



Stadt Ladenburg

Bebauungsplan

2.2.1 „Friedhofserweiterung“ – 2. Planänderung und Erweiterung entlang des Alemannenweges

Textliche Festsetzungen

Entwurf | 13.06.2022



STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon 0631 / 36158 - 0
Telefax 0631 / 36158 -24
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Auftraggeber



Stadt Ladenburg
Abteilung Stadtplanung, Tiefbau und Umwelt
Hauptstraße 7
68526 Ladenburg

Erstellt durch



BBP Stadtplanung Landschaftsplanung PartGmbH
Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern
Telefon: 0631 / 36158-0
E-Mail: buero@bbp-kl.de
Web: www.bbp-kl.de

STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Peter Riedel | Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung
Gabriel Blindu | B.Sc. Stadt- und Regionalplanung
Jens Herrbruck | M.Sc. Biology

Kaiserslautern, im Juni 2022

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB I.V.M. §§ 1 - 23 BAUNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Das Allgemeine Wohngebiet wird gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

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

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung von Grundflächenzahl (§ 16 und § 19 BauNVO) und Geschossflächenzahl (§ 16 und § 20 BauNVO) sowie durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO).

2.1. Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 und § 19 BauNVO)

Die im Plangebiet maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist gem. Planzeichnung festgesetzt.

Eine Überschreitung durch Nebenanlagen, bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,6 ist gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässig.

2.2. Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 16 und § 20 BauNVO)

Die im Plangebiet maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist gem. Planzeichnung festgesetzt.

2.3. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 und § 20 BauNVO)

Die im Plangebiet zulässige Zahl der Vollgeschosse ist gem. Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt.

2.4. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die im Plangebiet zulässige Traufhöhe ist gem. Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt.

Als Bezugspunkt 0,0 m für die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen wird die Oberkante Fertigausbau der das Gebäude erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie Alemannenweg), zu messen in Gebäudemitte senkrecht zur Straßenbegrenzungslinie, bestimmt.

Die festgesetzte maximale Traufhöhe (TH_{max.}) wird definiert als das Maß zwischen dem Bezugspunkt 0,0 m und der Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut bzw. an der Oberkante Attika.

Die Traufhöhe ist an der, dem Alemannenweg zugewandten Außenwand zu messen. Die zulässige maximale Traufhöhe ist auf allen Traufseiten einzuhalten.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird die offene Bauweise (o) gem. § 22 Abs. 2 Satz 1 BauNVO festgesetzt.

3.2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt.

4. Stellplätze, Carports und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Carports und Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

5.1. Gestaltung der nicht überbauten Flächen von Baugrundstücken

Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, sofern sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, unversiegelt zu lassen und landschaftspflegerisch bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Hierbei ist Pflanzliste 1 zu beachten.

Hinweis: Eine Ausbringung von Nist- / Fledermauskästen sowie Insektenhotels wird empfohlen.

5.2. Erhalt von Biotopbäumen

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Baumstandorte sind zu erhalten. Zum Schutz, besonders gegen mechanische Schäden am Stamm-, Wurzel- und Kronenbereich während der Bauarbeiten, sind für die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu treffen. Außerdem sind die Vorschriften zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen der RAS-LP 4 zu beachten.

5.3. Eingrünung nach Norden und Osten

Zur optischen Einbindung der Wohnbebauung ist entlang der nördlichen und östlichen Grenze des Baugrundstücks eine einreihige Hecke zu pflanzen. Die Gehölze sind in diesem Zusammenhang in der Regel in einem Abstand von 1,5 m zu pflanzen. Ausfälle sind gleichartig zu ersetzen.

Geeignete Gehölze sind Pflanzliste 4 im Anhang zu entnehmen

5.4. Dachbegrünung

Flachdächer sowie geneigte Dächer von Haupt- und Nebengebäuden ab einer Größe von 10 m² sind mindestens extensiv zu begrünen. Eine flächendeckende und dauerhafte Dachbegrünung ist mit einer Substratschicht von min. 15 cm anzulegen. Die Begrünung kann durch Ansaat oder Bepflanzung gemäß Pflanzliste 2 (siehe Anhang) erfolgen. Die

Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind auf der Dachbegrünung zulässig. Dachfenster sowie technische Dachaufbauten als auch statisch-konstruktiv notwendige Abstände der Dachbegrünung zu den Dachrändern sind von der Pflicht zur Begrünung ausgenommen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN IM RAHMEN DES BEBAUUNGSPLANES)

1. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1. Dachform und Dachneigung

Wohngebäude: Flachdächer und geneigte Dächer bis 15° Neigung.

1.2. Dachbegrünung

Die Kombination Dachbegrünung mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist (Siehe Festsetzungen zur Dachbegrünung in Kapitel A, Ziffer 5.4.).

2. Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das auf dem Baugrundstück anfallende Niederschlagswasser ist zur Versickerung zu bringen.

C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

1. Beschränkung der Rodungszeiten / Beachtung gesetzlicher Vorgaben

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG dürfen in der „Schonzeit“ vom 1. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen) erfolgen. Zwar gilt aufgrund des § 39 Abs. 5 Satz 2 Nr. 3 BNatSchG dieses Verbot für zulässige Eingriffe nicht (Bauen bzw. hierzu zwingend vorher nötiger Gehölzeingriff gilt nach Rechtskraft eines Bebauungsplanes als zulässig) jedoch sind dennoch die Artenschutzbestimmungen der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG zwingend zu beachten. Heimische Tierarten (in Gehölz Vögel bzw. Fledermäuse) dürfen nicht beeinträchtigt werden, doch dürfen deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden. Vor einem Gehölzeingriff in der „biologisch aktiven Jahreszeit“ ist durch eine Begutachtung durch eine fachlich qualifizierte Person der Tötungstatbestand mit hinreichender Sicherheit auszuschließen.

