

Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

zur 1. Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Rehbühn“ der Stadt Bühl, Gemarkung Vimbuch

1. Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Plangebiet ist gemäß den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten (HWGK) als HQ_{extrem}-Bereich und zugleich als HQ₁₀₀-geschützter eingestuft.

Die HQ_{extrem}-Fläche ist gemäß § 78b Wasserhaushaltsgesetz nachrichtlich in den Bauungsplan zu übernehmen. Sowohl der HQ_{extrem}-Bereich als auch der HQ₁₀₀-geschützter Bereich wurden aus dem Hochwasserrisikomanagement des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg nachrichtlich übernommen und im zeichnerischen Teil als blau schraffierte Fläche aufgenommen.

Innerhalb der HQ_{extrem}-Überflutungsfläche sollen die folgenden Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden Beachtung finden.

Es wird empfohlen, bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasser angepassten Bauweise nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten oder wesentlich zu erweitern, soweit eine solche Bauweise nach Art und Funktion der Anlage technisch möglich ist, insbesondere soll(en):

- die Höhenlage der Gebäude der Wasserspiegellage angepasst werden,
- das Untergeschoss als wasserdichte, auftriebssichere Wanne ausgebildet werden,
- sämtliche Öffnungen zum Untergeschoss sollten mindestens 0,50 m über der Wasserspiegellage eines HQ extrem angeordnet werden,
- bei den Entwässerungsleitungen Rückstauklappen eingebaut werden,
- auf die Verwendung bestimmter Bauteile oder Baustoffe zur hochwassersicheren Errichtung von Bauvorhaben geachtet werden
- Ölheizungsanlagen – sofern gem. § 78 c WHG überhaupt noch zulässig – nur im Obergeschoss oder nur oberhalb einer bestimmten Höhe platzieren.

2. Starkregenereignisse

Die Starkregengefahrenkarte wird derzeit gemeinsam für den Landkreis Rastatt und den Stadtkreis Baden-Baden erstellt. Derzeit liegen für die Gesamtmarkung Bühl noch keine Endergebnisse vor. Unabhängig von den Ergebnissen aus der Starkregenuntersuchung ist es sinnvoll, dass die jeweiligen Eigentümer für ihre Grundstücke entsprechende Vorsorge leisten.

Zur Vorsorge gegen wild abfließendes Oberflächenwasser von umgebenden Grundstücken z.B. bei Starkregen, Schneeschmelze, gefrorenem Boden usw. hat sich daher jeder Grundstückseigentümer durch geeignete Maßnahmen zu schützen. Es wird empfohlen, Lichtschächte, Eingänge usw. an Geländetiefpunkten zu vermeiden oder ggf. durch Aufkantung o.ä. zu schützen.

3. Artenschutz auf der Ebene der Baugenehmigung

Bei den im Plangebiet bestehenden Gebäuden ist nicht völlig auszuschließen, dass bei einem Umbau, einer Sanierung oder einem Abbruch die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden. Der Artenschutz ist auch bei kleineren Bauvorhaben im Innenbereich, wie z. B. Dachsanierungen, Aufstockungen von Gebäuden oder Anbauten zu berücksichtigen, beim Gebäudeabbruch und wenn Bäume gefällt werden sollen, die möglicherweise Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen und Vögeln sind.

Selbst wenn keine baurechtliche Genehmigung für den Abriss oder die Sanierung eines Gebäudes benötigt wird, ist das Artenschutzrecht (§ 44 BNatSchG) zu beachten! Der Artenschutz ist eigenverantwortlich durch den Bauherrn oder seine Beauftragten zu beachten, auch wenn eine Baugenehmigung vorliegt.

Bei konkreten Hinweisen und überall dort, wo ein Vorkommen geschützter Arten nicht ausgeschlossen werden, wie z. B. bei älteren, ungenutzten Gebäuden, fugenreichen Fassaden und Mauerwerken, ungenutzten Dachstühlen, Verschalungen und alljährlich erneut genutzten Vogelnestern von z. B. Mauersegler, Mehlschwalbe, Haussperling etc., ist im Einzelfall durch eine sachverständige Person oder ein Gutachterbüro zu überprüfen, ob die Auslösung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen ist oder ob gegebenenfalls entsprechende Maßnahmen zu ergreifen sind (z. B. Bauzeitenbeschränkung, Ersatzquartiere).

