Grünordnungsplan zu 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes "Rechbergklinik Bretten/Wohnen" mit örtlichen Bauvorschriften

Planungen, Nutzungsregelungen und Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 Und Abs. 6 Baugb

11. Pflanzgebote

pfg 1

11.1 Anpflanzung von Einzelbäumen 1. Ordnung
gemäss § 9 (1) 25a BauGB in Verbindung mit § 9 (1) 20 BauGB
Im Bereich so ausgewiesener Signaturen sind heimische Bäume autochthoner Herkunft, überwiegend großkronig zu pflanzen (STU 20-25) und zu unterhalten, siehe Pflanzenliste 1 - die Herkunft ist nachzuweisen. Die Standorte sind im Wurzelbereich so auszubilden, daß pro Baum mind. ein Wurzelraum von 8 cbm gewährleistet wird. Soweit Baumstandorte in versiegelten Flächen liegen, sind Baumscheiben von mind. 4 qm, Wurzelraum s. o., anzulegen. Baumstandorte innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind bis zu 5 m verschiebbar. Entlang von Straßen ist das Lichtraumprofil zu beachten.

pfg 2

11.2 Anpflanzung von Einzelbäumen 2. Ordnung
gemäss § 9 (1) 25a BauGB in Verbindung mit § 9 (1) 20 BauGB. Standortausbildung s. pfg 1
Laubbäume mittelkronig STU 16-18 cm. Bei Anpflanzung der Bäume an und zwischen Stellplätzen sind offene, gegen Überfahren zu schützende, begrünte Pflanzbeete mit Bodendeckern und kleinwüchsigen Pflanzen von mind. 2 m Breite, 2 m Länge und 1,50 m Tiefe herzustellen. Baumarten s. Pflanzliste 2, Unterpflanzung s. Pflanzliste 5. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

pfg 3

11.3 Flächiges Pflanzgebot pfg3
Anpflanzung von gebietsheimischen Gehölzen mit Heistern und Sträuchern
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 a BauGB
insgesamt hat die Pflanzung eine Heisterbeimischung von 20 % zu enthalten.
Die Gehölze sind als freiwachsende Baumhecke zu entwickeln mit strukturreichem Aufbau in den zentralen Pflanzbereichen wird mindestens alle 25 m ein Heister aus mittel- bis grosskronigen Bäumen verwendet (Baumanteil 10 %). Das Flächen- und Zahlenverhältnis zwischen den Arten ist frei wählbar. Bei der Herstellung ist auf einen hohen Grenzlinieanteil zu achten (keine regelmässigen Pflanzreihen sondern unregelmässige Umriss).Die Flächen sind zur Ersteinsaat mit einer artenreichen Landschaftsrasenmischung zu begrünen.
Für die Pflanzung sind gebietsheimische, standortgerechte Gehölze/Vogelnährgehölze zu verwenden (zertifiziertes Pflanz- und Saatgutmaterial aus dem Ursprungsgebiet UG 11 "Süddeutsches Hügel- und Bergland",s. Pflanzliste 3). Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Nachpflanzungen haben den Güteanforderungen zu entsprechen und sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

pfg 4

11.4 - pfg4 Grünflächen im Verkehrsraum
gemäss §§ 9(1) 15, 9 (1) 20 und 9 (1) 25 a BauGB.
Die so ausgewiesenen Flächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Arten/Qualitäten gem. Pflanzliste 4

pfg 5

11.5 - pfg5 Strauchpflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB
Pflanzung einer durchgängige Strauchpflanzung. Die Sträucher müssen bei Pflanzung eine Mindesthöhe von 125-150 cm aufweisen (Arten s. Pflanzliste 5). Es sind gebietsheimische,standortgerechte Gehölze (zertifiziertes Pflanzmaterial aus dem Vorkommensgebiet 5.1 "Süddeutsches Hügel-und Bergland) zu verwenden. Die Pflanzung ist dauerhaft zu unterhalten und zu erhalten. Nachpflanzungen haben den Güteanforderungen zu entsprechen und sind in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

Wiesenfläche/Randstreifen gem. §§ 9(1) 20 BauGB und 9 (1) 25 a BauGB.
Die so ausgewiesenen Flächen sind als Wiesenflächen/Randstreifen anzulegen und zu unterhalten (RSM 2.4) Gebrauchsrasen mit Kräuter, 83 % Gräser, 17 % Kräuter. Eine Düngung ist nicht zulässig. Die Mahd erfolgt bis zu 6 x jährlich. Das Schnittgut ist abzuräumen.