2. Artenschutz im Zusammenhang mit Baumaßnahmen

Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders oder streng geschützte Arten dienen, ist die Anlage auf das Vorkommen solcher Arten zu untersuchen.

3. **Förderung der Artenvielfalt**

Zur Förderung der lokalen Population von Fledermäusen und Vögeln wird angeregt, pro Baugrundstück mindestens einen Fledermaus- sowie ein Vogelnistkasten anzubringen.

Werden mehrere Ersatzquartiere angebracht, sollten diese unterschiedlich besonnt, d.h. in unterschiedlichen Himmelsrichtungen (Süd, Ost, West) angebracht werden. Der Einflug sollte dabei nicht durch Äste behindert werden, auch eine starke Beschattung durch Gehölze sollte vermieden werden. Die Kästen sollten zudem zum Schutz vor Mardern und Katzen in ausreichender Höhe (ca. 2-3 m) angebracht werden.

D. **PFLANZLISTEN**

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. **Die Listen sind nicht abschließend.**

Entscheidend für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl ist die Verwendung von einheimischen Gehölzen. Es ist § 40 BNatSchG zu beachten, wonach ab dem 1. März 2020 nur gebietseigene Gehölze aus dem Vorkommensgebiet Nr. 4¹ (Westdeutsches Bergland und Oberrheingraben) zu verwenden sind.

Für Gartenflächen können durchaus auch Ziergehölze verwendet werden. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass möglichst robuste und einfach blühende Arten und Sorten gepflanzt werden, die vorzugsweise durch ihre Blüte, Frucht und Dornen/Stacheln besonderen Lebensraum für Vögel und Insekten bieten. Qualifizierte Baumschulen bieten hierzu Beratung an.

Angegeben sind weiter die Pflanzqualitäten gem. den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen). Die grünordnerisch festgesetzten Pflanzungen sind mit der angegebenen Mindestqualität oder höher durchzuführen. In der Regel ist bei Gehölzpflanzungen ein Raster von 1,5 x 1,5 m einzuhalten bzw. 1 Strauch auf 2 m² zu rechnen.

Soweit der vorliegende Bebauungsplan nichts anderes regelt oder im Sinne des § 1 LNRG nichts anderes vereinbart wurde, ist auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg (§§ 11 - 22) zu achten. Insbesondere die Grenzabstände nach § 12 und 16 NRGBW sind zu beachten.

1. **Pflanzliste 1: Gestaltung der Grundstücke**

Bäume 1. Ordnung

Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 12 bis 14 cm, mit Ballen

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche

¹ Gemäß „Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, 01/2012

Bäume 2. Ordnung

Pflanzqualität: Heister, 2xv, Höhe 175 bis 200 cm

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	Wildkirsche
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne

Sträucher

Pflanzqualität: Strauch, 2xv, Höhe 100 bis 125 cm

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonimus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

2. Pflanzliste 2: Dachbegrünung

Die Dachbegrünung sollte mit einer niedrigbleibenden **Gräser-/Kräutermischung** für Dachflächen erfolgen, der Sedum-Sprossen zugegeben werden können. Hierbei sollte auf die geprüfte Mischung **RSM 6.1 Extensive Dachbegrünung** (Regelaussaatmenge: 5 g / qm) gemäß den Regelsaatgutmischungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) zurückgegriffen werden. Diese garantieren eine ausgewogene Mischung mit standortgerechten Gräser- und Kräuterarten mit gutem Anwuchsergebnis. Der Ansaat können Sedum-Sprossen beigemischt werden.

Alternativ können auch „**Sedumteppiche**“ aus mindestens vier verschiedenen, flachwüchsigen Sedum-Arten, entweder durch Sprossenansaat oder als Flach- bzw. Kleinballenpflanzung, angelegt werden.

<i>Sedum album</i> in Sorten	Weißer Mauerpfeffer
<i>Sedum cauticola</i>	September-Fetthenne
<i>Sedum floriferum</i> „Weihenst. Gold“	Gold-Fetthenne
<i>Sedum hybridum</i> „Immergrünchen“	Mongolen-Fetthenne
<i>Sedum reflexum</i>	Tripmadam
<i>Sedum sexangulare</i>	Milder Mauerpfeffer
<i>Sedum spectabile</i> „Herbstfreude“	Große Pracht-Fetthenne
<i>Sedum spurium</i> in Sorten	Kaukasus-Fetthenne
<i>Sempervivum-Hybriden</i>	Dachwurz-Hybriden

3. Pflanzliste 3: Fassadenbegrünung

<i>Aristolochia macrophylla</i>	Pfeifenwinde
<i>Clematis in Sorten</i>	Waldrebe
<i>Hedera helix</i>	Efeu
<i>Lonicera henrii</i>	Jelängerjelleber
<i>Parthenocissus spec.</i>	Wilder Wein
<i>Rosa spec.</i>	Kletterrosen

4. Pflanzliste 4: Eingrünung nach Norden und Osten

Sträucher

Pflanzqualität: Strauch, 2xv, Höhe 100 bis 125 cm

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonimus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball