

Stand: 15.10.2024

Anlage Nr. 2

Fassung: Satzung



**Stadt Lichtenau**  
**Landkreis Rastatt**

---

**Bebauungsplan und  
Örtliche Bauvorschriften  
„Östliche Schulstraße“ in Ulm**

**Schriftlicher Teil**

---

Beratung · Planung · Bauleitung

**ZiNK**  
I N G E N I E U R E

Ingenieurbüro für  
Tief- und Wasserbau  
Stadtplanung und  
Verkehrsanlagen

## Teil A Planungsrechtliche Festsetzungen

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

### A1 Art der baulichen Nutzung

#### A1.1 Allgemeines Wohngebiet

##### A1.1.1 Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

##### A1.1.2 Ausnahmsweise zugelassen werden können

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

##### A1.1.3 Nicht zulässig sind

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

### A2 Maß der baulichen Nutzung

#### A2.1 Grundflächenzahl

##### A2.1.1 In der Baugebietsteifläche WA1 darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 0,3 überschritten werden.

## **A2.2 Höhe baulicher Anlagen**

- A2.2.1 Die maximale Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung von Wandhöhe (WH) und Gebäudehöhe (GH) (siehe Planeintrag) bestimmt.
- A2.2.2 Unterer Bezugspunkt ist die Oberkante des Straßenrands, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.
- A2.2.3 Die Wandhöhe (WH) ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut.
- A2.2.4 Sofern die Wand im obersten Geschoss um mindestens 0,75 m zurückspringt, darf die Wandhöhe maximal bis zur Gebäudehöhe an der zurückspringenden Seite überschritten werden.
- A2.2.5 Mit Gebäudeteilen, die in ihrer Gesamtbreite maximal 50 % der jeweiligen Gebäudeseite, höchstens jedoch 5,0 m, betragen, darf die Wandhöhe maximal bis zur Gebäudehöhe überschritten werden.
- A2.2.6 Die Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Punkt der Dachhaut.

## **A3 Bauweise**

### **A3.1 Abweichende Bauweise: a**

- A3.1.1 Festgesetzt wird abweichende Bauweise: Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Ihre größte Länge darf höchstens 20 m betragen. Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.

## **A4 Flächen für Stellplätze und Garagen**

- A4.1 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind mit Ausnahme der Fläche des Anbauverbots (s. Festsetzung Ziffer A14) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- A4.2 Garagen und überdachte Stellplätze sind mit einem Abstand von mindestens 0,5 m zur Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

## **A5 Flächen für Nebenanlagen**

- A5.1 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind mit Ausnahme der Fläche des Anbauverbots (s. Festsetzung Ziffer A14) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **A6 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

- A6.1 Die höchstzulässige Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden ist durch Planeintrag festgesetzt.

## **A7 Verkehrsflächen**

### **A7.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen**

- A7.1.1 Die Flächenaufteilungen zwischen den Straßenbegrenzungslinien sind unverbindlich. Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen können sich auch Bäume oder Parkplätze befinden, deren genaue Lage der Straßenausbauplanung vorbehalten bleibt.

## **A8 Führung von Versorgungsanlagen und –leitungen**

- A8.1 Versorgungsleitungen sind nur als unterirdische Leitungen zulässig.
- A8.2 Versorgungsanlagen wie Trafostationen und Verteilerkästen sind auch oberirdisch zulässig.

## **A9 Grünflächen**

### **A9.1 Private Grünfläche: Eingrünung**

- A9.1.1 Anpflanzfestsetzung: Auf der privaten Grünfläche ist eine Hecke aus standorttypischen Sträuchern anzulegen. Das Nachbarrecht ist zu beachten.

## **A10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

- A10.1 Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind nur in beschichteter Form zulässig.
- A10.2 Auf den Baugrundstücken ist eine Befestigung von Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasserdurchlässigem Auf- und Oberbau zulässig.
- A10.3 Zu verwenden sind für die Außenbeleuchtung insektenfreundliche Leuchten (vorzugsweise warmweiße LED-Leuchten) sowie nach oben abgeschirmte Leuchtgehäuse, die gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt sind und deren Oberflächentemperatur 60° C nicht übersteigen.

