Nadelgehölzen und Koniferen ist nicht zulässig.

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes sind Pflanzbindungen für 2.591 m² Feldgehölze/-hecken eingetragen. Die Gehölze sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind zu ersetzen (gemäß der Pflanzliste unter HINWEISE). Die Verwendung von Nadelgehölzen und Koniferen ist nicht zulässig.

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

9. Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil eingetragenen Leitungsrechte sind von jeglicher Überbauung freizuhalten. Die Befestigung durch Wege ist möglich. Eine Gefährdung der Leitungen durch Bepflanzung ist auszuschließen.

HINWEISE:

Pflanzliste

- I. **Bäume auf den Baugrundstücken:** Zulässig sind nur standortgerechte Baumarten mit einem Stammumfang von 18-20 cm, z.B.:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke
Prunus in Arten und Sorten	Zierkirschen
Sorbus torminalis	Elsbeere
Obstbäume in Arten und Sorten unter V.	
Weitere Bäume unter III.	

- II. **„Stellplatzbäume“:** Zulässig sind nur standortgerechte Baumarten mit einem Stammumfang von 18-20 cm, z.B.:

Carpinus betulus in Sorten	Hainbuche
Quercus robur `Fastigiata`	Säulen-Eiche
Sorbus aria in Sorten	Mehlbeere
Tilia cordata `Rancho`	Stadt-Linde `Rancho`
Tilia cordata in Sorten	Winterlinde

- III. **Bäume für die Eingrünung:** Zulässig sind nur standortgerechte Baumarten mit einem Stammumfang von 18-20 cm, z.B.:

Acer campestre `Elsrijk`	Feldahorn (schmalkronig, 4 - 6 m)
Acer campestre `Huibers Elegant`	Feldahorn (schmalkronig, 3 - 5 m)
Acer platanoides `Columnare`	Spitzahorn (schmalkronig, 2 - 7 m)
Betula pendula `Fastigiata`	Hängebirke (schmalkronig, ca. 5 m)
Carpinus betulus `Frans Fontaine`	Hainbuche (schmalkronig, 4 - 5 m)
Malus sylvestris	Holzapfel (schmalkronig, 2 - 4 m)
Prunus padus `Alberti`	Gew. Traubenkirsche (schmalkronig, 4-5 m)
Prunus padus `Schloss Tiefart`	Gew. Traubenkirsche (schmalkronig, 6-8 m)
Pyrus pyraeaster	Wildbirne (schmalkronig, 3 - 6 m)
Quercus robur `Fastigiata`	Stiel-Eiche (schmalkronig, 5 - 7 m)
Quercus robur `Fastigiata Koster`	Stiel-Eiche (schmalkronig, 3 - 5 m)
Sorbus aria `Majestica`	Mehlbeere (schmalkronig, 4 - 7 m)
Sorbus aucuparia	Vogelbeere (schmalkronig, 4 - 6 m)
Sorbus domestica	Speierling (schmalkronig, 5 - 10 m)
Sorbus torminalis	Elsbeere (schmalkronig, 5 - 10 m)
Sorbus x thuringiaca `Fastigiata`	Mehlbeere (schmalkronig, 4 - 5 m)

- IV. **Heckengehölze:** Zulässig sind nur standortgerechte Laubgehölze (Ausnahme: Eibe) z.B.:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Berberis in Arten und Sorten	Hecken-Berberitze
Buxus sempervirens	Buchs
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Gemeiner Hartriegel
Corylus avellana in Sorten	Haselnuss
Crataegus in Arten und Sorten	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rot-Buche

Ligustrum vulgare in Sorten	Liguster
Lonicera in Arten und Sorten	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe, heimisch
Rosa ssp.	Wildrosenarten
Salix rosmarinifolia	Rosmarin-Weide
Sambucus nigra	Holunder
Taxus baccata	Eibe, heimisch
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

