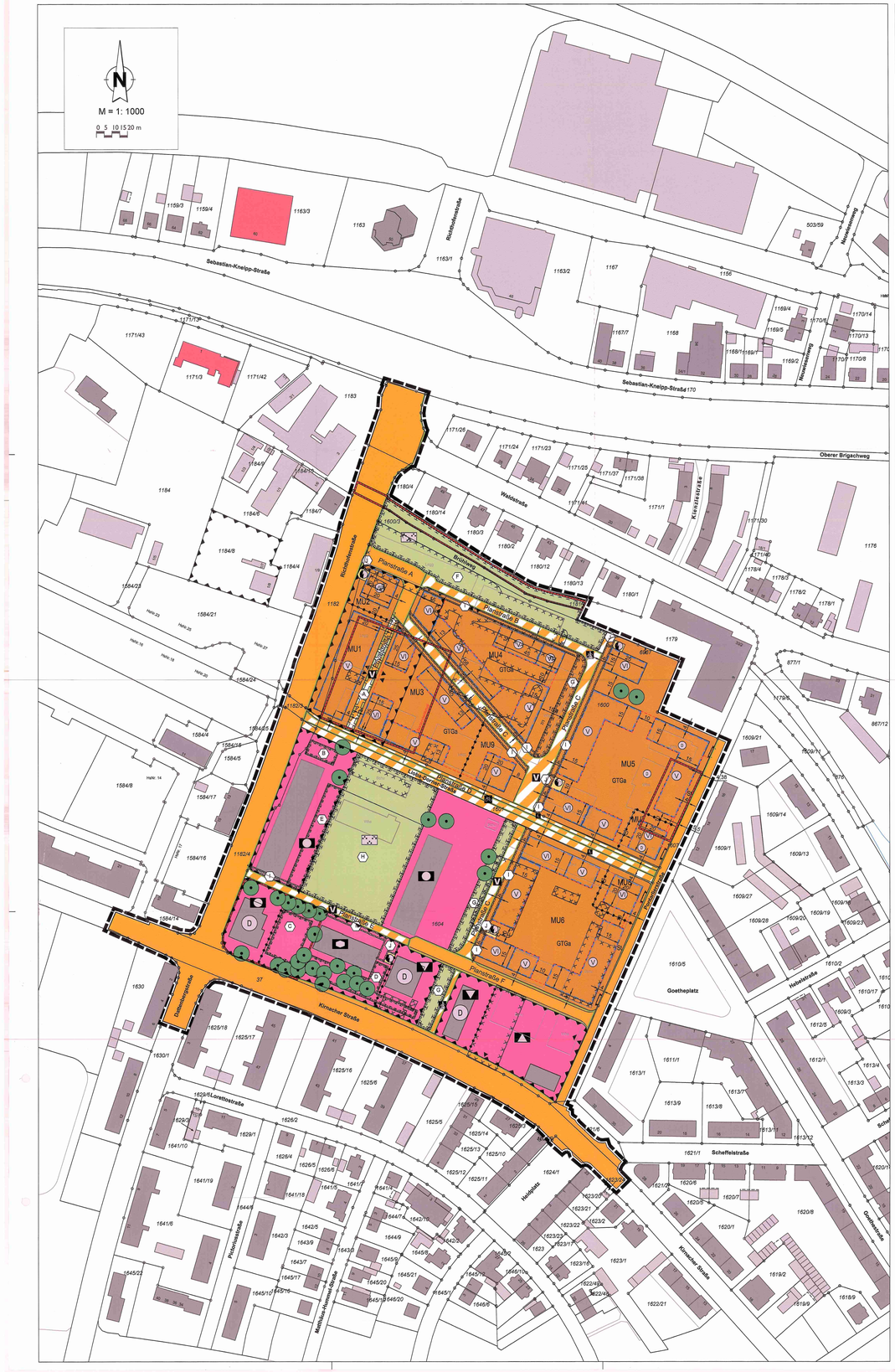

LEGENDE

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

1.2.4. Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.7. Zahl der Vollgeschosse, zwingend

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.5. Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

4.1. Flächen für den Gemeinbedarf

Öffentliche Verwaltungen

Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Schule

Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

6. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1. Straßenverkehrsflächen

6.2. Straßenbegrenzungslinie

6.3. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V Verkehrsberuhigter Bereich

Rad- und Gehweg

Gehweg

Radweg

6.4. Einfahrt

6.4. Einfahrtbereich

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12; 14 und Abs. 6 BauGB)

