

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Sondergebiet Hotel (§ 11 BauNVO)

Im Sondergebiet Hotel sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit Schank- und Speisewirtschaft, Seminar-, Ruhe- und Fitnessräume, SPA- und Wellnessbereich und die dazugehörigen Anlagen und Gebäude zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist der Planzeichnung zu entnehmen und wird bestimmt durch den angegebenen Wert

- der zulässigen Grundfläche (GR)
- der Geschossfläche (GF)
- der Höhe der baulichen Anlagen (GH).

1.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

1.3.1 Es gilt die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe in m ü. NN. Die maximale Gebäudehöhe wird gemessen an der obersten Dachbegrenzungskante.

1.3.2 Die maximale Gebäudehöhe kann durch technische Aufbauten oder Bauteile um max. 1 m überschritten werden.

1.4 Zulässige Grundflächenzahl (§ 17 (1) BauNVO §, 19 (4) BauNVO)

1.4.1 Die zulässige Grundfläche (GR) ist der Planzeichnung zu entnehmen. Bei der Ermittlung der GRZ sind die vier Sondergebietsteilflächen als Einheit zu betrachten (7.514 m²).

1.4.2 Die zulässige Grundfläche (GR) kann durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

1.5 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise, wobei auch Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

1.6 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

1.6.1 Maßgebend für die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind die Baugrenzen im zeichnerischen Teil.

1.6.2 Dachvorsprünge bis 0,60 m dürfen die Baugrenzen auf der gesamten Länge überschreiten.

1.7 Garagen, Carports, Pkw-Stellplätze und Fahrradstellplätze
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)

1.7.1 Oberirdische Garagen (GA) und Carports (CP) sind nur zulässig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sowie innerhalb der dafür festgesetzten Zonen. Carports werden definiert als an mindestens zwei Seiten offene, überdachte Stellplätze.

1.7.2 Oberirdische, nicht überdachte Pkw-Stellplätze, Tiefgaragen sowie Fahrradstellplätze (auch überdachte Fahrradstellplätze, Fahrradschuppen) sind im gesamten Baugebiet zulässig.

1.8 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen mit mehr als 25 m³ Brutto-Rauminhalt sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb der festgesetzten Zonen für Garagen und Carports (GA/CP) unzulässig.

1.9 Private Grünfläche „Hotelpark“ (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hotelpark“ ist die Errichtung von Nebenanlagen, wie z.B. Bänken, Exponaten (Wasserräder, Mühle etc.), Fischteichen sowie eines Badeteiches zulässig.

Hinweis:

Fisch- und Badeteiche bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, wenn

- diese innerhalb von Sperrflächen (Gewässerrandstreifen oder Überschwemmungsgebiete) liegen oder
- eine Wasserentnahme aus öffentlichen Gewässern bzw. eine Einleitung in ein solches erfolgt.

1.10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

1.10.1 Kupfer-, zink- oder bleihaltige Außenbauteile sind nur zulässig, wenn sie beschichtet oder in ähnlicher Weise behandelt sind, so dass keine Kontamination des Bodens durch Metallionen zu befürchten ist.

1.10.2 Pkw-Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen sind als wasserdurchlässige Oberflächenbefestigung (z. B. Pflaster mit Rasenfugen bzw. anderen wasserdurchlässigen Fugen, Schotterrasen, begrüntes Rasenpflaster) auszuführen, sofern auf diesen Flächen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (auch Be- und Entladen).

- 1.10.3 Die Fläche F1 dient zum Erhalt und zur Entwicklung eines Neuntöter- und eines Reptilienhabitats auf einem mageren Grünland. Die bestehenden Rosengehölze (Gebüsch mittlerer Standorte) innerhalb der Fläche sind dauerhaft zu erhalten. Das Ersatzhabitat für Reptilien ist gemäß der Beschreibung im Kapitel 4.4 des Artenschutzrechtlichen Gutachtens anzulegen. Die magere Grünfläche ist im Jahr entweder durch eine zweimalige, extensive Beweidung mit Ziegen oder eine Mahd mit abtragen des Mahdguts dauerhaft freizuhalten.
- 1.10.4 Auf der Fläche F2 ist eine artenreiche, montane Magerwiese zu entwickeln und nach dem Info-Blatt für Flachlandmähwiesen der LUBW (vgl. Anhang II des Umweltberichts) zu bewirtschaften.
- 1.10.5 Auf der Fläche F3 ist die bestehende Zwergstrauchheide zu erhalten und aufzuwerten. Innerhalb des Bestandes befinden sich mehrere Gehölze, welche binnen der gesetzlichen Rodungsfrist über die Wintermonate entfernt werden sollen. Die Zwergstrauchheide ist dauerhaft von hochwüchsigen Gehölzen freizuhalten und muss sich mindestens aus den Arten *Erica vulgaris*, *Genista sagittalis* und *Vaccinium myrtillus* zusammensetzen.
- 1.11 Anpflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**
- 1.11.1 Auf der Fläche F4 ist als Sichtschutz zwischen Hotelanlage und Neuntöterhabitat eine 2 bis 3 -reihige Feldhecke mittlerer Standorte auf einer Grundfläche von etwa 120 m² (Pflanzqualität Strauch = 3 x verpflanzt, Höhe 80 – 100 cm) zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Die Arten der Feldhecken- Anpflanzung sind der Pflanzliste im Anhang zu entnehmen. Die Feldhecke ist auf den Aushub des Ersatzhabitats für Amphibien- und Reptilienarten zu pflanzen.
- 1.12 Pflanzehalte (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)**
- 1.12.1 Auf den Flächen F5 entlang des bestehenden gewässerbegleitenden Auwaldstreifens an dem Fließgewässer „Schlücht“ sind die bestehenden Gehölze (Erlen, Birken und Weiden) sind zusammen mit der bestehenden Hochstaudenflur dauerhaft zu erhalten. Zur Aufwertung des gewässerbegleitenden Auwaldstreifens sind insgesamt je 3 Einzelbäume der Baumarten *Alnus incana* (Grauerle), *Populus nigra* (Schwarzpappel), *Ulmus glabra* (Bergulme) und *Prunus padus* (Traubenkirsche) im lückigen Bereich der Gehölzgalerie von Flst.- Nr. 388/1, Gemarkung Grafenhausen anzupflanzen (Pflanzqualität Hochstamm mit Ballen, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 – 20 cm).
- 1.12.2 Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Abgängige Bäume sind durch standortgerechte und einheimische Hochstammbäume gemäß Pflanzenliste 1 zu ersetzen. (Pflanzqualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang 18 – 20 cm). Abweichungen von den Standorten sind bis maximal 2,0 m (Richtwert) möglich.
- 1.13 Gehrecht (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)**
- Entsprechend der Planzeichnung ist die Fläche R1 mit einem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit zu belasten.

2 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613)
- § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2018 (GBl. S. 221)

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) Nr. 1 LBO)

2.1.1 Die zulässige Dachneigung beträgt 0-45°.

2.1.2 Dachaufbauten, die der Energiegewinnung dienen, sind bei allen Dachneigungen unter Einhaltung der festgesetzten Gebäudehöhe zulässig.

2.1.3 Leuchtfarben und reflektierende Materialien sind zur Oberflächengestaltung der Gebäude (Dach und Fassade) unzulässig. Solarmodule und Fensterflächen sind nur mit reflektionsarmen Frontgläsern zulässig.

2.1.4 Wellfaserzement und offene Bitumenbahnen sind als Dacheindeckung nicht zulässig.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 (1) Nr. 2 LBO)

2.2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

2.2.2 Werbeanlagen an Gebäuden sind zulässig, wenn

- die Werbeanlage an der Fassade platziert wird,
- die Oberkante der Dachhaut nicht überschritten wird,
- ein Fläche von max. 10% der jeweiligen Fassade nicht überschritten wird.

2.2.3 Freistehende Werbeanlagen werden begrenzt auf

- max. 5 Fahnen mit max. 6,0 m Höhe am festgesetzten Standort
- zwei Werbetafeln mit max. 2,0 m Höhe und 5,0 m Länge

2.2.4 Selbstleuchtende Werbung und Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind ausgeschlossen.

2.2.5 Die maximale Größe pro Werbeanlage beträgt 25 m².

2.3 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

2.3.1 Abstellflächen wie Abfalltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind mit einem festen Sichtschutz und/oder einer dichten Bepflanzung abzuschirmen. Die Anlagen zur Abschirmung sind, sofern es sich bei diesen nicht bereits um Gehölze (Hecken) handelt, mit Kletterpflanzen oder Spalierbäumen zu begrünen.

2.3.2 Die nicht bebauten Flächen bebauter Grundstücke, die nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden, mindestens jedoch 10% der Grundstücksfläche, sind naturnah oder gärtnerisch anzulegen.

2.4 Außenantennen (§ 74 (1) Nr. 4 LBO)

Außenantennen und/oder Parabolanlagen sind an einem Standort am Gebäude zu konzentrieren.

2.5 Freileitungen (§ 74 (1) Nr. 5 LBO)

Freileitungen (z. B. für Niederspannung, Telekommunikation) sind nicht zugelassen. Die entsprechenden Netze sind in Erdverkabelung auszuführen.

2.6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 (3) Nr. 2 LBO)

Zur Rückhaltung des anfallenden, unverschmutzten Niederschlagswassers ist ein Rückhaltebecken mit einem Rückhaltevolumen von 107 m³ herzustellen. Das Rückhaltebecken ist mit einem Drosselabfluss (17 l/s) in die Schlucht zu versehen.

Hinweis:

Bei der Entwicklung des Entwässerungskonzeptes wurde von der maximal möglichen Versiegelung ausgegangen. Wenn im Rahmen der weiteren Planung ein geringerer Versiegelungsgrad nachgewiesen werden kann, kann das Rückhaltebecken entsprechend kleiner dimensioniert werden.

Um dauerhaft eine Anreicherung des Grundwassers zu erzielen, ist das Rückhaltebecken als natürliches Erdbecken mit Versickerung zu erstellen.

3 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Auf den als Gewässerrandstreifen festgesetzten Flächen gelten die Bestimmungen des § 38 WHG i.V.m. § 29 WG.

4 HINWEISE

4.1 Bodenfunde / Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Stadt 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 84.2) 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.

4.2 Bodenschutz

Die folgenden Hinweise sollen dazu dienen, die Erhaltung des Bodens und seiner Funktion zu sichern. Gesetzliche Grundlage ist das Bodenschutzgesetz für Baden-Württemberg. Nach § 4 Abs. 2 dieses Gesetzes ist insbesondere bei Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

4.2.1 Allgemeine Bestimmungen:

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass nur so viel Mutterboden abgeschoben wird, wie für die Erschließung des Baufeldes unbedingt notwendig ist. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Freiflächen ist nicht zulässig.

Bodenarbeiten sollten grundsätzlich nur bei schwach feuchtem Boden (dunkelt beim Befeuchten nach) und bei niederschlagsfreier Witterung erfolgen.

Ein erforderlicher Bodenabtrag ist schonend und unter sorgfältiger Trennung von Mutterboden und Unterboden durchzuführen.

Bei Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets, z.B. zum Zwecke des Massenausgleichs, der Geländemodellierung usw. darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschleppen. Für die Auffüllung ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden.