12. Pflanzbindung

pfb 1

12.1 Erhalt von Einzelbäumen
Die im Plan so gekennzeichnete Einzelbäume sind zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Sofern sie aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht nicht erhalten werden können, sind sie durch Laubbäume der Pflanzenliste 1 zu ersetzen.
Eingriffe in den Kronen- und Wurzelbereich, insbesondere durch Leitungsgräben, Auffüllungen und Abgrabungen sind unzulässig.

pfb 2

12.2 Flächige Pflanzbindung, Baumheckenstrukturen mit heimischen Gehölzen
gemäss § 9 (1) 25 b Bau GB in Verbindung mit § 9 (1) 20 Bau GB.
Die so ausgewiesenen Flächen sind zu erhalten, zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen. Für Ersatzpflanzungen sind Vogelnährgehölze autochthoner Herkunft gem. Pflanzliste 3 zu verwenden. Flächen zur Führung von Oberflächenwasser sind im Einzelfall zulässig.

13. Textliche und planliche Festsetzungen
Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB

13.1. Schutz, Erhalt und Rodung bestehender Gehölze
Zu erhaltender Baum- und Vegetationsbestand ist vor Beginn der Bauarbeiten durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Die Schutzmaßnahmen sind nach DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen" (neueste Fassung) durchzuführen. Die Bestimmungen der RAS -L P4 so wie der ZTV -Baumpflege sind zu beachten. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode gleichwertig nachzupflanzen. Die Maßnahme minimiert die Eingriffe in das Schutzgut Flora/Fauna

13.2 Vogelkollisionsschutz zu Fenstern, Fensterfronten und Fassaden
Bauliche Anlagen, die für anfliegende Vögel eine Durchsicht auf die dahinterliegende Umgebung eröffnen, wie verglaste Hausecken und Verbindungsgänge sind unzulässig. Weiterhin sind spiegelnde Fassaden oder Fenster mit einem Außenreflexionsgrad grösser 15 % an Gebäudefronten in Nachbarschaft zu Gehölzbeständen und der offenen Flur, hier explizit südlicher und westlicher Rand des Geltungsbereiches, unzulässig.
Die Maßnahme vermeidet einen Eintritt von artenschutzrechtlichen Verboten nach § 44 BNatSchG.

13.3 Insektenschonende Beleuchtung
Die Beleuchtung ist mit asymmetrischen Planflächenstrahlern (Abblendwinkel >/= 80°) und insekten freundlichen Leuchtmitteln (Natriumdampf-Hchdrucklampen oder warmweissen LED-Leuchten) auszuführen. Die Lichtpunkthöhe ist so zu wählen, dass keine horizontale Abstrahlung erfolgt. Es sind abgeschirmte Leuchten mit geschlossenem Gehäuse und einer Oberflächentemperatur unter 60 ° zu verwenden. Die Maßnahme minimiert die Eingriffe in das Schutzgut Tiere. Sie schont insbesondere nachtaktive Tierarten.

13.4 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen CEF/Kompensation entfallender Brutmöglichkeiten
Maßnahme: Anbringen von Nisthilfen für höhlen- und gebäudebrütende Vogelarten. Gemäß der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Planbar Güthler Ludwigsburg vom 31.8.2018, überprüft November 2022) sind als Ersatz Nisthilfen für gebäude- und höhlenbrütende Vogelarten vor Beginn der Brutperiode 2024 gemäss der Standortprüfung (Planbar Güthler, v. 8.2.23) anzubringen.
Um die ökologische Funktion für höhlenbrütende Vogelarten während und nach der Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen zu sichern, ist das Anbringen von Nistkästen für Halbhöhlenbrüter notwendig:
- Neun Nisthöhlen für Halbhöhlenbrüter (Halbhöhlen) an Gebäuden
- Zwölf Sperlingskolonie-Nisthöhlen mit je drei Brutkammern an Gebäuden
- Zwölf Nisthöhlen für Mauersegler an Gebäuden
- Sechs Starenhöhlen mit Fluglochweiten von 45 mm an Gehölzen

Populationsstützende Massnahmen für den Mauersegler sind mit 4 Nistkästen an Bestandsgebäuden anzubringen. Nach Erstellung des Sterilisationszentrums sind dort am alten Standort 4 weitere Nistkästen zu installieren. Nachweis der Massnahmen erfolgt über ein Monitoring.

13.5 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen CEF/Kompensation entfallender Quartiersstrukturen für Fledermäuse
Maßnahme: Anbringen von Ersatzquartieren für gebäudebewohnende Fledermausarten gemäß der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (Planbar Güthler Ludwigsburg vom 31.8.2018, überprüft November 2022) sind als Ersatz Fledermausflachkästen vor Beginn der Brutperiode 2024 anzubringen. Um die ökologische Funktion für gebäudebewohnende Fledermausarten während und nach der Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen zu sichern, ist die Aufhängung von drei künstlichen Ersatzquartieren (Fledermausflachkästen) im räumlich-funktionalen Zusammenhang nötig. Dies kann durch eine konstruktive Integration von drei Spaltquartieren bzw. durch die Integration von drei künstlichen Ersatzquartieren einschlägiger Hersteller in die Gebäudefassade der bestehenden Bebauung durchgeführt werden.
Dafür wurde eine Standortprüfung von Planbar Güthler erstellt (08.02.2023). Die geeigneten Standorte sind dem Bericht zu entnehmen.