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Elektrizität

9. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9. Öffentliche Grünflächen

Parkanlage

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

13.1. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

13.2.1. Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

13.2.2. Erhaltung: Bäume

14. Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

14.2. Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

D 14.2. Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen

15. Sonstige Planzeichen

15.3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

St Stellplätze

GTGa Gemeinschaftstiefgarage

15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

15.6. Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

15.12. Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind
Umgrenzung der Flächen, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung

1.1 Im Urbanen Gebiet (MU) sind die unter § 6a (3) BauNVO genannten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Im Urbanen Gebiet 1 (MU1) sind die unter § 6a (2) Nr. 1 -3 und 5 BauNVO genannten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Von den sonstigen gewerblichen Nutzungen gemäß § 6a (2) Nr. 4 BauNVO ist gemäß § 9 (1) Nr. 9 nur eine Perlhuhnaufzucht zulässig.

1.3 Im Urbanen Gebiet 2 (MU2) sind die unter § 6a (2) Nr. 3 - 5 BauNVO genannten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.4 Im Urbanen Gebiet 3 - 5 (MU3, MU4, MU5, MU8) sind die unter § 6a (2) Nr. 2 - 5 BauNVO genannten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.5 Im Urbanen Gebiet 2 -6 (MU2, MU3, MU4, MU5, MU8) sind gem. § 9 (1) Nr. 7 BauGB auf 30% der zulässigen Geschoßfläche nur Wohneinheiten zulässig, die mit Mitteln der sozialen Wohnungsbauförderung gefördert werden können.

1.6 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind von den sonstigen Gewerbebetrieben Plakatanschlagstellen als selbstständige gewerbliche Anlagen nicht zulässig.

1.7 Im Urbanen Gebiet 7 -9 (MU7, MU9, MU9) sind oberhalb des Erdgeschosses nur Wohnungen zulässig.

1.8 Im Urbanen Gebiet 9 (MU9) sind die unter § 6a (2) Nr. 2 und 4 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Innerhalb des Plangebietes werden bei der Ermittlung der Grundfläche gemäß § 19 (4) BauGB wasser- und luftundurchlässige Flächen sowie Flächen von Tiefgaragen nicht angerechnet.

3 Bauweise

3.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes gilt als abweichende Bauweise die Zulässigkeit von Baukörperlängen mit mehr als 50 Metern bei Einhaltung der Abstandsflächen.

4 Weitere Festsetzungen

4.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen bzw. Abgrabungen zum Zwecke der Einebnung des Geländes zulässig. Die maximal zulässige Höhe der Aufschüttung oder Abgrabung beträgt bei einer Neigung des natürlichen Geländes von

3% - 5%	0,5 Meter
5% - 12%	1,0 Meter

Bei Geländeneigungen von mehr als 13% können höhere Aufschüttungen zugelassen werden.

4.2 Das geplante Gelände der Baugrundstücke ist in seinem Niveau auf eine Tiefe von 3,0 m dem der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche anzugleichen.

4.3 Im Urbanen Gebiet (MU) sind Garagen und überdachte Stellplätze sowie offene Stellplätze nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

4.4 Im Urbanen Gebiet (MU) sind Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den hierfür festgesetzten Flächen zu errichten.

4.5 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes beträgt die max. Höhe von Böschungsmauern 1,0 m. Eine Kombination mit Zaunanlagen oder Sichtschutzwänden ist unzulässig.

4.7 Innerhalb des Urbanen Gebietes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Absatz 1 Satz 1 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Absatz 2 BauNVO unzulässig.

5 Immissionsschutz

5.1 Für die Gebäude, die im gekennzeichneten Bereich liegen, ist erhöhter baulicher Schallschutz nach DIN 4109 Schallschutz im Städtebau erforderlich. Außenbauteile, einschließlich der Fenster, für Aufenthaltsräume von Wohnungen sowie von Büroräumen und Ähnlichem müssen zum Schutz gegen schädliche Geräuschimmissionen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'w; res nach DIN 4109 vom November 1989 von mindestens 30 dB aufweisen. Hiervon kann abgewichen werden, wenn mit Bauantragstellung ein fortgeschriebener schalltechnischer Nachweis eingereicht wird.
(Auf der Gutachten „Stadt Villingen-Schwenningen Quartier Mangin /Oberer Brühl" vom 02.06.2022, BERNARD Gruppe ZT GmbH, Dresden, wird verwiesen)

6 Grünfestsetzungen

6.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und oberirdischen, offenen Stellplätzen nur in wasserdurchlässigen Belägen mit einem max. Abflussbeiwert L v. H. 0,6 herzustellen. Auch Wasserundurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

6.2 An den gekennzeichneten Stellen sind die so gekennzeichneten Bäume zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

6.3 Tiefgaragen sind, mit Ausnahme von Wegen, Freisitzen, Notzufahrten und Hofflächen mit einem Substrataufbau von mindestens 1,0 m zu bedecken und zu begrünen.