Bezüglich Fledermäuse muss vor Abbruchbeginn eine Gebäudeuntersuchung durch einen Fachgutachter und bei Verdachtsfällen ggf. eine Ausflugkontrolle direkt vor dem Abbruch des Gebäudes vorgenommen werden. Sollte sich dabei herausstellen, dass sich ein Quartier in oder an dem Gebäude befindet, ist das weitere Vorgehen mit der Naturschutzbehörde zu besprechen.

Arbeiten im Nistplatzbereich von Gebäudebrütern sollten möglichst außerhalb der Brutzeit erfolgen (siehe Artenschutzrechtliche Vorprüfung Abb. 4). Netze und störende Gerüstbauteile im Einflugbereich sind zu vermeiden. Muss dennoch in der Brutzeit gearbeitet werden, gilt es das Ende der jeweiligen Einzelbrut abzuwarten. Eine Folgebrut muss danach aber verhindert werden.

Zu beachten ist weiterhin, dass die artenschutzrechtliche Überprüfung an bestimmte Jahreszeiten gebunden (Phänologie des Tierverhaltens) ist. Es ist daher ein ausreichend zeitlicher Vorlauf einzuplanen. Auch ggf. erforderliche Schutz- und CEF-Maßnahmen müssen vorgezogen durchgeführt werden und mit dem Baubeginn wirksam sein.

4. Freiflächenplan

Sowohl in Baugenehmigungs- als auch in Kenntnissgabeverfahren ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Anpflanzungen sind in der ersten Pflanzperiode nach Änderung, Ergänzung oder Erstbezug herzustellen.

5. Regen- und Brauchwasseranlagen

Regen- und Brauchwasseranlagen sind seit dem 01.01.2003 gem. § 13 Abs. 3 der Trinkwasserverordnung gegenüber dem Gesundheitsamt anzeigepflichtig.

Bei der Verwendung von Brauchwasser (Regenwasser von Dachflächen) z.B. aus Regenwasserzisternen für die Gartenbewässerung, die WC-Spülung und den Betrieb der Waschmaschine ist für das Brauchwasser ein von der Trinkwasserversorgung vollkommen getrenntes

Leitungssystem zu installieren. Eine entsprechende Messeinrichtung für das Wasser zur Toilettenspülung und Waschmaschinennutzung ist vorzusehen. Die Anlagen sind von einem Fachbetrieb unter Beachtung der DIN 1988 und 1989 zu installieren.

6. Immissionsschutz Luft/Wasser-Wärmepumpen

Für Luft/Wasser-Wärmepumpen und Klimageräte gelten die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen der TA-Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm). Diese Anlagen emittieren tieffrequenten Schall, der insbesondere im Nachtzeitraum besonders störend wirken kann.

Vom Bauherrn bzw. Grundstückseigentümer ist daher ein (auch hinsichtlich der Nachbarschaft) geeigneter Standort auszuwählen, ein Gerät nach dem Stand der Technik zu installieren und die Aufstellfläche sowie ein Schalldämmgehäuse in die Konzeption aufzunehmen.

7. Archäologische Denkmalpflege

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG wird hingewiesen.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalbehörde oder Gemeinde anzuzeigen. 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 mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

8. Bodenbelastungen

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen sind unverzüglich dem Landratsamt Rastatt – Umweltamt – zu melden. § 10 der aktuellen Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Rastatt und die technischen Regeln der LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) sind zu beachten.

9. Erdaushub / Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes wird hingewiesen. Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub ist der Deponierung vorzuziehen.

Der Schutz von Mutter- und Oberboden erfolgt gem. den einschlägigen Bestimmungen und Richtlinien (DIN 18300, DIN 18915, RAS-LP 2, ZTVLa-StB 99, § 202 BauGB).

Der Oberboden soll während der Bauphase durch getrenntes Abschieben und Lagern in einer begrünten Miete (siehe auch DIN 18915) bis zum Wiederaufbau in die Grünflächen geschützt werden. Die Miete darf nicht durch Befahren o.ä. belastet werden. Bevor der Oberboden aufgetragen wird, soll der im Zuge der Baumaßnahmen durch Befahren, Materiallagerung etc. verdichtete Unterboden tiefengelockert werden. Sollte nicht nutzbarer Erdaushub anfallen,

sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörse, Recyclinganlagen) zu prüfen. Vor Beginn der Baumaßnahme sollte der Oberboden abgeschoben und der Mutterboden vom Unterboden sorgfältig getrennt werden.

10. Ver- und Entsorgung

Für Wasser-, Gas- und Stromversorgung gelten die jeweils gültigen allgemeinen Versorgungsbestimmungen (AVB`s) mit den jeweils gültigen ergänzenden technischen Anschlussbestimmungen (TAB`s). Für die Entwässerung und Abfallentsorgung sind die jeweils gültigen Satzungen der Stadt Bühl zu beachten. Die Vermeidung und Verwertung von Abfällen ist der Abfallentsorgung vorzuziehen.

11. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung für das Plangebiet „Rehbühn, 1. Änderung, Ergänzung und Teilaufhebung“ in Bühl-Vimbuch kann mit 48 m³/h über mindestens 2 Stunden sichergestellt werden.

12. Abfallbehälter

Die von der Oberhofstraße abgehende Stichstraße Richtung Westen (Flst.Nr. 2142) wird nicht von Abfallsammelfahrzeugen befahren. Die Abfallbehälter sind von den Nutzern zu den jeweiligen Leerungen am Rand der Oberhofstraße bereitzustellen und nach Leerung am selben Tag wieder zurückzustellen.

Pflanzliste 2019

Bäume und Gehölze für den innerstädtischen Bereich

t = auch für trockene Standorte geeignet

f = auch für feuchte Standorte geeignet

[nh = nicht heimisch; Verwendung auf Extremstandorten - nur im Straßenraum und auf Großparkplätzen zulässig]

1a) Große Bäume (über 20 m) mit breiter Krone (über 8 m), Pflanzgrube mind. 12 m³

t Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
f Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
t Esskastanie	<i>Castanea sativa</i>
Buche (= Rotbuche)	<i>Fagus sylvatica</i>
f Walnuss	<i>Juglans regia</i>
t Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
t f Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
f Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
[nh Kaiserlinde	<i>Tilia x europaea 'Pallida']</i>
[nh Silberlinde, kegelförmig	<i>Tilia tomentosa 'Brabant']</i>

1b) Große Bäume (über 20 m) mit schlanker Krone (3 - 6/8 m), Pflanzgrube mind. 9 m³

f Roterle (= Schwarzerle)	<i>Alnus glutinosa</i>
f Grauerle (= Weißerle)	<i>Alnus incana</i>
t Birke	<i>Betula pendula</i>

2a) Mittelgroße Bäume (12/15-20 m) mit breiter Krone (über 8 m), Pflanzgrube mind. 9 m³

Hainbuche (= Weißbuche)	<i>Carpinus betulus</i>
Apfelbaum, hochstämmig	<i>Malus domestica</i> in folgenden Sorten: Aargauer Jubiläumsapfel, Auer Straßenapfel, Berlepsch, Bohnapfel, Boskoop, Brettacher, Jakob Fischer, Muggenstürmer Gulderling, Obertsroter Weinapfel, Prinz Albrecht, Rote Sternrenette, Schwaikheimer Rambur, Später Paradiesapfel, Ulmer Polizeiapfel, Winterrambur, Wintersdorfer Haferapfel
Vogelkirsche (= Süßkirsche), hochstämmig	<i>Prunus avium</i> in folgenden Sorten: Dolleseppeler, Dolls Langstieler
Zwetschge	<i>Prunus domestica</i> Bühler Frühzwetschge
Birnbaum, hochstämmig	<i>Pyrus communis</i> in folgenden Sorten: Bayrische Weinbirne, Gelbmöster, Grüne Jagdbirne, Lederhosenbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Stuttgarter Geißhirtle
t Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
t Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Eibe (stark giftig)	<i>Taxus baccata</i>
Winterlinde, ovalkronig ("Stadtlinde")	<i>Tilia cordata 'Greenspire'</i>
[nh Späths Erle	<i>Alnus x spaethii]</i>

2b) Mittelgroße Bäume (12/15-20 m) mit schlanker Krone (3-6/8 m), Pflanzgrube mind. 6 m³

t Spitzahorn, kegelförmig	<i>Acer platanoides 'Emerald Queen'</i>
t f Hainbuche, säulenförmig	<i>Carpinus betulus 'Fastigiata'</i>
t f Stieleiche, säulenförmig	<i>Quercus robur 'Fastigiata'</i>
Winterlinde, eiförmig	<i>Tilia cordata 'Rancho'</i>
[nh Lederhülsenbaum, dornenlos, schmalkronig	<i>Gleditsia triacanthos 'Skyline']</i>

3) Kleine Bäume (5/7-12/15 m), Kronenbreite 3-6 m, Pflanzgrube mind. 6 m³

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Feldahorn, eiförmig	<i>Acer campestre 'Elsrijk'</i>
t Spitzahorn, eiförmig	<i>Acer platanoides 'Cleveland'</i>
t Spitzahorn, säulenförmig	<i>Acer platanoides 'Columnare'</i>
t Spitzahorn, kegelförmig	<i>Acer platanoides 'Olmsted'</i>
Stechpalme (giftig)	<i>Ilex aquifolium</i>
f Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
t Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
t Mehlbeere, kegel- bis eiförmig	<i>Sorbus aria 'Magnifica'</i>
Vogelbeere (= Eberesche)	<i>Sorbus aucuparia</i>
Vogelbeere (= Eberesche), säulenförmig	<i>Sorbus aucuparia 'Fastigiata'</i>

4) Sträucher (1,5 - 5/7 m)

t Felsenbirne	<i>Amelanchier ovalis</i>
t Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
t f Blutroter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
t f Hasel	<i>Corylus avellana</i>
t Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
t Besenginster (giftig)	<i>Cytisus scoparius</i>
f Pfaffenhütchen (giftig)	<i>Euonymus europaeus</i>
f Faulbaum (giftig)	<i>Frangula alnus</i>
Stechpalme (giftig)	<i>Ilex aquifolium</i>
t f Liguster (schwach giftig)	<i>Ligustrum vulgare</i>
t Rote Heckenkirsche (schwach giftig)	<i>Lonicera xylosteum</i>
t Mispel	<i>Mespilus germanica</i>
t Schlehe (= Schwarzdorn)	<i>Prunus spinosa</i>
t Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
t Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
f Ohrweide	<i>Salix aurita</i>
f Grauweide	<i>Salix cinerea</i>
f Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>
f Mandelweide	<i>Salix triandra</i>
f Korbweide	<i>Salix viminalis</i>
f Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Roter Holunder (giftig)	<i>Sambucus racemosa</i>
t Wolliger Schneeball (schwach giftig)	<i>Viburnum lantana</i>
f Gewöhnlicher Schneeball (schwach giftig)	<i>Viburnum opulus</i>

5) Mehrjährige Schling- und Kletterpflanzen

Waldrebe	<i>Clematis spec.</i>
f Efeu (giftig)	<i>Hedera helix</i>
f Hopfen	<i>Humulus lupulus</i>
f Wald-Geißblatt	<i>Lonicera periclymenum</i>
[nh] Trompetenblume (= Klettertrompete)	<i>Campsis radicans</i>
[nh] Kletterhortensie	<i>Hydrangea petiolaris</i>
[nh] Winterjasmin	<i>Jasminum nudiflorum</i>
[nh] Geißblatt	<i>Lonicera caprifolium</i>
[nh] Scharlachwein	<i>Vitis coignetiae</i>
[nh] Blauregen (giftig)	<i>Wisteria sinensis</i>

Bühl, den

Wolfgang Eller
Stadt Bühl, Fachbereich Stadtentwicklung - Bauen - Immobilien