V. **Einheimische, alte Obstbaumsorten** (nur Hochstämme) wie z.B:

Äpfel	Birnen	Kirschen	Nussbäume Juglans regia
Blauacher Kaiser	Gute Luise Sülibirne	Burlat Beutelsbacher Büttners rote Knorpelkirsche	
Wilhelm Oldenburg	Gelbmöstler		
Jakob Fischer	Conference Gellerts Butterbirne		
Brettacher Boskoop Gewürzluiken	Alexander Lucas		
Blenheim Goldrenette Trierer	Schweizer Wasserbirne		
Weinapfel Ananasrenette Gravensteiner Danziger Kant			
Goldparmäne Berlepsch Goldrenette			
Bohnapfel Zucalmaglio			

Dachbegrünung:

Alle Flachdächer sind extensiv mit einer vegetationsfähigen Substratschicht zu begrünen und fachgerecht zu unterhalten. Für die Begrünung ist eine Mischung zu verwenden, in der überwiegend folgende standortgerechte Arten vorhanden sind (Ausnahme: Dachflächen, auf denen die Dachbegrünung mit Sonnenkollektoren / Photovoltaikanlagen kombiniert werden; siehe hierfür die gesonderte Pflanzliste):

Kräuter

Achillea millefolium	Schafgarbe
Achillea tomentosa	Teppichschafgarbe
Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Antennaria dioica	Katzenpfötchen
Anthemis tinctoria	Färberkamille
Centaurea scabiosa	Scabiosen-Flockenblume
Chrysanthemum leucanthemum	Wiesenmargerite
Dianthus carthusianorum	Karthäuser-Nelke
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Hieracium x rubrum	Rotes Habichtskraut
Petrorhagia saxifraga	Felsennelke
Potentilla verna	Frühlings-Fingerkraut
Prunella grandiflora	Großblütige Prunelle
Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf
Saponaria ocymoides	Kleines Seifenkraut
Sedum album `Coral Carpet`	Rotmoos-Teppichsedum
Sedum reflexum	Felsen-Fetthenne
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Sedum spurium in Sorten	Fetthenne

Thymus montanus	Berg-Thymian
Thymus serpyllum	Wilder Thymian
Verbascum phoeniceum	Phönizische Königskerze
Veronica teucrium	Büschel-Veronica

Gräser

Carex flacca	Blaugrüne Segge
Carex humilis	Erd-Segge
Festuca amethystina	Amethyst-Schwingel
Festuca ovina	Schafschwingel
Poa compressa	Platthalmripse

Dachbegrünung in Kombination mit Sonnenkollektoren / Photovoltaikanlagen:

Für die Begrünung von Flachdächern in Kombination mit Sonnenkollektoren / Photovoltaikanlagen ist eine Mischung zu verwenden, in der überwiegend folgende standortgerechte Arten vorhanden sind:

Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Schneepolster-Sedum
Sedum album `Coral Carpet`	Rotmoost Teppich-Sedum
Sedum album `Murale`	Bronzeschleier-Sedum
Sedum caucolicum	September-Sedum
Sedum cyaneum	Rosenteppich-Sedum
Sedum ewersii	Flachpolster-Sedum
Sedum floriferum `Weihenstephaner Gold`	Gold-Sedum
Sedum Hybridum `Immergrünchen`	Mongolen-Sedum
Sedum kamtschatikum	Kamtschatka-Sedum
Sedum reflexum	Felsen-Fetthenne
Sedum rupestre	Fetthenne
Sedum sexangulare	Milder Mauerpfeffer
Sedum spurium `Album Superbum`	Schneeteppich-Sedum
Sedum spurium `Fuldaglut`	Rotblättriges Teppichsedum
Sedum spurium `Roseum Superbum`	Schneeteppich-Sedum
Sedum spurium `Tricolor`	Buntlaubiges Sedum
Sedum telephium	Hohes Herbst-Sedum
Sempervivum arachnoideum	Dachwurz
Sempervivum montanum	Bergdachwurz
Jovibarba spec.	Steinwurz

Hinweis zum Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Prüfung im Bebauungsplan entbindet den Bauherrn/ Vorhabensträger (als Eingriffsverursacher) nicht, die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG in Eigenverantwortung zu beachten. Dies gilt insbesondere z.B. für nachträglich eingewanderte Arten.

