

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten die folgenden planungsrechtlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Hinweise:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB i.V.m. §§ 1-23 BauNVO)

Rechtsgrundlagen:

BauGB	Baugesetzbuch in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) m.W.v. 07. Juli 2023
PlanzV 90	Planzeichenverordnung in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung
GemO	§ 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

I.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die für Bebauung vorgesehene Flächen werden hinsichtlich der zulässigen Art der Nutzung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Öffentliche Verwaltung“ festgesetzt. Zulässig sind Verwaltungsgebäude einschließlich Seminar- und Versammlungsräumen, sowie zugehörige Verkehrsflächen.

I.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

Zulässige Grundfläche (GR)

Die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt maximal 1.600 m².

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse nach § 16 Abs. 2 BauNVO ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

I.3 Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb festgesetzt.

I.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche umfasst die gesamte als Gemeinbedarfsfläche gekennzeichnete Baufläche.

I.5 Sammlung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Anfallendes Niederschlagswasser ist, soweit eine oberflächennahe Versickerung nicht möglich ist, rückzuhalten und in das Trennwassersystem einzuleiten. Begrünte Dachflächen mit einer Substratschicht von mindestens 30 cm dienen als Regenwasserrückhalt.

Nicht überdachte Stellplätze sind versickerungsfähig auszubilden.

I.6 Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Im Plangebiet sind folgende Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft durchzuführen:

V1 Zeitliche Regelung für Gehölzentfernung: Gehölzentfernungen und -rückschnitte sind zum Schutz von Vogelbruten nur außerhalb der Fortpflanzungszeit von europäischen Brutvogelarten im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar durchzuführen (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).

V2 Bauzeitenbeschränkung für Rückbaumaßnahmen: Zum Schutz von Vogelbruten und Fledermausquartieren ist für die Rückbaumaßnahmen eine zeitliche Bauzeitenbeschränkung zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar einzuhalten (§ 39 Abs. 5 BNatSchG). Sofern dieser Zeitraum nicht eingehalten werden kann, muss eine ökologische Baubegleitung hinzugezogen werden.

V3 Beschränkung der nächtlichen Beleuchtung: Nächtliche Arbeiten ab Sonnenuntergang bis Sonnenaufgang, die aufgrund ihrer Lichtemissionen geeignet sind, Fledermäuse erheblich zu stören, sind zwischen April und Oktober zu unterlassen. Siehe hierzu ausführlicher auch Textfestsetzung I.8 über Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen):

Um den Verlust möglicher Bruthabitate von Vögeln im Plangebiet auszugleichen sind drei Vogelkästen an den umliegenden Gebäuden anzubringen und langfristig zu erhalten.

I.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §21 NatSchG)

Bei den Bauarbeiten ist darauf zu achten, dass der humose Oberboden und die darunter liegenden Bodenschichten getrennt gelagert werden. Nach Beendigung der Bauarbeiten ist ein möglichst natürlicher Bodenaufbau sorgfältig wiederherzustellen.

Zum Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäusen sind für alle Einrichtungen zur Außenbeleuchtung (z.B. Beleuchtung der Erschließungsflächen, Stellplätze, Fassadenbeleuchtung) auch während der Bauphasen, insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel nach dem Stand der Technik (z.B. LED-Leuchtmittel) mit Farbtemperaturen von 1600 bis 2400 bzw. bis max. 3000 Kelvin ohne UV-Anteil zu verwenden. Die verwendeten Leuchtgehäuse müssen insektendicht schließen. Eine dauerhafte Beleuchtung ist nicht zulässig, die Beleuchtung ist auf das erforderliche Maß zu begrenzen. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarleuchten) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sind unzulässig. Für Flächenbeleuchtungen sind ausschließlich Planflächenstrahler mit horizontalem Leuchtenabschluss zu verwenden.

Während der Bauarbeiten und nach Inbetriebnahme des Verwaltungszentrums ist die Beleuchtung durch Höhenkorrektur der Leuchten zur Reduktion der Lichtverschmutzung in die Umgebung und zur Herstellung von Dunkelbereichen in den oberen Baumkronen entsprechend zu installieren. Lichtabstrahlung oberhalb der Horizontalen in den freien Luftraum bzw. in Richtung der zur Fledermausjagd genutzten Kronenbereiche sind durch Abschirmung auszuschließen.

I.8 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für die Gemeinbedarfsfläche wird ein Schutzanspruch berücksichtigt, der mit einem Mischgebiet vergleichbar ist. Die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes nach TA Lärm sind einzuhalten.

I.9 Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Dachbegrünung

Die Flachdächer sind dauerhaft zu begrünen. Davon ausgenommen sind Dachflächenbereiche, die für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Tageslicht-Beleuchtungselemente, Energiegewinnung oder für Dachterrassen genutzt werden.