6.4 Flachdächer der obersten Geschosse und Garagen sind zu mindestens 40 % ihrer Fläche extensiv und dauerhaft zu begrünen. Die Stärke der Substratschicht beträgt mindestens 10 cm.

6.5 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind oberirdische Stellplätze, Carports- und Garagenstandorte durch hochstämmige, heimische Laubbäume mind. 2. Ordnung zu gliedern.
Je angefangene fünfte Stellplatz, Carport- oder Garagengeneinheit ist ein Baum zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

6.6 Die mit B – E gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu im Durchschnitt 50% ihrer selbst mit einer Mischung aus kräuterreichen Magen- und Blumenwiesen zu begrünen.

6.7 Die mit F gekennzeichnete Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind
- zu 50 % mit einer Blühmischung aus überwiegend heimischen Arten
- zu 27 % mit einer Saumvegetation
zu begrünen.

6.8 Die mit G gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind
- zu 40% mit einer Blühmischung aus überwiegend heimischen Arten
- zu 20% mit einer Saumvegetation
zu begrünen.

6.9 Die mit H gekennzeichnete Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist 30% einer Mischung aus kräuterreichen Magen- und Blumenwiesen zu begrünen.

6.10 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind im öffentlichen Raum 20 standortgerechte, heimische Bäume 1. und 2. Ordnung zu pflanzen. Die Pflanzungen sind zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

6.11 Innerhalb des Urbanen Gebiets (MU) sind die nichtüberbauten Flächen zu 40%
- mit einer Staudenmischung aus überwiegend heimischen Arten oder
- mit einer kräuterreichen Magen- und Blumenwiesenmischung zu begrünen.

7 Sonstige Festsetzungen

7.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind die anfallenden Niederschlagswasser, die nicht durch den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder betrieblichen Verkehr verunreinigt werden können, auf den nicht überbauten Grundstücksflächen über mindestens 30 cm starken, pflanzenbestandenen, belebten Bodenschichten zu versickern. Wasser von unbeschichteten metallischen (Kupfer, Zink, Blei) Dächern darf nicht ohne wasserrechtliche Erlaubnis versickert oder ortsnah eingeleitet werden. Der Drosselabfluss beträgt 30l/sec/ha.
Bei ungünstigen Bodenverhältnissen, sowie für Starkregenereignisse ist mittels eines Anschlusses an die Regenwasserkanalisation die Entwässerung zu gewährleisten. Eine Sammlung und Nutzung des Niederschlagswassers ist zulässig.
Dies schließt notwendige wasserrechtliche Genehmigungen und Erlaubnisse nach anderen spezialrechtlichen Vorschriften nicht aus.

7.2 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Erhaltung von Natur und Landschaft B - E und H
- ist eine Düngung unzulässig.
- Sind maximal 80% der Wiesenflächen zweimal pro Jahr in einem Abstand von 8 Wochen zueinander zu mähen. Das Mahdgut ist zu entfernen.
- Sind die Pflanzungen zu ersetzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

7.3 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Erhaltung von Natur und Landschaft F und G
- ist eine Düngung unzulässig.
- Sind die Wiesenflächen einmal pro Jahr (Frühjahr) zu mähen. Das Mahdgut ist auf 80% der Fläche zu entfernen.
- Sind die Pflanzungen zu ersetzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

7.4 Die mit I gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger zu belasten.

7.5 Die mit J gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger zu belasten.

7.6 Die mit A gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit- und einem Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger zu belasten.

II. Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlagen:
Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7 S. 357, ber. S. 416), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl.. S. 501)

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 NR. 1 LBO-BW)

1.1 Innerhalb des Urbanen Gebietes (MU1) ist bei den eingeschossigen Gebäuden die Wandhöhe zwischen der Randsteinhöhe der erschließenden Verkehrsfläche in Höhe des Flächenschwerpunktes des Gebäudegrundrisses (Bezugshöhe) und dem Schnittpunkt der Außenwand zur Oberkante Dachhaut. Die Gebäudehöhe bemisst sich aus der Differenz zwischen der Bezugshöhe und dem obersten Gebäudeabschluss.
Die Höhendifferenz zwischen der Randsteinhöhe der erschließenden Verkehrsfläche in Höhe des Flächenschwerpunktes und dem Geländeniveau im Flächenschwerpunkt kann durch eine Erhöhung der zulässigen Wandhöhe bis zum Maß der Höhendifferenz ausgeglichen werden.
(Lagebeschreibung für den Flächenschwerpunkt; siehe Hinweise). Die max. zulässige Wandhöhe beträgt:
Bei V-geschossigen Gebäuden 15 m
Bei VI-geschossigen Gebäuden 18 m
Bei VII-geschossigen Gebäuden 24 m

1.2 Die maximal zulässige Dachneigung beträgt 5°.

2 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 NR. 3 LBO-BW)

2.1 Innerhalb des Urbanen Gebietes (MU) ist eine straßenseitige Einfriedung der Grundstücke unzulässig.

3 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 NR. 2 LBO-BW)

3.1 Werbeanlagen sind nur an den von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche einsehbaren Fassaden der Gebäude und nur an den Stätten der Leistung zulässig. An jeder dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Gebäudeseite ist für jede Leistungsstätte nur eine Werbeanlage zulässig.
Die maximal zulässige Größe der Werbeanlage beträgt:
Höhe 0,5 m x Breite 2,5 m
Zulässig sind hinterleuchtete Einzelbuchstaben bzw. beduckte Tafeln. Die Beleuchtung von Werbeanlagen muss blendfrei sein. Laufende, Wechsel- und Blinkwerbungen sowie fluoreszierende Farben sind unzulässig.
Werbeauslieger, die im rechten Winkel zur Fassade angebracht werden, sollen nicht weiter als 0,6 m in den Straßenraum ragen und eine Fläche von maximal 0,5 qm aufweisen.

4 Außenantennen (§ 74 Abs. 1 NR. 4 LBO-BW)

4.1 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes sind pro Hauptgebäude nur zwei Außenantennen an diesem zulässig. Für Parabolantennen beträgt die maximale Höhe der Einrichtung 1,5 m, für Stabantennen maximal 10,0 m.

5 Kennzeichnungspflicht

5.1 Die nach § 50 der Landesbauordnung Baden-Württemberg verfahrensfreien Vorhaben sind der unteren Baurechtsbehörde anzuzeigen.

III. HINWEISE

1 Bauweise

Zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft, hier: Schutzgut Boden, sollten die Gebäude in Spltlleiveilbauweise (versetzte Geschosse) errichtet werden.

2 Flächenschwerpunkt

Zur Ermittlung des Flächenschwerpunktes (S) der geplanten Gebäude ist,
bei rechtwinkeligen Grundrissen, der Schnittpunkt der Seitenhalbierenden anzunehmen.
bei unregelmäßigen Grundrissen, nach Zerlegung der Gesamtfläche (A) in einzelne, geometrische Teilflächen (Ai) und Ermittlung der jeweiligen Teilschwerpunkte (Si), ein örtliches Koordinatensystem zu errichten, auf das diese zu beziehen sind (x, yi). Nachfolgend ist zur Ermittlung der Koordinaten (Xs, ys) des Flächenschwerpunktes (S) folgende Formel anzuwenden:

$$Xs = \frac{\sum_{i=1}^{n} Ai \cdot xi}{A} \qquad Ys = \frac{\sum_{i=1}^{n} Ai \cdot yi}{A}$$

$$A = \sum_{i=1}^{n} Ai$$

3 Gewässerschutz

Im Gewässerrandstreifen ist gem. § 38 Abs. 4 WHG und § 29 Abs. 2+3 WG verboten:
- Die Umwandlung von Grünland in Acker
- Das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern [...]
- Das Anpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern.
- Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen [...]
- Die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.
- Einsatz und die Lagerung von Dünge-und Pflanzenschutzmitteln [...] in einem Bereich von fünf Metern.
- Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen sowie Aufffüllungen [...]