Badenova

Im Verfahrensgebiet befinden sich Erdgas-Hochdruckleitungen der bnNETZE GmbH mit Druckstufen von 16 bar sowie 70 bar für die erhöhte Schutzanforderungen gelten. Der sichere Betrieb der Leitungen darf weder beeinträchtigt, noch dürfen die Betriebsmittel geschädigt werden. Erforderliche Sicherheitsabstände nach Maßgabe der einschlägigen Regelwerke sind einzuhalten. Die freie Zugänglichkeit zu den Anlagen muss auch während der Bauzeit für Wartungs- und Kontrollzwecke jederzeit gewährleistet sein. Geländeauffüllungen und Geländeabtragungen im

Schutzbereich der unterirdischen Versorgungsanlagen sind mit den zuständigen Fachabteilungen der bnNETZE GmbH, Wiesenweg 4, 79539 Lörrach abzustimmen und bedürfen der schriftlichen Gestattung. Das Lagern von schwer transportablen Materialien oder Abraum im Schutzbereich der Leitungen ist auch während der Bauzeit nicht zulässig. Das Unterbauen und Eindeden von freigelegten Leitungen ist mit den zuständigen Fachabteilungen der bnNETZE GmbH rechtzeitig abzustimmen. Das Verfüllen im Bereich von Verkehrsflächen hat nach dem „Merkblatt für das Verfüllen von Leitungsgräben der Forschungsgesellschaft für das Straßenwesen, Arbeitsgruppe Untergrund, sowie nach etwaigen zusätzlichen Bestimmungen der bnNETZE GmbH zu erfolgen. Die am Bau Beteiligten sind für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Für die ausführenden Unternehmen besteht Erkundigungs- und Sicherungspflicht gemäß DVGW-Regelwerk GW 315 (vgl. Urteil des Bundesgerichtshofes in Zivilsachen vom 20.04.1971- VI ZR/232/69). Zur Verhütung von Schäden muss der Bauunternehmer daher rechtzeitig Leitungspläne unter Vorlage neuester Bauplanung einholen. Bei Abweichungen von der Bauplanung muss eine neue Erkundigung eingeholt werden. Im Bereich der Leitungen und Kabel dürfen Baumaschinen nur so eingesetzt werden, dass die Gefährdung der Versorgungsanlagen ausgeschlossen ist. Eine örtliche Einweisung vor Baubeginn von Baumaßnahmen innerhalb des Schutzstreifens mit einer Schutzstreifenbreite von 4,0m beidseits der Leitung ist zwingend erforderlich.

Die Versorgung des Verfahrensgebietes mit Trink- und Löschwasser und bei gegebener Wirtschaftlichkeit mit Erdgas kann durch Anschluss an die bestehenden Leitungsnetze in der Römerstraße sichergestellt werden. Der Ruhedruck bezieht sich auf die Höhe 326 m NN (Druckzone HB3000). Im entsprechenden Gebiet kann ein Versorgungsdruck von ca. 3,6 Bar geliefert werden. Es wird eine Löschwassermenge (Grundschutz) von 48 m³/h für zwei Stunden zur Verfügung gestellt. Löschwasserbedarf für Objektschutz wird seitens der bnNETZE GmbH nicht bereitgestellt.

Hausanschlüsse werden nach den technischen Anschlussbedingungen der bnNETZE GmbH, den Bestimmungen der NDAV, AVBWasserV und den Maßgaben der einschlägigen Regelwerke in der jeweils gültigen Fassung ausgeführt. In Anlehnung an die DIN 18012 wird für Neubauvorhaben ein Anschlussübergaberaum benötigt. Der Hausanschlussraum ist an der zur Straße zugewandten Außenwand des Gebäudes einzurichten und hat ausreichend belüftbar zu sein. Anschlussleitungen sind geradlinig und auf kürzestem Weg vom Abzweig der Versorgungsleitung bis in den Hausanschlussraum zu führen.