Die Artenauswahl für begrünte Dachflächen richtet sich nach den entsprechenden Richtlinien. Empfehlungen können außerdem der Pflanzliste im Anhang entnommen werden. Der Einsatz von Torf ist unzulässig.

Fassadenflächen

Geeignete Fassadenflächen sind, wenn möglich, dauerhaft zu begrünen und fachgerecht zu pflegen. Empfehlungen können der Pflanzliste im Anhang entnommen werden.

I.10 Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Der im zeichnerischen Teil durch Planeinschrieb gekennzeichnete Baum ist dauerhaft zu schützen und zu erhalten.

Bei Abgang ist der Baum an einem zukunftsfähigen Standort auf dem Rathausplatz durch einen gleichartigen Baum zu ersetzen. Der Stammumfang muss zum Zeitpunkt der Pflanzung mindestens 25 - 30 cm betragen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

Rechtsgrundlagen:

LBO Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

GemO § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

II.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Flachdächer festgesetzt. Ausnahmsweise sind flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von bis zu 10° zulässig, wenn diese den Abschluss des obersten Geschosses bilden.

Dacheindeckungen, Dachinstallationen und Fallrohre aus unbeschichteten Metallen, wie Kupfer, Zink und Blei und deren Legierungen sind unzulässig.

II.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - Fassaden (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Kunststoffverkleidungen sowie grelle, sehr dunkle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind nicht zulässig. Außenfenster mit spiegelndem Glas sind nicht zulässig.

Technisch notwendige, an den Fassaden angebrachte Anlagen wie Regenwasserrohre etc. sind in die Gestaltung der Fassaden zu integrieren.

II.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO i.V.m. § 9 Abs. 1 LBO)

Oberirdische Stellplätze und deren Zufahrten, sowie Zugänge, Terrassen und sonstige Pflasterflächen, wie nicht überdachte Flächen für bewegliche Abfallbehälter, sind mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen (Schotterrassen, großfugiges Rasenpflaster, wassergebundene Decke etc.) herzustellen.

Die Anlagen für bewegliche Abfallbehälter sind einzuhausen oder mit einer Hecke zu umpflanzen. Einhausungen aus Metallgitter sind dabei unzulässig. Überdachungen sind extensiv zu begrünen.

Die nicht überbauten weiteren Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Arten der anzupflanzenden mehrjährigen, verholzten Pflanzen (Bäume, Sträucher) sind der im Anhang beigefügten Pflanzliste zu entnehmen. Diese enthält klimaangepasste und standortgerechte Arten für öffentliche und private Grünflächen. Die Pflanzqualitäten der Gehölze müssen den Gütebestimmungen für Baumschulenpflanzen nach den FLL- Richtlinien entsprechen. Die Anpflanzungen haben spätestens in der auf den Nutzungsbeginn folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

II.4 Stellplatzverpflichtung für Gebäude mit Büro- und Verwaltungsräumen (VwV Stellplätze)

Kfz- und Fahrradstellplätze sind nachzuweisen. Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze richtet sich dabei nach der VwV Stellplätze.

III. HINWEISE

III.1 Grundwasser

Aus Gründen des allgemeinen Grundwasserschutzes ist das Bauen im Grundwasser grundsätzlich abzulehnen. Die Höhenlage der Unterkante Kellerfußboden ist i.d.R. so zu wählen, dass diese über den mittleren bekannten Grundwasserständen liegt.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten bekannten Grundwasserstandes sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern oder Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist.

Die Herstellung einer Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

Die Fundamentoberkanten sind auch in Ausnahmefällen grundsätzlich über dem mittleren Grundwasserstand anzuordnen. Ist auch das Eintauchen in den mittleren Grundwasserstand unvermeidbar, so sind ggf. zusätzliche Baumaßnahmen erforderlich.

In jedem Fall bedarf eine Baumaßnahme, die in den mittleren Grundwasserstand eingreift, bzw. darunter zu liegen kommt, der wasserrechtlichen Erlaubnis, da sie nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine Benutzung des Grundwassers darstellt. Diese Erlaubnis ist zu versagen, wenn schädliche, auch durch Nebenbestimmungen nicht vermeidbare oder nicht ausgleichbare Gewässerveränderungen zu erwarten sind oder andere Anforderungen nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften nicht erfüllt werden. Im Übrigen steht die Erteilung der Erlaubnis im pflichtgemäßen Ermessen der Wasserbehörde. Antragsteller der wasserrechtlichen Erlaubnis ist der Planungsträger, der - insbesondere bei der Durchführung eines Kennntnisgabeverfahrens - in der Verantwortung steht, den gesetzlichen Vorgaben nachzukommen.

III.2 Hochwasser

Die Hochwassergefahrenkarten (HWGK) des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg weisen für das Plangebiet eine Hochwassergefahr durch HQ_{extrem} aus. Das Plangebiet wird gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als „Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) nachrichtlich übernommen.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans sind umfassende Informationen erhältlich:

- im Internet über das Informationsportal www.hochwasserbw.de,
- über die „Hochwasserschutzfibel“ des zuständigen Bundesministeriums: [Hochwasser-schutzfibel \(fib-bund.de\)](http://Hochwasser-schutzfibel(fib-bund.de))



Abb. 1: Hochwassergefahrenkarte der LUBW für den Bereich des Plangebietes

III.3 Merkblatt „Bebauungsplan“ vom Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz

Das Merkblatt beinhaltet Hinweise für den Planungsträger und berücksichtigt Belange der Wasserwirtschaft und des Bodenschutzes für den Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen gem. § 1 Abs. 5 BauGB.

Gemäß § 5 Abs. 2 WHG ist als private Hochwasservorsorge durch eine hochwasserangepasste Bauausführung und spätere Nutzung in Eigenverantwortung des Bauherrn bzw. seines Planers die Vermeidung und Verminderung von Hochwasserschäden sicherzustellen.

III.4 Geotechnische Hinweise

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Holozänes Auensediment) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Vor Beginn von Bauarbeiten ist eine objektbezogene Baugrunduntersuchung gemäß DIN EN 1997/DIN 4020 durchzuführen.

III.5 Bodenschutz/Altlasten

Im Bereich des Plangebietes liegen nach derzeitigen Erkenntnissen keine Altlasten / keine Altlastverdachtsflächen vor.

Werden bei Abbruch- oder Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z. B. Hausmüll, Deponiegas, Mineralöl, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz zu unterrichten. Die Abbruch- bzw. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

III.6 Kampfmittel

Für das Plangebiet wurde eine multitemporale Luftbildauswertung durch die IABG mbH durchgeführt. Die Luftbildauswertung hat ergeben, dass das Plangebiet innerhalb der 50 m-Pufferflächen umliegender Gebäudezerstörungen liegt. Daher sind im Zuge des Bauvorhabens bzw. bei dort ausgeführten Aufschlüssen oder Bodeneingriffen aus kampfmitteltechnischer Sicht weitere Maßnahmen erforderlich.

Für die Überprüfung auf Kampfmittel durch eine Fachfirma für Kampfmittelräumung (§ 7 SprengG) wird die folgende Vorgehensweise empfohlen:

- Sondierung bzw. Freimessung der Verdachtsobjekte (im Vorgriff zu den Baumaßnahmen aller Voraussicht nach auf den unbebauten Freiflächen möglich) mit einem geeigneten Differenzmagnetometer; falls notwendig, Aufgrabung der Verdachtsobjekte und Bergung der Kampfmittel
- oder kampfmitteltechnische Aushubüberwachung („baubegleitende Baggeraufsicht“) für jeden Bauabschnitt (Abräumen der Oberfläche, Herstellen der Baugrube) und zusätzlich zur Sondierung der Baugrubenwände und -sohle aufgrund der Baustellen- und Verkehrssituation der bereichsweise vorhandenen Bebauung und der damit verbundenen Störeinflüsse im Boden bzw. in Bodennähe (Leitplanken, Verkehrssicherung, Bauwerke bzw. Bauwerksreste, elektrische Leitungen, Gussleitungen, Metallobjekte, ständig passierender Pkw- und Lkw-Verkehr, etc.)
- Dokumentation der Flächenüberprüfung (Freigabe aus kampfmitteltechnischer Sicht) in den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Plänen.

III.7 Denkmalschutz / Archäologische Kulturdenkmale

Das Plangebiet liegt im Bereich folgenden Kulturdenkmals (§ 2 DSchG): Römische Siedlung, neuzeitliche Festung und Westwall (Listen-Nr. 1, ADAB-Id. 99593070)

In der Umgebung des Plangebietes sind folgende unter Denkmalschutz stehende Gebäude bekannt:

Objekt	Status
Großherzog-Friedrich-Straße 16 (Flst.-Nr. 13/2) Wohnhaus, heute zum Rathaus gehörig, Ende 19. Jh. Dreigeschossig mit Satteldach, Ecklisenen und Gurtgesimse, zur Großherzog-Friedrich-Straße zwei Balkone. Wandfeste Innenausstattung.	§ 2
Großherzog-Friedrich-Straße 20 (Flst.-Nr. 13/4) Wohnhaus, Ende 19. Jh. Zweigeschossig mit Satteldach, historisierende Fassadendekoration. Wandfeste Innenausstattung.	§ 2
Hauptstraße 85 (Flst.-Nr. 13) Rathaus, als Kaserne 1817 erstellt. Dreigeschossiger winkelförmiger Bau mit Walmdach. 1921-23 erweitert von Arthur Valdenaire. Mächtiger Portikus zur Hauptstraße über die gesamte Haushöhe.	§ 28

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde 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 das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: 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.

III.8 Artenschutz, Rodungs- und Gehölzarbeiten

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Zum Schutz von Vogelbruten und Fledermausquartieren ist für die Rückbaumaßnahmen eine zeitliche Bauzeitenbeschränkung zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar einzuhalten (§ 39 Abs. 5 BNatSchG).

III.9 Vogelschlag

Beim Bau großer Fensterfronten, Fassadenöffnungen und Balkone von mehr als 2 m² Glasfläche und mehr als 50 cm Breite ohne Leistenunterteilung sollten geeignete Maßnahmen und Materialien gemäß dem Stand der Technik ergriffen bzw. verwendet werden, um Vogelschlag an Glasflächen zu vermeiden.

Durch die Verwendung von Glas mit geringem Außenreflexionsgrad < 15 % können Spiegelungen reduziert werden. Die dadurch entstehende Durchsicht kann durch halbttransparentes (bearbeitetes bzw. gefärbtes) Glas, Folien oder Muster vermindert werden. Zum aktuellen Stand der Technik siehe Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (<http://www.vogelschutzwarten.de/glasanflug.htm>), Schweizerische Vogelwarte Sempach (<https://vogelglas.vogelwarte.ch>) sowie Wiener Umweltschutz (https://wua-wien.at/naturschutz-und-stadtoekologie/vogelanprall-an-glaslaeichen).

III.10 Abfallentsorgung

Die Bereitstellung der Abfälle, soweit diese im Rahmen der kommunalen Abfallabfuhr entsorgt werden, muss an einer für 3-achsige Abfallsammelfahrzeuge (bis 10,30 m Länge) erreichbaren Stelle am Rand öffentlicher Erschließungsstraßen erfolgen.

Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

III.11 Leitungsauskunft

Vor der Durchführung von Baumaßnahmen besteht für den Bauausführenden eine Erkundungs- und Sicherungspflicht. Es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden sind. Vor Baubeginn ist mindestens bei den hier genannten Leitungsträgern eine Leitungsauskunft einzuholen. Wer Beschädigungen an Leitungen verursacht, ist dem Eigentümer zum Ersatz des Schadens verpflichtet.

badenovanetze GmbH
Tullastraße 61
79108 Freiburg i. Br.

Deutsche Telekom Technik GmbH
Okenstraße 25-27
77652 Offenburg

Überlandwerk Mittelbaden
GmbH & Co. KG
Lotzbeckstraße 45
77933 Lahr

Stadt Kehl (Tiefbau)
Rathausplatz 3
77694 Kehl

Technische Dienste Kehl (TDK)
Rathausplatz 2
77694 Kehl

Vodafone BW GmbH
Aachener Str. 746-750
50933 Köln

III.12 Umweltgerechtes Bauen

Versiegelung, Boden

Unbelasteter Oberboden oder Rohboden, der bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu lagern und wiederzuverwerten (vgl. § 202 BauGB).

Energie

Baukörper sollen kompakt gestaltet sein. Die Fassadenformen sollen den Wärmeschutz nicht verschlechtern.

Durch geeignete gestalterische und planerische Maßnahmen soll die passive Solarenergie möglichst umfassend realisiert werden.

Wasser

Die Anlage von Zisternen zur Sammlung und späteren Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers wird empfohlen.

Dachbegrünung

Begrünte Flachdächer haben klimatische, bio-ökologische, aber auch ökonomische, städtebauliche und abwassertechnische Positivwirkungen:

- Dachbegrünungen können 50–70 % des Regenwassers zurückhalten. Ein Teil des Wassers verdunstet, der Rest fließt verzögert ab und die Kanalisation wird entlastet.

- Dachbegrünungen filtern Staub und Schadstoffe, heizen sich im Sommer weniger auf als unbegrünte Dächer und wirken so temperaturnausgleichend.
- Dachbegrünungen sind Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Als Trittsteinbiotope tragen sie zur innerstädtischen Biotopvernetzung bei. Durch Samenverbreitung und flugfähige Arten stehen sie mit den erdgebundenen Biotopen in Kontakt und in ständigem Austausch.

IV. Anlage

- Pflanzliste für öffentliche und private Flächen, Dach- und Fassadenbegrünung