13.6 Dachbegrünung der Flachdächer (gem. § 9, Abs. 1, Nr. 20 BauGB)
Flachdächer bzw. flach geneigte Dachflächen bis zu einer Dachneigung von 10° sind mit einem Begrünungssystem von mindestens 10 cm (mit funktional ausreichender Substratstärke inklusive Unterbau) zu mindestens 50 % ihrer Gesamtgrundfläche extensiv zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Dachbegrünungen in Verbindung mit (aufgeständerten) Solaranlagen zählen zum Grünanteil.
Bei Dachflächen, die nicht über dem obersten Geschoss liegen, können Freisitze/Dachterrassen bis zu einer Grundfläche von 50 % der Dachfläche hergestellt werden, weitere Dachflächen sind zu begrünen.
Die Maßnahme dient der Durchgrünung und Gestaltung. Durch Wasserrückhaltung undverdunstung tragen die so begrünten Flächen zur Drosselung des Niederschlagsabflusses und zur Verbesserung des Klimas innerhalb des Baugebiets bei.
Der Verlust von Bodenfunktionen wird minimiert. Aufgrund der Betroffenheit des fachtechnisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets, WSG III/IIIA, kommt der Wasserrückhaltung und –verdunstung eine hohe Bedeutung zu.

13.7 Dacheindeckung
Als Außenmaterial dürfen aus Gründen des Boden- und Wasserschutzes nur solche Materialien verwendet werden, die dauerhaft sicherstellen, dass keine Ausschwemmung von Schwermetallen erfolgt. Unbeschichtete Metalle aus Blei, Kupfer und Zink sind daher als Dachflächenmaterial unzulässig. Kunststoffbeschichtete Metalle sind als Dacheindeckung zugelassen.
Untergeordnete Bauteile (Dachrinnen, Verwahrungen, etc.) dürfen aus den beschriebenen Metallen bestehen.
Die Maßnahme vermeidet Eingriffe in das Schutzgut Wasser.

13.8 Ableitung von Niederschlagswasser
a. Trennsystem
Die Grundstücksentwässerung im Planbereich MU1, MU2 und WA1 muss im Trennsystem aufgebaut werden. Die RW Kanalisation ist hierbei über das bestehende Regenrückhaltebecken (RRB) zu führen.Das Schmutzwasser aus dem Planbereich MU1 ist ggf. über eine Hebeanlage an die Bestandskanalisation, welche zur Virchowstraße verläuft, abzuleiten.
Falls die Planbereiche MU1, MU2 und WA1 aufgeteilt und an verschiedene Eigentümer veräußert werden, müssen entsprechende Leitungsrechte für Ver- und Entsorgungsleitungen grundbuchrechtlich verankert werden.

b. Rückhaltung
Für die Planbereiche MU1, MU2 und WA1sind sämtliche Flachdächer als extensive Gründächer mit Abflussverzögerung herzustellen.
In den Planbereichen MU1 und MU2 muss der Abflussbeiwert c mindestens 0,3 betragen.
Im Planbereich WA1 muss der Abflussbeiwert c mindestens 0,1 betragen. Für nicht begrünte Bereiche mit Dachterrassen ist ein Ausgleich in Form von Retentionszisternen mit einem Drosselabfluss von 0,5 l/s zu erbringen.
Im Planbereich WA2 und WA3 darf das Dachflächenwasser nur über Retentionszisternen mit einem Drosselabfluss von max. 0,5 l/s der öffentlichen Kanalisation in der Virchowstraße eingeleitet werden.
Das Fassungsvermögen der Retentionszisternen muss mindestens 30 l/m² projizierter Dachfläche betragen. Die projizierte Dachfläche ist die Grundfläche des zukünftigen Gebäudes und der Garage, unabhängig von Dachform und Dachneigung. Die Zisternen sind durch einen rückstaugesicherten Überlauf an den öffentlichen Kanal anzuschließen. Lage und Fassungsvermögen der Zisternen einschließlich Überlauf sind in den Bauvorlagen darzustellen.
Die Maßnahme vermeidet Eingriffe in das Schutzgut Wasser.

13.9 Tiefgaragenüberdeckung und Überdeckung sonstiger baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche
Die nicht überbaute obere Abschlussfläche von Tiefgaragen oder von sonstigen baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche ist innerhalb der Baugebietsflächen mit im Mittel, auf die unterbaute Fläche bezogen, mindestens 0,6 m Gesamtaufbau (Erdreich inklusive Unterbau) zu überdecken, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

MF 1

13.10 Maßnahmenfläche MF 1 - Regenrückhaltebecken (RRB)
Die durch Planeintrag festgesetzte Fläche ist als Wiesenfläche anzulegen und zu unterhalten. Das Mähgut ist abzuräumen. Eine Düngung ist nicht zulässig. Die Fläche dient zur Aufnahme des über die Mulden/Drainrohre zugeführten Überschusswassers. Das Becken ist mit einer bindigen Bodenschicht in der Sohle zu versehen, um die Versickerung weitgehend zu verhindern (WSG III). Ein Dauerstau ist zu vermeiden.
Dies ist eine Maßnahme zur Rückhaltung von Niederschlagswasser im Geltungsbereich des B-Planes.