## **A11 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

- A11.1 Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> ein heimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Die Festsetzung beinhaltet auch das Erhalten und Ersetzen der Bäume.
- A11.2 Dachflächen mit einer Neigung von  $\leq 7$  Grad sind als Gründach auszubilden (dies gilt nicht für technische Einrichtungen, Belichtungsflächen und Dachterrassen). Die Eingrünung hat durch Aussaat einer Gras-Kräuter- oder Sedum-Sprossen-Ansaat auf einer mindestens 8 cm starken Substratschicht zu erfolgen.
- A11.3 Bei Gehölzpflanzungen sind folgende Arten zu verwenden:
- A11.3.1 Öffentliche Grünflächen, Verkehrsflächen  
Stiel-Eiche (*Quercus robur*)  
Feldahorn (*Acer campestre*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Kornelkirsche (*Cornus mas*)  
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Haselnuss (*Corylus avellana*)  
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)  
Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Mispel (*Mespilus germanica*)  
Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Echter Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)

Echte Hundsrose (*Rosa canina*)  
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)  
Winterlinde (*Tilia cordata*)  
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)  
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)  
Schwarzerle (*Alnus glutinosa*)  
Wildobstarten als Ergänzungspflanzung

- A11.3.2 Gartenflächen  
Apfel-/ Birnen-/ Kirschen-/ Zwetschgen-/ Mirabellen-/ Quitten-/ Nussbaumarten  
sowie Feldahorn, Hainbuche, Winterlinde, Sommerlinde.

## **A12 Immissionsschutz**

### **A12.1 Anforderungen an die Ausgestaltung der Außenbauteile der Aufenthaltsräume (SM1)**

- A12.1.1 Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind zum Schutz vor Straßenverkehrslärmeinwirkungen die Außenbauteile einschließlich Fenster, Türen und Dächer entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen Nachweise“ vom Januar 2018 auszubilden.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Formel:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

- A12.1.2 Mit:
- |                               |  |
|-------------------------------|--|
| $K_{Raumart} = 25 \text{ dB}$ | für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien   |
| $K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$ | für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches; |
| $K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$ | für Büroräume und Ähnliches;   |
- $L_a$  Maßgeblicher Außenlärmpegel, gemäß DIN 4109-2: 2017, 4.4.5

- A12.1.3 Mindestens einzuhalten sind:
- |                              |   |
|------------------------------|---|
| $R'_{w,ges} = 35 \text{ dB}$ | für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien  |
| $R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$ | für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches. |

- A12.1.4 Die Anforderung an die Außenbauteile ergibt sich aus dem festgesetzten Lärmpegelbereich III nach DIN 4109. Der Nachweis dafür ist im Baugenehmigungsverfahren für die Gebäude/Fassaden auf den festgesetzten Flächen „SM1“ zu erbringen.

- A12.1.5 Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall geringere Außenlärmpegel an den Fassaden vorliegen (z. B. aufgrund einer geeigneten Gebäudestellung und hieraus entstehender Abschirmung), können die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

## **A12.2 Lüftungseinrichtungen (SM2)**

A12.2.1 Auf den durch Planeintrag festgesetzten Flächen „SM2“ sind in den für das Schlafen genutzten Räumen schallgedämmte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann.

Das Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster und Lüftungselement muss den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen.

Wird die Lüftung durch besondere Fensterkonstruktionen oder andere bauliche Maßnahmen sichergestellt, so darf ein Beurteilungspegel von 30 dB(A) während der Nachtzeit in dem Raum oder den Räumen bei mindestens einem teilgeöffneten Fenster nicht überschritten werden.

Der Einbau von Lüftungseinrichtungen ist nicht erforderlich, soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass in der Nacht zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr ein Außenlärm-Beurteilungspegel von 50 dB(A) nicht überschritten wird oder der Schlafraum über eine lärmabgewandte Fassade belüftet werden kann.

## **A13 Zuordnung von Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft an anderer Stelle**

A13.1 Die Umwandlung einer Ackerfläche in eine Streuobstwiese mit artenreicher Wiese auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1746 der Gemarkung Lichtenau-Ulm mit einer Fläche von etwa 1.330 m<sup>2</sup> wird den Eingriffen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans vollständig zugeordnet. Es erfolgt eine Wieseneinsaat mit autochtoner, artenreicher Wiesenmischung, die Pflanzung von elf Hochstamm-Obstbäumen, die Anlage von je drei Totholz- und Reisighaufen und anschließend eine entsprechende Pflege der Fläche.