Anfallender Bauschutt ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Er darf nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben usw.) benutzt werden.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

4.2.2 Bestimmungen zur Verwendung und Behandlung von Mutterboden:

Ein Überschuss an Mutterboden soll nicht zur Krumenerhöhung auf nicht in Anspruch genommenen Flächen verwendet werden. Er ist anderweitig zu verwenden (Grünanlagen, Rekultivierung, Bodenverbesserungen) oder wiederverwertbar auf geeigneten (gemeindeeigenen) Flächen in Mieten zwischenzulagern.

Für die Lagerung bis zur Wiederverwertung ist der Mutterboden maximal 2 m hoch locker aufzuschütten, damit die erforderliche Durchlüftung gewährleistet ist.

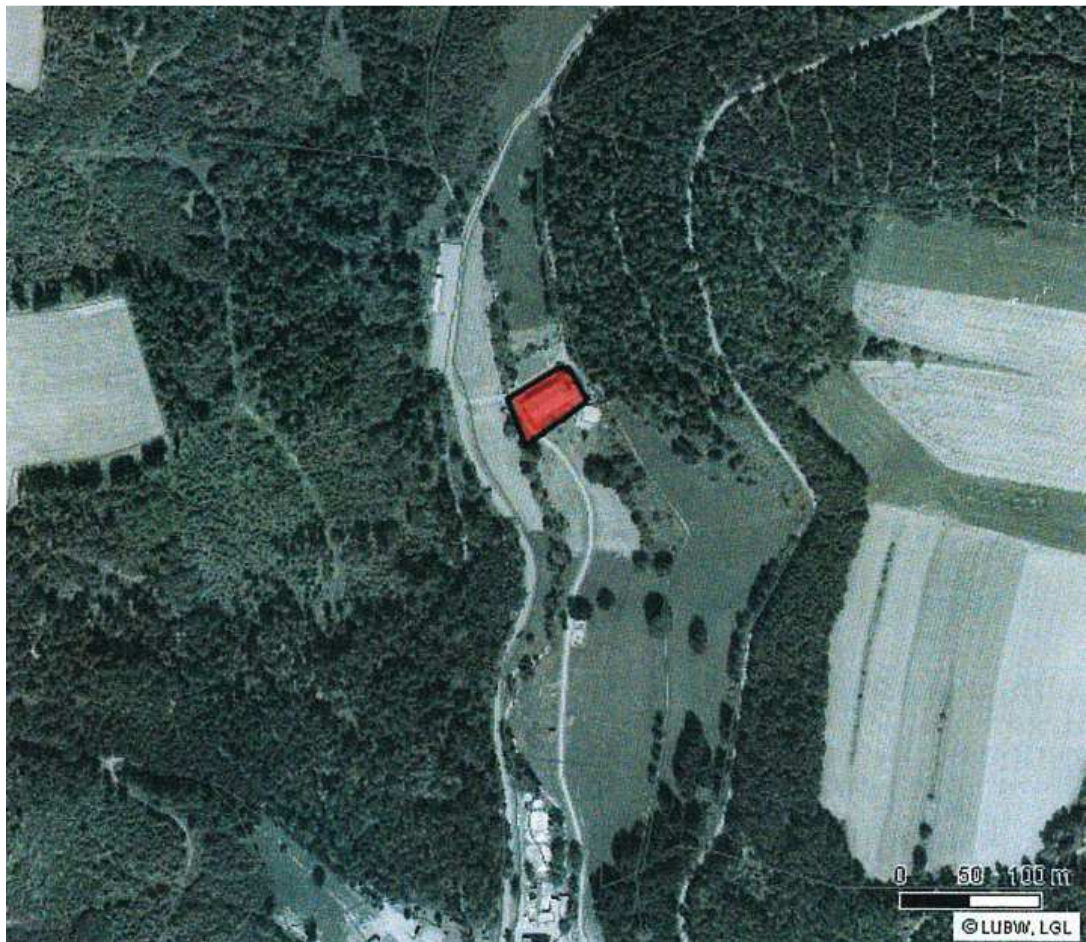
Vor Wiederauftrag des Mutterbodens sind Unterbodenverdichtungen durch Auflockerung bis an wasserdurchlässige Schichten zu beseitigen, damit ein ausreichender Wurzelraum für die geplante Bepflanzung und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet sind.