MF 2

13.11 Maßnahmenfläche MF 2 - Retentionsmulden
Die durch Planeintrag festgesetzten Flächen sind als Wiesenflächen anzulegen und zu unterhalten. Das Mähgut ist abzuräumen. Eine Düngung ist nicht zulässig. Aufgrund der hohen Empfindlichkeit des Grundwassers (WSG III/IIIA) gegenüber Schadstoffeintrag sind die Mulden mit Lehmschlag abzudichten.
Die Flächen dienen zur Aufnahme von Oberflächenwasser und führen es bei Starkregen dem RRB zu - dadurch Wasserrückhaltung und Verbesserung des Kleinklimas.

MF 3

13.12 Maßnahmenfläche Grünfläche/Wiese
Die durch Planeintrag festgesetzte Fläche ist mit einer Gräser/Kräutermischungen im Verhältnis 60/40 aus autochthonem Saatgutmaterial (Ursprungsgebiet 11, südwestdeutsches Bergland), wiesenartig anzulegen und extensiv mit 2maliger Mahd/Jahr zu unterhalten. Zielsetzung: artenreiche Glatthaferwiese.
Mähtermine ab Mitte Juni/Anfang Oktober. Das Mähgut ist abzuräumen. Eine Düngung ist nicht zulässig. Die Maßnahme ist eine Minimierung für den Verlust von Wiesenflächen im Bereich des Geltungsbereiches B-Plan. Zur Erhaltung und Förderung der Population der Wildbienen und Graswespen ist eine Nistwand aufzustellen. Die Gewährleistung der Aufstellung obliegt der ökologischen Baubegleitung.

MF 4

13.13 Maßnahmenfläche MF 4 - Standort Bocksriemenzunge
Auf die durch Planeintrag festgesetzte Fläche erfolgte im Jahr 2019 die fachgerechte Umsiedlung der Bocksriemenzunge (Orchideenart). Die Fläche ist als Standort der Bocksriemenzunge weiter zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Bocksriemenzunge (Orchideenart) ist in der Roten Liste Baden-Württemberg in Gefährdungskategorie 3 aufgeführt.

13.14 Weitere Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Textliche Erläuterung gem. B-Plan Textteil Ziffer 13.14)
a. Kontrolle von Bäumen vor Rodung und Fällung
b. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen
c. Nachpflanzungen

3. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke gem. § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die nichtüberbauten Flächen der bebaubaren Grundstücksflächen müssen Grünflächen sein, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sind die baulichen Anlagen zu begrünen, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.

3.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (Bereich MU 1/ MU 1.1/MU2)
Die innerhalb dieser Bereich liegenden Flächen sind zu mind. 50 % zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Sie sind mit Sträuchern der Pflanzliste 5 zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.
Die Maßnahme dient der städtebaulichen Gestaltung und der Begrünung des Baugebiets und der Verbesserung des Klimas innerhalb des Baugebiets.

3.2 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (Bereich WA 1/ WA 1.1)
Die innerhalb dieses Bereichs liegenden Flächen sind gärtnerisch anzulegen, Sträucher und Bodendecker gem. Pflanzliste 7.
Notwendige Zugänge und Zufahrten sowie Aufstell- und Stellflächen der Feuerwehr sind von den Begrünungsfestsetzungen ausgenommen.
Begründung:
Die Festsetzung dient der städtebaulichen Gestaltung und der Begrünung des Baugebiets.
Die Pflanzungen dienen der Verbesserung des Klimas innerhalb des Baugebiets

3.3 Nicht überbaubare Grundstücksflächen (Bereiche WA 2/WA 3)
Auf den privaten Grundstücken sind standortgerechte heimische Bäume, Sträucher und Kletterpflanzen zu pflanzen. Nicht standortgerechte Zierpflanze und sonstige Pflanzen können in geringem Ufang bis max. 20% der Pflanzfläche mit eingestreut werden.
Koniferen /z. B. Thuja) und Kirschlorbeer sind nicht zulässig. Bäume müssen bei Ihrer Pflanzung in 1 m Höhe einen Stammumfang von wenigstens 10 cm (D = 3 cm) haben. Die Qualität von Sträuchern muss mind. 3 x v. Ballenware aufweisen (Pflanzliste 7).
Steinschüttungen zur Freiflächenabdeckung sind nicht zulässig.
Je angefangene 500 m ² Grundstücksfläche, ist zusätzlich zu den per Planzeichen festgesetzten Bäumen einstandortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen. Artenauswahl sind entsprechend den Vorgaben pfg 2/Pflanzliste 2 einzuhalten. Im Bereich von Verkehrsflächen ist das Straßenraumprofil freizuhalten.
Die Maßnahme dient der städtebaulichen Gestaltung und der Begrünung des Baugebiets und der Verbesserung des Klimas innerhalb des Baugebiets.