A13.2 Die Entwicklung einer Feldhecke mit autochthonen, standortheimischen Pflanzen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1701 der Gemarkung Lichtenau-Ulm mit einer Fläche von etwa 600 m<sup>2</sup> wird den Eingriffen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes vollständig zugeordnet.

A13.3 Die Umwandlung einer Wiesenfläche in eine Streuobstwiese mit artenreicher Wiese und Entwicklung eines Lebensraumes für Zauneidechsen auf dem Grundstück Flst.-Nr. 1710 der Gemarkung Lichtenau-Ulm mit einer Fläche von etwa 1.000 m<sup>2</sup> wird den Eingriffen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans vollständig zugeordnet. Es erfolgt die Pflanzung von zehn Hochstamm-Obstbäumen, die Anlage von je zwei Totholz- und Reisighaufen und Anpassung der Mahd (zweimal jährliche Mahd mit Abräumen).

A13.4 Die Kosten der im Rahmen des Ökokontos mit der Bezeichnung  
- Fünfheimburger Wald 1 (Entwicklung Fettwiese mittlerer Standorte)  
durchgeführten Ausgleichsmaßnahme werden den Eingriffen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zu 44,6 % zugeordnet.

## **A14      Nachrichtliche Übernahmen**

### **A14.1    Anbauverbot**

- A14.1.1    Auf der durch Planeintrag nachrichtlich übernommenen Fläche gemäß § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg (StrG) dürfen Hochbauten jeder Art (Garagen, Carports, Nebenanlagen z. B. Garten- und Gerätehäuschen, Gartenlauben, Brennholzlager und dergleichen) nicht errichtet werden. Unter dieses Anbauverbot fallen auch Stellplätze und Lagerplätze.

## Teil B Örtliche Bauvorschriften

### Rechtsgrundlagen

- § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

### B1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

#### B1.1 Außenwände

B1.1.1 Leuchtende oder reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

#### B1.2 Doppelhäuser

B1.2.1 Bei Doppelhäusern müssen die Dachform, Dachneigung und Firstrichtung einheitlich sein.

### B2 Werbeanlagen

B2.1 Werbeanlagen sind nur an der Fassade bis zum oberen Wandabschluss zulässig. Die Größe darf 0,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

B2.2 Selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem bewegtem Licht sind nicht zulässig.

### B3 Gestaltung der unbebauten Flächen

#### B3.1 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke

B3.1.1 Die Grundstücksbereiche, die nicht von Gebäuden, Nebenanlagen oder sonstigen baulichen Anlagen überdeckt werden, sind als Grün- oder Gartenflächen anzulegen bzw. zu gestalten.

B3.1.2 Die Gestaltung von Gartenflächen mit Folie, Steinschotter und Kunstrasen ist nicht zulässig.

#### B3.2 Einfriedungen

B3.2.1 Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von 0,8 m über dem Straßenrand zulässig. Mit höheren Einfriedungen ist um das die 0,8 m übersteigende Maß von der Grenze abzurücken.

B3.2.2 Hecken- und Gehölzpflanzungen müssen einen Abstand von mindestens 0,5 m vom Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einhalten.

B3.2.3 Die Verwendung von Stacheldraht ist allgemein unzulässig.



**B3.2.4** Allgemein ist mit der Zaununterkante zum Boden ein Abstand von mindestens zwölf cm einzuhalten, Zäune mit und aus Plastikbändern oder -streifen sind nicht zulässig.

**B3.2.5** Darüber hinaus gelten zu den sonstigen Grundstücksgrenzen die Vorgaben des Nachbarrechts.

#### **B4 Außenantennen**

**B4.1** Je Hauptgebäude ist die Errichtung einer Antenne oder Satellitenantenne auf dem Dach zulässig. Satellitenantennen sind in der gleichen Farbe wie die dahinter liegende Dachfläche zu halten.