Die Auftragshöhe soll 20 cm bei Grünanlagen und 30 cm bei Grabeland nicht überschreiten.

Voraussetzung für die Verwertung von Baugrubenaushub (Unterboden) außerhalb des Planungsgebietes ist, dass das Aushubmaterial nicht mit Schadstoffen belastet ist. In Zweifelsfällen sind Bodenuntersuchungen erforderlich. Bei belastetem Material ist die Reinigung oder Beseitigung in einer geeigneten Anlage sicherzustellen.

4.3 Altlasten

Für das Flurstück 388/3 besteht ein Eintrag im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK). Dies betrifft überwiegend die Fläche des ehemaligen Sägewerks. Die Teilfläche ist in die Kategorie „B-Entsorgungsrelevanz“ eingestuft. Diese Einstufung bedeutet, dass mit verunreinigten Bodenmassen auf der Fläche gerechnet muss, die nicht frei verwertet werden können. Allerdings ist davon auszugehen, dass auf Grund der Bebauung der Fläche (Hotel Schlüchtmühle) nur punktuell belastete Bodenmassen vorhanden sind.



Lage der Altlastenverdachtsfläche

4.4 Hochwasser

Im Plangebiet können aufgrund der Lage in einem HQ_{extrem} äußerst selten auftretende Überschwemmungen nicht ausgeschlossen werden. Unabhängig von der Größe der Gebäudegrundfläche sind bauliche Anlagen im Überschwemmungsgebiet HQ_{extrem} in einer hochwasserangepassten Bauweise (Wasserdichte Wanne, Schutz vor Aufschwimmen, angepasste Erdgeschossfußbodenhöhe) herzustellen, um sie vor eindringendem Wasser und Bauschäden zu schützen. Der Schutz des Bauwerks vor eindringendem Wasser und Bauschäden liegt in der Verantwortung des Bauherrn.

4.5 Trinkwasserversorgung

Nach Bemessung der Anlage nach DVGW Arbeitsblatt DVGW W 300 (A) „Trinkwasserbehälter, Betrieb und Instandhaltung“ Oktober 2014, wird empfohlen, zur Abdeckung von Verbrauchsspitzen, auch während Instandsetzungsarbeiten und für die Löschwasserversorgung, eine ausreichende Wassermenge vorzuhalten, um jederzeit (Trinkwasser in ausreichender Menge und Qualität bereitstellen zu können. Aufgrund von Unwetter, Änderung der Niederschlagsverhältnisse, extremer Trockenheit oder sonst nicht vorhersehbaren äußeren Einflüssen kann sich die Situation auch wieder ändern. Davon betroffen wäre nicht nur der Gastronomie-, Übernachtungs- und Hotelbetrieb, sondern auch der damit vorhandene Lebensmittelbetrieb, welcher für den Betreiber, den Betrieb und das Personal existenziell von Bedeutung ist.

Soweit sich die Möglichkeit bietet, z. B. im Zusammenhang mit der Verlegung des Breitband- Glasfaser- Kabelanschlusses, sollte in Zusammenarbeit mit der Gemeinde in Betracht gezogen werden, dass zusätzlich ein Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz erfolgt, um diesen im Bedarfsfall nutzen zu können. Auch nach der Trinkwasserverordnung wird entsprechend dem Maßnahmenplan im Bedarfsfall oder situationsabhängig der Bezug von Fremd- oder Ersatzwasser gefordert. Der Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz wird daher vom Gesundheitsamt empfohlen.

4.6 Brandschutz

Die Flächen für die Feuerwehr sind nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Verkehr und Infrastruktur über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) vom 17.09.2012 (GABL. 2012 S. 859) und nach DIN 14090 auszuführen.