4 Bodendenkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege (abteilung@lfd.bw.de), oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Knochen, Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, etc.) oder Befunde (auffällige Erdverfärbungen, Gräber, Mauerreste, Brandschichten, etc.) 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 zunächst mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

5 Bodenschutz / Bodenverunreinigungen

Zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft, hier: Schutzgut Boden, sollten die Gebäude in Spltlleiveilbauweise (versetzte Geschosse) errichtet werden.
Die Gesichtspunkte des Bodenschutzes sollten bei der Planung und Umsetzung beachtet werden. Maßnahmen hierzu wären:
- Sparsamer und schonender Umgang mit Boden
- Minimierung der Bodenverdichtung und Belastung
- Separate Behandlung von Mutterboden
- Schutz des kulturfähigen Unterbodens durch Wiedereinbau, Rekultivierung oder Geländemodellierung im Plangebiet.
- Wasserdurchlässige Beläge bei Park-, Stellplatz- oder Hofflächen, die nicht durch Umgang mit wassergefährdenden Stoffen oder betrieblichen Verkehr verunreinigt werden können.
- Der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfallende Bodenaushub ist soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebiets durch Geländemodellierung bzw. Massenausgleich einer Wiederverwendung zuzuführen.
- Die südliche Hälfte des Plangebiets liegt zum Teil im Bereich des Unteren Muschelkalks. Dadurch können geogene (natürlich vorkommende) Belastungen durch Arsen und Blei auftreten.
Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Aufschüttungen zum Zwecke der Geländeeinebnung - / profilierung nur unter folgenden Bedingungen zulässig:
- Der bei den Erschließungs- und Baumaßnahmen anfallende, unbelastete Bodenaushub ist soweit als möglich an geeigneten Stellen innerhalb des Plangebiets durch Geländemodellierung bzw. Massenausgleich einer Wiederverwendung zuzuführen.
Dabei ist es unerheblich, ob der Bodenaushub in die durchwurzelbare Bodenschicht oder in darunterliegende Bodenschichten eingebaut wird.
Untersuchungen für Bodenmaterial, welches aus dem Plangebiet stammt, sind nicht erforderlich. 1
- Bodenmaterial, das von außerhalb in das Plangebiet antransportiert und eingebaut werden soll, ist vor dem Auf- und Einbringen zu untersuchen.
Ein entsprechender Nachweis (Herkunft, Deklarationsanalytik einer repräsentativen Mischprobe) ist zu führen und unaufgefordert nach Einbau an das Stadtbauamt, Abteilung Tiefbau zu übermitteln.
Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterial in die durchwurzelbare Bodenschicht sind die Vorsorgewerte der Bundes-Bodenschutz-und Altlastenverordnung einzuhalten.
Beim Einbringen von nicht zum Plangebiet gehörenden Bodenmaterial, das nicht zum Erstellen einer durchwurzelbaren Bodenschicht dient, sind die Zuordnungswerte Technischen Regeln der LAGA einzuhalten.
- Bei sämtlichen Tiefbauarbeiten ist ein Gutachter gem. § 18 BBodSchG (Fachgutachter Altlasten) ist hinzu zu ziehen.
- Der bei der Baumaßnahme anfallende Bodenaushub ist entsprechend der Festlegungen des Gutachters zu separieren und zu deklarieren. Gemäß der vorzunehmenden Nachweise (Probenahmen und Analysen) oder der Festlegungen des in 1. genannten Gutachters ist der Aushub der Verwertung oder Entsorgung zuzuführen.
- Die allgemeinen Pflichten zur Gefahrenabwehr gem. § 4 Abs. 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen) sind einzuhalten.

6 Natur und Landschaft

- Im Sinne der Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft sollten zur Außenbeleuchtung zum Schutz nachtaktiver Insekten nur Natriumleuchtmittel Verwendung finden.
- Mögliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind zu vermeiden und die Baufelder sind deshalb außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der Vögel von den Gehölzen freizumachen.

7 Artenschutz

Als Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen sind vor einer Baufreimachung oder Bebauung nachfolgende Maßgaben zu beachten.
Baufeldfreimachungen, Beseitigung von Vegetationsbeständen, Rodung von Gehölzbeständen sowie Gebäudesanierungen dürfen nicht zwischen dem 01.März und dem30. September (Brutzeit) durchgeführt werden.
- Ein Abweichen von dieser Frist ist nur durch fachgutachterliche Begleitung und vorkehrenden Maßnahmen zulässig.
- Der Verlust an Fortpflanzungsstätten kann nur mit zeitgleichen und ausreichende Angeboten von Ersatzquartieren (Nistkästen) erfolgen. Ieiehe hierzu Anhang 3 der Begründung "Artenschutzrechtliche Beurteilung vom 21.12.2021)
- Die Fertigstellung der Ausfeanelagen hat unmittelbar, spätestens in der darauffolgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.
- Zur Gewährleistung des artenschutzrechtlichen Ausgleichs sind im Bereich 'Hubenloch' auf ca. 25.000