3.4 Oberflächengestaltung v. Stellplätzen, (Feuerwehr-)Zufahrten, Fusswegen u. befestigten Freiflächen
Wenig oder nicht befahrene Wege und Plätze, Stellplätze sowie Hofflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit einer versickerungsfähigen Decke mit Rasenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen zu gestalten. Der Unterbau ist entsprechend den Bodenverhältnissen auszubilden.
Verkehrsflächen sind wasserdicht zu befestigen und über die öffentliche Kanalisation zu entwässern; ausnahmsweise kann die Entwässerung frei Bord erfolgen, wenn gewährleistet werden kann, dass dauerhaft unbelastetes Oberflächenwasser erwartet wird und die Ableitung über die belebte Bodenschicht angrenzender Grünflächen erfolgt.
Die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge dient dem Schutzgut Wasser. Mit den Maßnahmen sollen die negativen Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung sowie die Bildung von Hochwasserspitzen reduziert werden. Aufgrund der Betroffenheit des vorhandenen Wasserschutzgebietes III/III A kommt der Versickerung von Oberflächenabflüssen eine hohe Bedeutung zu.

3.5. Einfriedungen
Als Grundstückseinfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind zulässig:
- Hecken bis maximal 1,0 m Höhe; Die Pflanzenauswahl ist auf die Arten der Artenverwendungsliste unter Pflanzliste 6 begrenzt.
- Holz- und Metallzäune bis maximal 0,9 m Höhe in transparenter Bauweise, wenn diese in die Hecke integriert sind .

Als Grundstückseinfriedungen zwischen privaten Grundstücken sind zulässig:
- Hecken bis maximal 1,5 m Höhe; Die Pflanzenauswahl ist auf die Arten der Artenverwendungsliste unter Pflanzliste 6 begrenzt.
- Holz- und Metallzäune bis maximal 1,4 m Höhe in transparenter Bauweise, wenn diese in die Hecke integriert sind
- Sichtschutzwände im Terrassenbereich sind bis maximal 2,0 Höhe und 3,0 m Länge zulässig.

3.6 Stützmauern und Böschungen
Aus topografischen Gründen sowie bei Tiefgaragenbauten erforderlich werdende Stützmauern zur Überwindung von Höhenunterschieden sind allgemein bis zu einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. Im MU1 (inkl. MU1.1.), MU2 und WA1 (inkl.WA1.1) sind aus topografischen Gründen erforderlich werdende Stützmauern zur Überwindung von Höhenunterschieden bis zu einer Höhe von maximal 4,0 m zulässig.
Stützmaueransichtsflächen von höher 2,0 m vom angrenzenden Gelände bis zur Stützmaueroberkante sind mit geeigneten Rankgerüst flächig zu begrünen. Weitere Höhenunterschiede sind mit einem Verhältnis von 1:2 oder flacher abzuböschen. Stützmauern sind in den Ausführungen Beton oder Natursteinmauerwerk zulässig.

3.7.Aufschüttungen und Abgrabungen
Veränderungen des bestehenden Geländes außerhalb von Gebäuden und baulichen Anlagen sind nur bis maximal 4,0 m zulässig.

Nachrichtlich übernommen:

Erschliessungsfläche/Nachrichtlich übernommen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Die so ausgewiesenen Flächen nehmen den wesentlichen Verkehrsanteil auf. Sie sind aus technischen Gründen als dichte Beläge mit hoher Belastbarkeit ausgelegt.

Landwirtschaftlicher Weg/Grasweg/Nachrichtlich übernommen
Die so ausgewiesene Fläche dient als Pflegeweg zu Flurstück Nr. 8509.

Geltungsbereich des Grünordnungsplanes/Bebauungsplan

Baugrenze

Grenze Landschaftsschutzgebiet "Rechberg"

L

Grenze zu öffentlicher Fläche

WSG III/IIIA

Wasserschutzgebiet Bauschlotter Platte
Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet Bauschlotter Platte, Zone III und III A, WSG-Nr. 215205, Datum der Rechtsverordnung: 07.09.1992.

Hinweise:

1. Bodenschutz

a) Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutender Sachwert oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

b) Schutz von Boden, Wasser und Lebensräumen vor Schadstoffeinträgen
- Baustelleneinrichtungsflächen, Baumateriallager, Maschinenabstellflächen sind vorwiegend auf bereits versiegelten Flächen zu errichten um weitere Bodenverdichtungen und Bodenverunreinigungen zu verhindern.
- In der Bauphase sind der Boden, das Grundwasser und die Lebensräume von Pflanzen und Tieren vor Schadstoffeintrag wirkungsvoll durch Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsvorschriften beim Baubetrieb zu schützen.
- Werden Bodenverunreinigungen angetroffen, ist die Untere Bodenschutzbehörde im Landratsamt Karlsruhe unverzüglich zu benachrichtigen.
- Schadstoffbelastete Böden sind von verwertbarem Aushub zu trennen und einer gesonderten Entsorgung zuzuführen.
- Die wasserrechtlichen Bestimmungen sind einzuhalten.

c) Schutz des Oberbodens bzw. Unterbodens : Grundsätzlich wird ein Bodenschutzkonzept im Rahmen der weiteren Vorhabensplanung bzw. -durchführung empfohlen.
Der belebte Oberboden ist zu schonen, vor Beginn der Baumaßnahmen abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern und möglichst vollständig einer Nutzung (Wiederauftrag) zuzuführen. Überschüssiges Abtragungsmaterial aus dem anstehenden geologischen Ausgangsgestein kann abgeführt werden.
- Die räumliche Ausdehnung von Baufeld und Baustelleneinrichtung ist zu minimieren.
- Wiederverwendung von Erdaushub (unbelastet, verwertbar) / Massenausgleich.
- Im feuchten Zustand sollte Boden nicht befahren werden.
- Nach Abschluss der Baumaßnahmen sind entstandene negative Bodenveränderungen nachhaltig zu beseitigen (z.B. Tiefenlockerung zur Beseitigung von Verdichtungen).
- Grundsätzlich gilt, dass bauzeitlich beanspruchte Flächen gemäß DIN 18915 von störenden, insbesondere von pflanzenschädlichen Stoffen gesäubert werden müssen; hierzu zählen z.B. Baurückstände, Verpackungsreste und schwer verrottbare Pflanzenteile.
- Sollten archäologische Funde angetroffen werden, sind diese nach § 20 DSchG BW in unverändertem Zustand zu erhalten und die Untere Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Karlsruhe unverzüglich zu benachrichtigen.

2. Bodendenkmale
Sollten beim Vollzug der Planung unbekannte Funde entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Denkmalbehörde oder der Stadt anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§27 DSchG) wird verwiesen.

3. Auffüllungen/Aufschüttungen
Soweit im Rahmen der Baumaßnahmen Niveauausgleichsmaßnahmen, Verfüllungen oder Auffüllungen durchgeführt werden, darf nur unbelasteter kulturfähiger Bodenaushub zum Einbau kommen. Die Verwaltungsvorschrift des Landes Baden-Württemberg („Verwertung von als Abfall eingestuftem Boden") vom 14.03.07 ist dabei zu beachten (VwV Boden). Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen, die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden bzw. den Zuordnungswert Z 0 nach vorgenannter VwV einhalten.
Zertifizierte Sekundärrohstoffe (Recyclingbaustoffe mit Produktstatus) dürfen nach der Maßgabe des Erlasses des Umweltministeriums Baden-Württemberg über „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial" vom 13.04.04 dort verwendet werden, wo dies bautechnisch notwendig und die natürlichen Bodenfunktionen nicht im Vordergrund stehen. Andere Materialien z.B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder Bodenaushub über Z 0 entsprechend VwV Boden dürfen nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Landratsamtes Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, zur Auffüllung verwendet werden. Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind die Vorsorgewerte für Böden nach der oben angeführten Verordnung bzw. die Zuordnungswerte der vorgenannten VwV einzuhalten.

4. Grundwasser
Vor Baubeginn sind genaue Angaben genaue Angaben zum höchsten Grundwasserstand (HHW) als Planungsgrundlage für Baumaßnahmen durch ein Gutachten eines fachkundigen Ingenieurbüros ermittelt werden. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Schichtenwasser sichern muss. Insbesondere hat der Bauherr zu überprüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume, Tiefgaragen etc. zu treffen sind. Darüber hinaus sind bauliche Anlagen, soweit erforderlich, druckwasserdicht und auftriebssicher auszubilden.
Sollte der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen geplant sein, so ist die Anlagenverordnung - Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe (AwSV) zu beachten und die Fachkundige Stelle Wasserwirtschaft des Landratsamtes Karlsruhe zu beteiligen.
Wird bei den Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist gemäß § 37 Abs. 4 Wassergesetz für Baden-Württemberg zu verfahren. Für eine eventuell notwendige Grundwasserableitung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeiten von Bauwerken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. In diesen Fällen ist das Landratsamt Karlsruhe auch für die baurechtliche Entscheidung gem. §98(2) WG zuständig. Baumaßnahmen, welche lediglich punktuell in das Grundwasser einbinden (z.B. Gründungskörper, Verbaukörper) bedürfen ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine dauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.
Bei unvorhergesehenem Erschließen von Grundwasser muss dies gem. §43 WG dem Landratsamt Karlsruhe angezeigt werden. Die Bauarbeiten sind dann bis zu Entscheidung des Landratsamtes einzustellen.

5. Lage im Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet befindet sich im Wasserschutzgebiet Bauschlotter Platte, Zone III und III A, WSG-Nr. 215205, Datum der Rechtsverordnung 07.09.1992. Der Bau und Betrieb von Grundwasserwärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen innerhalb der Zone IIIA sind verboten.
Es sind die entsprechenden Rechtsvorschriften zu beachten.
In der weiteren Zone von Schutzgebieten (WSG Zone IIIA) dürfen folgende Anlagen mit wassergefährdenden Stoffen nicht errichtet und folgende bestehende Anlagen nicht erweitert werden:
1. Anlagen der Gefährdungsstufe D nach § 39 AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen)
2. unterirdische Anlagen der Gefährdungsstufe C nach § 39 AwSV sowie
3. Anlagen mit Erdwärmesonden.

Anlagen in der weiteren Zone von Schutzgebieten dürfen nicht so geändert werden, dass sie durch diese Änderung zu Anlagen der Gefährdungsstufe D nach § 39 AwSV werden.
In der weiteren Zone von Schutzgebieten nur Lageranlagen und Anlagen zum Herstellen, Behandeln und Verwenden wassergefährdender Stoffe errichtet und betrieben werden, die
1. mit einer Rückhalteeinrichtung ausgerüstet sind, die abweichend von § 18 Absatz 3 AwSV das gesamte in der Anlage vorhandene Volumen wassergefährdender Stoffe aufnehmen kann, oder
2. doppelwandig ausgeführt und mit einem Leckanzeigesystem ausgerüstet sind.
Hinweis: Für bestimmte Anlagen sind Ausnahmen in § 49, Abs.3 AwSV geregelt.

6. Niederschlagswasserbeseitigung
Die Grundstücksentwässerung hat nach DIN 1986 ff. zu erfolgen. Die Bodenversiegelung im gesamten Planungsbereich ist dabei auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.
Zur Aufrechterhaltung der natürlichen Versickerungsfähigkeit sind die Zufahrten und privaten Verkehrsflächen sowie PKW-Stellflächen soweit als möglich versickerungsfähig zu gestalten. Es wird weiterhin empfohlen das Niederschlagswasser mittels breitflächiger Versickerung über die belebte Bodenzone dem Untergrund zuzuführen oder über geeignete Rückhalteeinrichtungen (z. B. Teichanlagen, Regenwasserzisternen) zu sammeln. Im Vorfeld ist die ausreichende Sickerfähigkeit des Untergrundes nachzuweisen. Für eine schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist die Niederschlagswasserfreistellungs-verordnung (NWFreiV) maßgebend. Das Niederschlagswasser von stark frequentierten Parkplätzen sollte gegebenenfalls aufgrund seiner Verschmutzung und des Grundwasserschutzes der Kanalisation und eventuell einer Abwasserbehandlung zugeleitet werden.

7. Freiflächengestaltungsplan
Mit der Vorlage von Bauanträgen sind vom Antragsteller fachlich qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit Darstellung und Erläuterung der freiraumgestalterischen Maßnahmen der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen, die nach fachkundiger Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung werden.

8. Nachbarschaftsrecht
Bei allen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind die geltenden Regelungen des Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg, neueste Fassung, §§ 12-16 zu beachten.

9. Artenschutz gem. § 44 BNatSchG
Um den Eintritt von Verbotstatbeständen im Geltungsbereich des Bebauungsplans zu vermeiden, wurden Maßnahmen in Anlehnung an die Maßnahmenvorschläge der speziellen artenschutzrechtliche Prüfung (saP) des Büros Planbar Güthler, Dipl.-Geogr. Matthias Güthler, Ludwigsburg, Stand 31.08.2018, aktualisiert 10.11.2022, im Bebauungsplan planungsrechtlich festgesetzt.
Weitere Maßnahmen die geeignet sind den Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen im Zuge der Bauausführung zu vermeiden, sind nachfolgend aus dem Gutachten übernommen:

Baubedingt erforderliche Vermeidungsmaßnahmen vor Baubeginn
- Die Entfernung von Gehölzen muss auf ein Minimum beschränkt werden.
- Baustelleneinrichtungsflächen sind vorrangig in bereits versiegelten Flächen anzulegen. Gehölze dürfen für die Schaffung von Baustelleneinrichtungsflächen nicht entfernt werden.
- Die Entnahme von Gehölzen sowie die Umhängung vorhandener Nisthilfen muss zwischen dem 01. Oktober und 28./29. Februar stattfinden.

Alternative: Ist dies aus schwerwiegenden Gründen nicht möglich, müssen die Gehölze bzw. Habitatbäume unmittelbar vor der Entfernung durch qualifiziertes Fachpersonal auf ein aktuelles Vorkommen von Vögeln hin überprüft werden. Das weitere Vorgehen ist den Ergebnissen dieser Untersuchung anzupassen.
- Der Abbruch des Gebäudebestands muss außerhalb der Brutzeit gebäudebrütender Vogelarten sowie außerhalb der Aktivitätszeit gebäudebewohnender Fledermausarten zwischen dem 15. November und 28./29. Februar erfolgen.

Alternative: Ist dies aus schwerwiegenden Gründen nicht möglich, muss der Gebäudebestand unmittelbar vor dem Abbruch durch qualifiziertes Fachpersonal auf ein aktuelles Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen hin überprüft werden. Zudem muss vor dem Rückbau der Gebäude die Attikaverkleidung am Dach manuell entfernt werden. Das weitere Vorgehen ist den Ergebnissen dieser Untersuchung anzupassen.

Baubedingt erforderliche Vermeidungsmaßnahmen während der Bauphase
Verbleibende Gehölze im direkten Nahbereich der Bauarbeiten sind durch geeignete Schutzmaßnahmen, z. B. durch Bauzäune, zu sichern.
Hinweise und Empfehlungen
- Folgende Anforderungen müssen vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erfüllen:
- Die Funktion der konkret betroffenen Lebensstätte für die betroffenen Individuen oder die Individuengruppe muss in qualitativer und quantitativer Hinsicht vollständig erhalten werden. Die Maßnahmen müssen daher mit hoher Wahrscheinlichkeit den betroffenen Individuen unmittelbar zu Gute kommen, z. B. in Form einer Vergrößerung eines angrenzenden Habitats oder der Neuschaffung von Habitaten in direkter funktioneller Beziehung zu diesem.
- Die ökologisch-funktionale Kontinuität der Lebensstätte muss ohne „time-lag" gesichert sein. D. h. die Maßnahmen müssen wirksam sein, bevor die Beeinträchtigungen durch das Vorhaben beginnen.
- CEF-Maßnahmen bedürfen einer Wirksamkeitskontrolle, um den Erhalt der ökologischen Funktionalität sicher zu stellen. Diese ist nach Inhalt und Umfang im Einzelfall festzulegen. Bei der Wirksamkeitskontrolle ist der Nachweis zu erbringen, dass die durchgeführten Maßnahmen die benötigte Funktionalität der beeinträchtigten Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. der Lebensräume der gestörten Populationen im räumlichen Zusammenhang bereitstellen. Dies ist in der Regel über ein Monitoring abzusichern.
- Bei Nachpflanzungen sollten Vogelnährgehölze, wie heimische Obst- und Laubbäume (z. B. Süss- oder Sauerkirsche, Apfel, Felsenbirne, Feldahorn, Eberesche) und beerentragende Sträucher (Schwarzer Holunder, Liguster, Hartriegel, Weißdorn, Pfaffenhütchen, Schlehe oder Wolliger Schneeball) verwendet werden um das Nahrungsangebot zusätzlich zu erhöhen.

14. Altlasten
Im Gebiet befindet sich keine Altlastenverdachtsfläche. Sollten bei Aushubarbeiten optische und organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Karlsruhe zu benachrichtigen. Diese sind vollständig auszukoffern, getrennt vom übrigen Aushubmaterial zwischenzulagern und durch geeignete Maßnahmen gegen Niederschlagswasser zu sichern. Das weitere Vorgehen ist in diesem Fall umgehend mit dem Umweltschutzreferat des Landratsamtes Karlsruhe abzustimmen.

N

1. FERTIGUNG

"Rechbergklinik Bretten"

Gemeinde: **Stadt Bretten**

1. Änderung des Bebauungsplanes "Rechbergklinik Bretten / Wohnen" mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkung Bretten

Vorhabenträger: Kliniken des Landkreises Karlsruhe gGmbH, Virchowstrasse 15, 75015 Bretten

Planverfasser Bebauungsplan: **WICK + PARTNER** ARCHITEKTEN STADTPLANER, Gähkopf 18, 70192 Stuttgart, 0711-25509550, info@wick-partner.de

Planverfasser Grünordnungsplan: **Garten-u. Freiraumplanung** Sonja Wahl, Freie Landschaftsarchitektin, Neckarstrasse 249, 70190 Stuttgart

STAND	14.05.2024	PLAN	GRÜNORDNUNGSPLAN abgestimmte Fassung
MAßSTAB	1:500		
AUFTRAGGEBER/AUFTRAG	Kliniken des Landkreises Karlsruhe gGmbH Virchowstrasse 15 75015 Bretten		

Garten-u. Freiraumplanung, Dipl. Ing. (FH) Landespflege, Freie Landschaftsarchitektin, Sonja Wahl
Neckarstrasse 249, 70190 Stuttgart
Tel. 0711/281857; Fax 0711/8878596
mobil 0160 92584965
mail wahl.sonja@t-online.de