4.7 Artenschutz

Die Rodung der Gehölze und der Abbruch des Gebäudes müssen zum Schutz der Artengruppen Fledermäuse und Vögel innerhalb der Wintermonate durchgeführt werden (Anfang Dezember bis Ende Februar). Sofern dies aus bauzeitlichen Gründen nicht möglich ist, darf eine Rodung bzw. ein Abbruch erst nach erneuter Kontrolle auf Brutaktivitäten oder Fledermausbesatz und Freigabe der Rodung/ des Abbruchs durch eine spezialisierte Fachkraft erfolgen.

Grundsätzlich sind die Bauarbeiten nur tagsüber auszuführen, da sich die Fledermäuse dann in der Ruhephase befinden und somit Flugkorridore während der Jagdphase in der Dämmerung nicht beeinträchtigt werden.

Beleuchtungen der Gebäudefassaden in Richtung der Waldbereiche (nordöstlich Hotelanlage) vermieden werden, da so eine mögliche Störung der Fledermäuse

während der Jagd bzw. während des Transferfluges in die Jagdgebiete vermieden werden kann.

An den Gebäuden muss eine fledermausfreundliche Beleuchtung angebracht werden (Anbringung der Beleuchtung nur dort wo unbedingt notwendig; Verwendung von „Fledermausleuchten“ mit Lichtspektrum um 590 nm, ohne UV Anteil; Die Leuchtkörper sind ausschließlich im oberen Gebäudebereich an der Außenfassade anzubringen, wobei der Lichtkegel nach unten zeigen muss).

Baumaßnahmen im nördlichen Bereich müssen bereits vor der Brutzeit des Neuntöters ab April beginnen um ein zu nahes Ansiedeln des Neuntöters an der Baustelle zu verhindern.

Um im Wurzelbereich/ am Gebäudefuß/ in Trockenmauern überwinternde Amphibien- und Reptilienarten zu schützen, dürfen binnen der Wintermonate keine Erdarbeiten mit Eingriffen in tiefere Bodenschichten oder Befahren mit schweren Maschinen stattfinden. Wurzelteller, Wurzelstubben oder unterirdische Gebäudeteile sind bis zum Auszug der Herpetofauna aus dem Winterquartier je nach Witterung ab Anfang /Mitte März bis Anfang Mai zu entfernen.

Zur Verhinderung der Verbotstatbestände gegenüber der Waldeidechse sind im Winter vor dem Eingriffsjahr die oberflächlich vorhandenen Strukturen der nachgewiesenen Siedlungsbereiche zu entfernen. Die Vergrämung sollte im Frühjahr mit Beginn der Aktivitätszeit der Reptilien bis zum Beginn der Fortpflanzungstätigkeit; also von (je nach Witterung) Anfang bis Anfang März bis Ende März bzw. Anfang April. Bei der Waldeidechse, ist dies der Fall bei Bodentemperaturen zwischen 4-9°C und Lufttemperaturen zwischen 12- 20°C stattfinden. Alternativ kann eine Vergrämung auch im Herbst von Ende August bis Ende September stattfinden. Die Vergrämung erfolgt durch auslegen von schwarzer Folie im Siedlungsbereich der Waldeidechse und das Aufstellen von Leitzäunen in Richtung Ersatzhabitat. Das Ersatzhabitat ist vor der Vergrämungsmaßnahme fertig zu stellen. Nach erfolgreicher Vergrämung müssen während der Bauphase die angrenzenden Habitate mittels reptiliensicherem Schutzzaun und Ausweisung einer Tabuzone gesichert werden.

Während der Aktivitätszeiten der Amphibien an Land sind je nach Witterung Anfang/ Mitte Februar bis Ende Oktober im westlich der Eingriffsfläche amphibiensichere Zäune zu stellen und der Gartenteich, sowie die Uferbereiche der Schlucht sind als Tabufläche auszuweisen.