Landratsamt Lörrach:

Wasserversorgung I Grundwasserschutz

Es ist kein Wasserschutzgebiet betroffen.

Klima und Boden

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder Bodenbelastungen bekannt. Für die Ermittlung des Eingriffs in das Schutzgut Boden im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung kann gemäß Bodenwertungsdaten auf Basis der Bodenschätzung eine Gesamtbewertung der Wertstufe 3 zugrunde gelegt werden. Bereits im Vorfeld der Baumaßnahme sollten Verwertungsmöglichkeiten für überschüssiges Bodenmaterial festgelegt sein.

Brand- und Katastrophenschutz

Die ggf. erforderlichen Zu- und Durchfahrten für Feuerwehr und Rettungsdienst sind entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu kennzeichnen. Aufstellflächen außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche für die Feuerwehr sind ebenfalls zu kennzeichnen. Die Flächen (Stell-, Aufstell- und Bewegungsflächen) sowie die Zu- und Durchfahrten sind gemäß der aktuellen Fassung der VwV Feuerwehrflächen des Land Baden-Württemberg sowie der DIN 14090 auszuführen und zu kennzeichnen.

Die Löschwasserversorgung ist mit mindestens 96 m³/h über zwei Stunden gemäß den Vorgaben der DVGW „Arbeitsblatt W 405“ bereitzustellen. Die Löschwasserversorgung mit Hydranten ist sicherzustellen. Die Hydranten sollen maximal in 100 Meter Abstand aufgestellt werden. Ebenfalls sollten Hydranten nicht mehr als 40 Meter von einem Gebäude entfernt sein.

Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Gesteine des Oberen Muschelkalkes, welche von quartärem Schwemmlehm sowie Auenlehm mit einer zu erwartenden Mächtigkeit der Lockergesteine von mehreren Metern überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Beim Auenlehm ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Der Schwemmlehm neigt zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind ggf. nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Mineralische Rohstoffe

Der Planung steht aus rohstoffgeologischer Sicht nichts entgegen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass das Plangebiet auf pleistozänen Kies- und Sandablagerungen des Rheins liegt, die ein hochwertiger mineralischer Rohstoff sind. Die Kiese und Sande werden in der nahegelegenen Kiesgrube Rheinfeldern-Herten (LGRB-Gewinnungsstellen-Nr. RG 8414-2) im Trockenabbau gewonnen und zu teilweise güteüberwachten Kies-Sand-Gemischen aufbereitet. Sofern bei der Erschließung des Plangebiets (größere Mengen) nutzbare(r) Kiese und Sande anfallen, sollten diese zur Ressourcenschonung einer Verwendung als Baustoff zugeführt werden. Es wird empfohlen, hierzu gegebenenfalls mit der Kiesgrube Rheinfeldern-Herten (Betreiber: Rheinfelder Kies GmbH & Co. KG, Hebelstraße 10, 79618 Rheinfeldern-Baden) Kontakt aufzunehmen.

Landesamt für Denkmalpflege

Allgemein wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der 20 und 27 DSchG BW verwiesen. Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß S 20 DSchG BW Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) 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.

Für Rettungsgrabungen zur Sicherung der Funde und Befunde ist – je nach Erhaltung und Umfang der angetroffenen Strukturen – ein Zeitraum von bis zu mehreren Monaten einzukalkulieren. Die Kosten für sämtliche archäologische Rettungsmaßnahmen hat die Bauherrschaft zu tragen. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege ggf. den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Rettungsgrabung und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers.

ED Netze GmbH

Aufgrund des angegebenen Leistungsbedarfs des Feuerwehrareals ist eine kundeneigene Trafostation erforderlich mit einem Stationsplatz von der Größe von 4,0 x 5,0 m. Wichtig: Die Trafostation muss für jederzeit für die ED Netze GmbH erreichbar sein – bei Störungen genauso wie bei Revisionen und Instandhaltungen.

Rheinfeld (Baden), 15.03.2021

Klaus Eberhardt
Oberbürgermeister