#### **B5 Anzahl der Stellplätze**

**B5.1** Je Wohnung sind 2,0 Stellplätze herzustellen.

#### **B6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser**

**B6.1** Das im Geltungsbereich dieser örtlichen Bauvorschriften auf den privaten Baugrundstücken sowie den Öffentlichen Verkehrsflächen anfallende, nicht verwendete Niederschlagswasser, ist auf diesen Grundstücken nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zur Versickerung zu bringen. Die Anlagen zur Versickerung sind auf ein Regenereignis der jährlichen Wiederkehrzeit 30 a ausulegen.

**B6.2** Hinweise zur erlaubnisfreien dezentralen Beseitigung von Niederschlagswasser:

- Die Bestimmungen gemäß der Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999 sind einzuhalten.
- Die Versickerung von Niederschlagswasser muss über eine mindestens 30 cm mächtige, bewachsene Oberbodenschicht (z. B. in begrünten Sickermulden) oder über Mulden-Rigolen-Elemente bzw. über gleichwertige technische Verfahren mit DIBt-Zulassung (oder gleichwertig) erfolgen. Eine direkte Versickerung über Rigolen oder Sickerschächte in das Grundwasser ohne Passage einer Bodenschicht ist nicht zulässig.
- Aufgrund der gemäß dem Bericht „Stadt Lichtenau, Baugebiet östliche Schulstraße, Baugrunderkundung und Gründungsberatung, Umwelttechnische Untersuchungen“ des Ingenieurbüros Roth & Partner in bestimmten Tiefenbereichen vorliegenden, schlecht durchlässigen Bodenschichten wird bei der Herstellung der Versickerungsanlage ein Aushub dieser Schichten und ein Austausch mit versickerungsfähigem und unbelastetem Boden für erforderlich gehalten. Aufgrund des punktuellen Charakters der geotechnischen Untersuchungen sind allerdings laterale und vertikale Abweichungen nicht ausgeschlossen. Daher wird an dieser Stelle auf die Möglichkeit der Bauherrschaft hingewiesen, eigenständig die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes, z. B. mittels Versickerungsversuchen etc., zu ermitteln und die Errichtung der Versickerungsanlage dementsprechend anzupassen.

## Teil C Hinweise

### C1 Bodenschutz | Altlasten

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Rastatt zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

### C2 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalschutzbehörde(n) oder die 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 – Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: [abteilung8@rps.bwl.de](mailto:abteilung8@rps.bwl.de)) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

### C3 Baugrunduntersuchung

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen (zum Beispiel zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Gründung, zur Baugrubensicherung und dergleichen) wird die Durchführung objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

### C4 Nutzung der Solarenergie

Gemäß § 23 Abs. 1 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg (KlimaG BW) vom 7. Februar 2023 besteht die Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung bei dem Neubau und bei grundlegender Dachsanierung eines Gebäudes auf der für eine Solarnutzung geeigneten Dachfläche. Besteht eine öffentlich-rechtliche Pflicht zur Dachbegrünung, so ist diese Pflicht bestmöglich mit der jeweiligen Pflicht zur Installation einer Photovoltaikanlage in Einklang zu bringen.

### C5 Bauen im Grundwasser

Bei einer Gründung unter dem höchsten Grundwasserstand (HGW) sind die Untergeschosse gemäß DIN 1045 als wasserdichte Wanne auszuführen.

### C6 Betrieb von Luftwärmepumpen

Der Betrieb von Luftwärmepumpen kann in einem eng umbauten Gebiet immer wieder zu Lärmschutzproblemen (Nachbarschaftsbeschwerden) führen. Die Luftwärmepumpen emittieren tieffrequenten Schall, der während der Nachtzeit besonders störend wirkt. Es ist daher vom Grundstückseigentümer neben dem geeigneten Standort bereits bei der Auswahl der Geräte auf den Stand der Technik zu achten.

Fachinformationen zu tieffrequenten Geräuschen bei Luftwärmepumpen sind im Leitfaden des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ([http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente\\_gerauesch\\_e\\_teil3\\_luftwaermepumpen.pdf](http://www.lfu.bayern.de/laerm/luftwaermepumpen/doc/tieffrequente_gerauesch_e_teil3_luftwaermepumpen.pdf)) enthalten.

## **C7 Erdwärmesonden**

Der Einsatz von Erdwärmesonden und Wasser-Wasser-Wärmepumpen ist erlaubnispflichtig. Die hierfür erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis ist rechtzeitig beim Landratsamt Rastatt, Umweltamt, zu beantragen.

## **C8 Artenschutz**

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das artenschutzrechtliche Verbot der Zerstörung von Lebensstätten besonders geschützter Arten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Notwendige Rodungen von Gehölzen und Gebüschern dürfen nur zwischen Oktober bis Februar durchgeführt werden (vgl. Kap. 7.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung im Artenschutzgutachten des Büros ILN Bühl).
- Im Bereich des Ausgleichs der wegfallenden Streuobst- bzw. Biotopverbund-Kernflächen ist ein Nahrungshabitat für den Grünspecht und Steinkauz zu schaffen (vgl. Kap. 7.2 Vorgezogene, funktionsfähige Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) im Artenschutzgutachten des Büros ILN Bühl).
- Als Ersatz für zu fallende Höhlenbäume sind je Höhlenbaum drei Fledermauskästen in anderen Streuobstwiesen, bevorzugt im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriffsgebiet, auszubringen (vgl. Kap. 7.2 Vorgezogene, funktionsfähige Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) im Artenschutzgutachten des Büros ILN Bühl). Im Plangebiet sind zwei Apfelbäume mit Höhlen-/Spaltenpotential vorhanden. Insgesamt sind daher sechs Fledermauskästen aus Holzbeton (Flachkästen aus Holzbeton, Schwegler Fledermausflachkasten 1FF oder vergleichbar) an geeigneten Streuobstbäumen in der näheren Umgebung anzubringen. Das Aufhängen der Fledermauskästen muss gemeinsam mit einem Fledermaus-sachverständigen erfolgen, mit dem die am besten geeigneten Standorte festgelegt werden.

## **C9 Einsichtnahme DIN-Vorschriften**

DIN-Vorschriften, auf die in diesem Bebauungsplan Bezug genommen wird, sind bei der Stadt Lichtenau während der üblichen Bürozeiten einsehbar.

## **C10 Hinweis auf Starkregen**

Für die Stadt Lichtenau wurde im Rahmen des Kommunalen Starkregenrisikomanagements eine Gefährdungsanalyse entsprechend dem Leitfaden „Kommunales Starkregenrisikomanagement in Baden-Württemberg“ der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg (2016) durchgeführt. Die Ergebnisse liegen der Kommune als Starkregengefahrenkarten für das gesamte Gemeindegebiet vor. Das Plangebiet liegt demzufolge nicht in einem von größeren Überflutungen betroffenen Bereich. Nennenswerte Fließgeschwindigkeiten von mehr als 0,2 m/s treten gemäß den Modellberechnungen ebenfalls nicht auf. Es treten nur lokal – insbesondere im südwestlichen Bereich des Plangebietes – stellenweise Überflutungstiefen von bis zu 15 cm auf.

Im Falle von Starkregenereignissen ist demzufolge aktuell mit Überflutungen > 3 cm Überflutungstiefe im Plangebiet nur stellenweise zu rechnen. Bei einem seltenen Starkregenszenario (etwa 30-jährliches Niederschlagsereignis) und einem außergewöhnlichen Starkregenszenario (etwa 100-jährliches Niederschlagsereignis) kann es demnach zu Überflutungstiefen von bis zu 15 cm kommen. Das extreme Starkregenereignis (128 mm Niederschlag innerhalb einer Stunde) lässt Überflutungstiefen von bis zu 35 cm erwarten. Aufgrund der grundsätzlich ebenen Topographie im Vorhabenbereich ist mit hohen Fließgeschwindigkeiten nur lokal begrenzt (z. B. im Bereich von Senken) zu rechnen.

Bei einer Bebauung des Plangebietes wird sich die Gefährdungssituation durch Geländemodellierungen verändern. Vorgesehen ist eine Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers bis zu einem 30-jährlichen Regenereignis. Dies entspricht etwa dem seltenen Starkregenszenario. Bei darüberhinausgehenden Regenintensitäten ist mit Überflutungen zu rechnen. Im Rahmen der Eigenvorsorge sind entsprechende Maßnahmen vorzusehen.

Lichtenau, .....

.....

Christian Greilach  
Bürgermeister

Lauf, 15.10.2024 Kr/Zim-la

**ZiNK**  
I N G E N I E U R E

Poststraße 1 • 77886 Lauf  
Fon 07841 703-0 • www.zink-ingenieure.de

Planverfasser