Die Vorkommen der Heidenelke sind möglichst zum Blühzeitpunkt zwischen Mitte Juni und Mitte Juli zu lokalisieren und bei einer gegebenen Überlagerung des Bauvorhabens durch die Entnahme von Grassoden in den Bereich der Zwergstrauchheide (Maßnahmenfläche F3) umzusetzen.

Anlage eines Ganzjahreshabitats für Reptilienarten innerhalb Maßnahmenfläche F1 als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme vor Beginn der Vergrämung des Waldeidechsenbestandes im östlichen Plangebiet. Dieses Reptilienhabitat übernimmt ebenfalls die Funktion als potentielles Überwinterungshabitat für Amphibienarten. Für die Steinschüttung ist eine Mulde von 0,8 m bis 1 m auszuheben und mit 0,1 m Sand aufzufüllen. Darauf sind dann Steine in einer Höhe von 0,8 m bis 1,2 m (Kantenlänge 0,2 bis 0,3 m unterhalb; Kantenlänge 0,1 bis 0,2 m oberhalb) anzufüllen und dauerhaft von Gehölzen freizuhalten. Die Form der Steinschüttung sollte nierenförmig sein und die Länge ungefähr 5 bis 10 m betragen. Die Grundfläche der Steinschüttung sollte ca. 15 m² betragen. Des Weiteren ist ein Totholzhabitat mit 5 m³ anzulegen.

Für den Quartierverlust von Fledermäusen in der direkten Umgebung des abzubre-

chenden Gebäudeteils sind insgesamt 2 Fledermaus-Universalhöhle 1 FFH z.B. von Schwegler an dem zu erhaltenden Gebäudeteil anzubringen.

Die Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist durch eine qualifizierte ökologische Baubegleitung sicherzustellen, zu begleiten, zu dokumentieren und der Unteren Naturschutzbehörde zu übermitteln.

Gemeinde Grafenhausen, den 21.02.19

Christian Behringer
Bürgermeister



fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft mbB
Schwabentorring 12, 79096 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

Planverfasser

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt des Planes sowie der zugehörigen planungsrechtlichen Festsetzungen und der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates der Gemeinde Grafenhausen übereinstimmen.

Gemeinde Grafenhausen, den 30.07.19

Christian Behringer
Bürgermeister



Bekanntmachungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Satzungsbeschluss gem. § 10 (3) BauGB öffentlich bekannt gemacht worden ist. Tag der Bekanntmachung und somit Tag des Inkrafttretens ist der 03.08.19.

Gemeinde Grafenhausen, den 03.08.19

Christian Behringer
Bürgermeister



5 ANHANG: PFLANZLISTEN

5.1 Vorschläge für Baum- und Strauchpflanzungen innerhalb des Plangebietes

Bäume:

<i>Acer platanoides</i>	Spitz- Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg- Ahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz- Erle
<i>Alnus incana</i>	Grau- Erle
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Malus sylvestris</i>	Europäischer Wildapfel
<i>Populus nigra</i>	Schwarzpappel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Pununs padus</i>	Traubenkirsche
<i>Pyrus pyraster</i>	Wildbirne
<i>Sorbus aria</i>	Echte Mehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Ulmus spec.</i>	Ulmen
Birnen:	z. B. Pastorenbirne, Schweizer Wasserbirne, Gelbmöstler, Österreicher Weinbirne, Champagner Bratbirne
Kirschen:	z.B. Esslinger Schnecken, Moserkirsche, Dolleseppler, Große Germerdorfer, Hedelfinger, Schneiders Späte, Glemser

Alte standortgerechte Obstsorten können beim NABU Grafenhausen angefragt werden:

Sträucher:

<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Gemeine Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhut
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Lonicera xylosteum</i>	Heckenkirsche
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa pendulina</i>	Gebirgs- Rose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sambucus ebulus</i>	Zwergholunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball