



GEMEINDE OFTERSHEIM

5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN

„WOHNGEBIET NORD-WEST“ –

SONDERGEBIETSFLÄCHE „GARTENBAUBETRIEB“

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN UND HINWEISE

JUNI 2023

A Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), , zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S.582, ber. S.698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. April 2023 (GBl. S. 137)

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

1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässigen Handwerksbetriebe sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) 2, 4 und 5 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

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

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt bei Einzelhäusern, Doppelhäusern und Reihenendhäusern 0,4 und bei Reihenmittelhäusern 0,5.

Werden Stellplätze, Carports oder Garagen auf anderen Flächen als den privaten Baugrundstücken errichtet, so sind diese Flächen anteilig zur privaten Grundstücksfläche dazuzurechnen und bei der Ermittlung der Grundflächenzahl zu berücksichtigen.

Die zulässige Grundfläche darf durch bauliche Anlagen im Sinne von § 19 (4) 1 bis 3 BauNVO bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Die Geschossflächenzahl beträgt bei Einzelhäusern, Doppelhäusern und Reihenendhäusern 0,8 und bei Reihenmittelhäusern 1,0.

Die zulässige Geschossfläche kann um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt werden, erhöht werden (§ 21a (5) BauNVO).

2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Gebäudetypen mit Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gemäß Planeintrag.

Nur für Hausgruppen und Doppelhäuser ist die vorgegebene maximale Geschosshöhe zwingend. Ausnahmsweise dürfen Hausgruppen und Doppelhäuser von der maximalen Geschosshöhe nach unten abweichen, wenn sie bezüglich der First- und Traufhöhen einheitlich gestaltet werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)

Es ist die offene Bauweise festgesetzt..

4. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Firstrichtung der Hauptdächer gemäß Planeintrag.

5. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

Terrassen bis zu einer Breite von 6,50 m dürfen ausnahmsweise die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen um max. 3,00 m überschreiten.

Außerhalb der Baugrenzen können ausnahmsweise folgende bauliche Anlagen zugelassen werden, wenn die festgesetzte maximale Grundfläche nicht überschritten wird:

- Balkone, verglaste Wintergärten und andere untergeordnete Bauteile wie z. B. Vordächer bis max. 1,50 m über der Baugrenze auf maximal der Hälfte der Gebäudelänge,
- Erker bis max. 1,00 m über der Baugrenze auf maximal ein Drittel der Gebäudelänge,

Die Zulässigkeit von Kellergeschossen wird nach § 9 (3) BauGB i. V. mit § 1 (7) BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausgeschlossen, wenn sie näher als 2,50 m zu den öffentlichen Grundstücksflächen angeordnet werden sollen. Bauliche Eingriffe in die öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen im Rahmen einer Erneuerung, Änderung oder Erweiterung von Gebäuden, die bei Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung bereits vorhanden waren, zugelassen werden. Die Zulässigkeit einer Erweiterung ist auf maximal 10 % der zum Zeitpunkt der Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung vorhandenen Gebäudegrundfläche begrenzt.

6. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

6.1 Garagen, überdachte und offene Stellplätze

Garagen, überdachte und offene Stellplätze sind auf den hierfür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen und in der seitlichen Verlängerung der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig. Im Übrigen sind erforderliche Stellplätze zwischen Gehweghinterkante und vorderer Baugrenze bis maximal 50 % der vorderen Grundstücksbreite zulässig.

Garagen sind mit der Zufahrtsseite um mindestens 5 m hinter die straßenseitige Grundstücksgrenze zurück zu stellen.

6.2 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einer Höhe von 1,0 m über Straßenniveau zulässig. Zu den Grundstücksgrenzen ist ein Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten.

Auf die Festsetzungen zur Übergrünung von Tiefgaragen in Ziffer A 12.4 wird verwiesen.

7. Nebenanlagen (§ 14 und § 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen für Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

Als Nebengebäude sind je Einzelhaus, je Hausgruppensegment bzw. je Doppelhaushälfte maximal Gerätehütten bis in der Summe max. 15 m³ und bis 2,50 m Höhe sowie je ein Spielhaus/-turm in Holzbauweise mit einer maximalen Höhe von 3,70 m und einem Rauminhalt von max. 6,0 m³ zulässig.

Sonstige Nebenanlagen sind allgemein zulässig, wenn die festgesetzte maximale Grundfläche einschließlich der zulässigen Überschreitung gemäß Ziffer A 2.1 nicht weitergehend überschritten wird.

8. Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Verkehrsflächen gemäß Planeintrag.

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

9.1 Artenschutz

Die Baufeldfreimachung sowie die Rodung von Gehölzen und der Abriss von Gebäuden bzw. Gewächshäusern ist nur in der Zeit vom ersten Oktober bis zum letzten Tag im Februar zulässig.

9.2 Behandlung von Oberboden

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung und bis dahin getrennt zu lagern.

Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BBodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Vernässung etc.).

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigung hinweisen, ist das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

9.3 PKW Stellplätze, Zufahrten und sonstige befestigte Flächen

Öffentliche und private PKW-Stellplätze, ihre Zufahrten und sonstige befestigte Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Schotterrasen, Rasenpflaster, offenporige Pflasterbeläge) zu befestigen. Der gesamte Oberbau muss wasserdurchlässig ausgebildet werden.

9.4 Ableitung der Oberflächenwässer

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb der Grundstücke zu versickern. Eine Brauchwassernutzung ist zulässig. Bei Reihenmittelhäusern ist abweichend von Satz 1 nur das Niederschlagswasser von 50 % der Dachflächen zu versickern.

Hierfür sind Versickerungsmulden sowie Mulden-Rigolen-Systeme herzustellen. Ausnahmsweise sind alternative Absetzungsmöglichkeiten mit nachgeschalteten Rigolen zulässig, die eine ausreichende Filterwirkung gewährleisten, wenn wegen der Höhenverhältnisse die Anordnung einer Versickerungsmulde ausscheidet.

9.5 Dacheindeckung

Unbeschichtetes Metall wie z. B. Kupfer, Zink und Blei ist als Material zur Dacheindeckung nicht zulässig.

10. Mit Rechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung entsprechend festgesetzten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der angrenzenden Baugrundstücke und einem Leitungsrecht zugunsten der Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten.

11. Beschränkung zur Verwendung von luftverunreinigenden Stoffen (§ 9 (1) 23 BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden feste, flüssige und gasförmige Brennstoffe als Heizenergie ausgeschlossen. Hierunter fallen Holz, alle Arten von Kohle, Heizöl und Flüssiggas. Ausgeschlossen sind ferner fest gemauerte Gartengrills. Von diesen Festsetzungen ausgenommen ist je Wohngebäude ein offener Kamin oder Kachelofen bis zu 7 kW Heizleistung, in denen als Brennstoff ausschließlich Holz zu verwenden ist.

12. Flächen für das Anpflanzen, die Bindung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 BauGB)

12.1 Pflanzgebot für gesondert festgesetzte Einzelbäume

Auf den im Plan festgesetzten Flächen sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, dauernd zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Geringfügige Abweichungen vom festgesetzten Standort sind im Einzelfall zulässig. Das Gestaltungsprinzip muss jedoch beibehalten werden.

Um den Bereich der Baumstandorte muss eine Fläche von min. 4 m² als unversiegelte Pflanzfläche gestaltet sein.

Auf die Pflanzliste in Ziffer D wird verwiesen.

12.2 Pflanzgebot für Einzelbäume auf den privaten Baugrundstücken

Auf den Baugrundstücken von Hausgruppen und Doppelhäusern mit mehr als 150 m² Fläche ist mindestens ein mittel- oder kleinkroniger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, dauernd zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Auf allen übrigen Baugrundstücken sind pro angefangene 250 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum oder zwei mittel- oder kleinkronige Laubbäume zu pflanzen, dauernd zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Die gesondert festgesetzten Einzelbäume können angerechnet werden.

Auf die Pflanzliste in Ziffer D wird verwiesen.

12.3 Pflanzgebot für Hecken

Im Bereich der privaten Baugrundstücke sind in folgenden Bereichen standortgerechte Hecken zu pflanzen, dauernd zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzen:

- entlang von Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen, soweit an diese Grenzen keine Gebäudezugänge oder Stellplatzeinfahrten angebunden sind.
- entlang der rückwärtigen und seitlichen Begrenzungen von Stellplatz- und Carportanlagen mit mehr als zwei Stellplätzen bzw. Carports, sofern die Stellplätze und Carports nicht unmittelbar an Gebäude oder an Baumbeete von anzupflanzenden Bäumen angrenzen.

Auf die Pflanzliste in Ziffer D wird verwiesen.

12.4 Begrünung von Tiefgaragen

Die nicht überbauten Oberflächen von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen (Aufbauhöhe min. 0,60 m).

Die Vegetationsflächen sind mit geeigneten Kleinbäumen und Sträuchern zu bepflanzen, die Oberflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

12.5 Dachbegrünung

Bei Gebäuden mit Dachneigungen bis 15° sind die Dachflächen -soweit sie nicht als Dachterrassen genutzt werden - mindestens extensiv mit einer Substratschicht von 8 cm dauerhaft zu begrünen. Dies gilt auch für Garagen und Nebengebäude.

13. Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB und § 16 BauNVO)

13.1 Höhen der Hauptgebäude (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Höhen der Hauptgebäude werden entsprechend den Systemschnitten in der Planzeichnung als Mindest- bzw. Höchstgrenzen festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt: Gehweghinterkante bzw. Straßenhinterkante in der Mitte des Gebäudes

Oberer Bezugspunkt: Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante
Dachhaut (Oberkante Sparren) für die Traufhöhe (TH) Oberkante des Dachfirstes für die Firsthöhen (FH)
Oberkante der Attika für die sonstigen Gebäudehöhen (GH)

Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 6,50 m. Wird als Dachform ein einseitiges Pultdach gewählt, ist die maximal zulässige Traufhöhe nur an der niedrigeren Traufseite einzuhalten und darf zugleich bis auf maximal 8,50 m erhöht werden. Die höher gelegene Dachkante gilt bei Gebäuden mit Pultdach als First.

Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 11,00 m.

Wird als Dachform ein Flachdach gewählt, beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 6,50 m. Sie darf im Bereich eines Geschosses, das kein Vollgeschoss ist, bis auf maximal 9,50 m erhöht werden.

Beim Anbau an bestehende Gebäude bzw. bei der Erneuerung oder Erweiterung bestehender Gebäude kann ausnahmsweise eine Überschreitung der Trauf- bzw. Firsthöhe bis zur Trauf- bzw. Firsthöhe des bestehenden Gebäudes zugelassen werden.

13.2 Höhen von Garagen und Nebengebäuden

Die Höhe von Garagen und Nebengebäuden darf 3,0 m nicht überschreiten.

Ausnahmsweise dürfen Garagen, sofern sie in das Dach des Hauptgebäudes einbezogen werden und sonstigen öffentlich rechtlichen Vorschriften nicht widersprechen, höher errichtet werden.

13.3 Geländehöhen

Auf den Baugrundstücken ist das Gelände zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den vorderen Baugrenzen bis auf die Höhe Hinterkante Gehweg aufzufüllen.

B Örtliche Bauvorschriften zur 5. Änderung des Bebauungsplans „Wohngebiet Nord-West“

Rechtsgrundlagen

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) i.d.F. vom 5. März 2010 (GBI S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 7. Februar 2023 (GBI. S. 26, 41)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

1.1 Dachformen

Als Dachformen sind zulässig:

- für Einzelhäuser: Flachdächer sowie geneigte Dächer mit maximal 37° Neigung. Nur einseitig geneigte Dächer (Pulldächer) dürfen maximal eine Neigung von 20° aufweisen.
- für Doppelhäuser und Hausgruppen: zwingend Satteldach mit 35° - 37° Neigung

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen darf von der festgesetzten Dachform und der festgesetzten Dachneigung nach unten abgewichen werden, wenn öffentlich-rechtlich durch Baulast oder durch einen städtebaulichen Vertrag sichergestellt ist, dass beide Doppelhaushälften oder alle Gebäude einer Hausgruppe in Bezug auf die Dachgestaltung einheitlich gestaltet werden. Nur einseitig geneigte Dächer (Pulldächer) dürfen maximal eine Neigung von 20° aufweisen.

Beim Anbau an bestehende Gebäude bzw. bei der Erneuerung oder Erweiterung bestehender Gebäude kann ausnahmsweise eine größere oder geringere Dachneigung zugelassen werden, wenn die Trauf- und Firstlinien des Gebäudes dadurch in einer durchgehenden Linie weitergeführt werden.

Für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

(Zur Begründung von Dächern siehe textliche Festsetzungen Ziff. A 12.5).

1.2 Dachaufbauten (Dachgauben)

Dachgauben sowie Neben- und Zwerchgiebel sind nur bei Dächern mit einer Neigung von 20° bis 37° und nur mit Flachdach-, Satteldach oder Schleppdach zulässig.

Hierbei sind Mindestabstände zu beachten:

- a) vom First: 0,50 m
- b) von der Traufe 0,50 m
- c) vom Ortgang 1,00 m
- d) zwischen Gauben 0,90 m

Dachaufbauten sowie Neben- und Zwerchgiebel sind so zu gestalten, dass sie mit der Art des Gebäudes nach Form, Maßstab, Werkstoff, Farbe und Verhältnis der Bauweise und Bauteile miteinander übereinstimmen und nicht verunstaltend wirken.

Pro Gebäude bzw. Hausgruppen ist nur ein einheitlicher Dachgaubentyp zulässig. Die Gesamtlänge von Einzelgauben sowie Neben- und Zwerchgiebel darf die Hälfte der Gebäudelänge je Dachseite nicht überschreiten. Jede Einzelgaube bzw. jeder Neben- oder Zwerchgiebel darf nicht länger als 4,0 m sein.

Die Vorgaben zur Gestaltung von Dachgauben sowie Neben- und Zwerchgiebeln gelten nicht bei der Erneuerung, Änderung oder Erweiterung von Gebäuden, die bei Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung bereits vorhanden waren.

1.3 **Überdachte Stellplätze (Carports)**

Stellplatzüberdachungen sind ohne Seitenwände und Tore als Gründächer auszuführen. Bei der Anordnung in Gruppen sind sie untereinander in der Höhe einheitlich auszubilden.

2. **Besondere Bauteile (§ 74 (1) 1 LBO)**

Vom öffentlichen Raum aus sichtbare Abfallbehälterstandplätze müssen, sofern sie nicht in den Gebäuden untergebracht werden, dreiseitig mit einem Sichtschutz in Form einer Mauer, eines Zaunes o.ä. versehen werden. Die zulässige Höhe beträgt bei Gemeinschaftsanlagen maximal 2,80 m und bei sonstigen Abfallbehälterstandplätzen maximal 1,20 m über dem Bezugspunkt gemäß Ziffer A 13.1.

3. **Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung und innerhalb der Erdgeschosszone in einer Größe von max. 2,5 m² zulässig.

4. **Automaten (§ 74 (1) 2 LBO)**

Automaten sind nur ausnahmsweise bis zu einer Größe von max. 0,8 m² zulässig.

5. **Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) 3 LBO)**

Sämtliche unbebauten Flächen der Baugrundstücke sind mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, Höfen und Terrassen zu begrünen und begrünt zu unterhalten.

Höhenunterschiede zu angrenzenden Grundstücken sind auf eigenem Grundstück durch Böschungen auszugleichen. Die max. zulässige Neigung von Böschungen beträgt 30°. Mit Stützmauern ist zur Grundstücksgrenze ein Abstand von min. 1,50 m einzuhalten.

6. **Einfriedungen (§ 74 (1) 3 LBO)**

Als Einfriedungen sind nur lebende Einfriedungen (Hecken) mit oder ohne eingewachsenen Drahtzaun sowie Zäune aus offenen Strukturen (z. B. Holz oder Stahlgitter) zulässig.

Die maximale Höhe für Einfriedungen beträgt entlang von Grenzen, die gemäß Ziffer A 12.3 mit Hecken zu bepflanzen sind, 1,50 m. An sonstigen Grenzen beträgt die maximale Höhe für Einfriedungen 1,20 m. Wird zwischen Geländeoberkante und Unterkante der Einfriedung ein durchgängiger Durchlass von 0,20 m frei gehalten, darf die Höhe bis zu 1,50 m betragen.

Zwischen Doppel- und Reihenhäusern sind im Anschluss an die Gebäude zwischen den Terrassen und Freisitzen Sichtschutzblenden als Grenzbebauung bis maximal 4,00 m Tiefe und 2,00

m Höhe zulässig. Mit den Sichtschutzblenden ist ein Mindestabstand von 2,50 m zur rückwärtigen bzw. vorderen Grundstücksgrenze einzuhalten.

7. Freileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

8. Ableitung der Oberflächenwasser (§ 74 (3) 2 LBO)

- 8.1 Niederschlagswasser von den Dachflächen der Hauptgebäude ist innerhalb der Grundstücke zu versickern. Bei Reihemittelhäusern gilt die Versickerungsvorschrift für $\frac{1}{2}$ der Dachfläche. Eine Brauchwassernutzung ist zulässig.
- 8.2 Zur Versickerung sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Versickerungsmulden vorzusehen, deren Grundfläche mindestens 10 % der Dachfläche ausmachen muss und deren Tiefe maximal 40 cm betragen darf. Die Böschungen sind bis maximal 45° Neigung auszubilden. Eine Zusammenfassung von Mulden auf benachbarten Grundstücken ist zulässig. Reihemittelhäuser müssen jedoch lediglich 50 % der Dachflächen versickern. Die der Straße zugewandte Dachfläche (50 %) darf an die Kanalisation angeschlossen werden.
- 8.3 Das Regenwasser von den Gebäuden zu den Mulden ist in offenen Rinnen an der Oberfläche zu führen.
- 8.4 Die Sohlebene der Sickermulden muss horizontal liegend ausgeführt werden. Der Abstand zum Grundwasserspiegel muss mind. 2,0 m betragen.
- 8.5 Die Sickerschicht muss aus mind. 30 cm dickem belebten Boden bestehen.
- 8.6 Die Sickerfähigkeit des Bodens unter den Mulden ist bis zu der unterschiedlich tief liegenden Kies- und Sandschicht zu gewährleisten. Die darüber liegenden Decklehme sind auszuheben und durch sauberes Sand-/Kiesgemisch zu ersetzen. Recyclingmaterial ist zur Auffüllung nicht gestattet. Unter der Mulde ist ein Geotextilvlies anzuordnen.
- 8.7 Die Mulden sollten zu den Gebäuden einen Abstand von 3,00 m nicht unterschreiten.
- 8.8 Zisternen zur Brauchwassernutzung sind generell zulässig.
- 8.9 Die gewählte Form der Versickerung und ggf. Rückhaltung ist in den Entwässerungsplänen offenzulegen. Mit der Erstellung des Rohbaus ist auch die Anlage zur Versickerung (Aushub der Mulde, Abtrag der Decklehme, Ersatz durch sauberes Sand-/Kiesgemisch, Anordnung des Geotextilvlieses) sowie zur Rückhaltung zu erstellen. Die Anlage wird vom örtlichen Bauamt abgenommen. Es ist über die Festlegung zu informieren.
- Wenn die Anordnung einer Versickerungsmulde wegen der Höhenverhältnisse ausscheidet, sind ausnahmsweise alternative Absetzungsmöglichkeiten mit nachgeschalteten Rigolen zulässig, die eine ausreichende Filterwirkung gewährleisten.

9. Stellplatzverpflichtung (§ 37 (1) LBO)

Die Zahl notwendiger Stellplätze wird wie folgt festgesetzt:

- 1 Stellplatz je Wohnung bis einschließlich 60 m² Wohnfläche
- 2 Stellplätze je Wohnung mit mehr als 60 m² Wohnfläche

10. Ordnungswidrigkeiten (§ 75 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hier nach § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

C Hinweise

1. Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sind im Rahmen der Planverwirklichung folgende artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen:

Maßnahmen zum Schutz der Zauneidechse

Bei Eingriffen in den Boden ist darauf zu achten, dass diese Arbeiten bei günstiger Witterung in der Aktivitätszeit der Zauneidechsen stattfinden, damit diese gegebenenfalls von selbst flüchten können. Werden Eingriffe in den potentiell geeigneten Zauneidechsenlebensraum in den Boden von Ende März bis Anfang Mai oder von Anfang September bis Anfang Oktober bei mind. 15 °C und Sonnenschein durchgeführt, können Eidechsen von selbst flüchten und Gelege werden nicht zerstört. Bei Eingriffen zu einer anderen Jahreszeit ist zuvor eine Vergrämung durchzuführen (z.B. Entwertung des Habitats durch häufige Mahd oder Umpflügen).

Fundpunkt und potenzielle Lebensräume der Zauneidechse 2015 und 2018



Legende

- + Fundpunkt Zauneidechse 2015
- potenzieller Lebensraum 2015
- potenzieller Lebensraum 2018

Maßnahmen zum Schutz heimischer Vogelarten und zum Ausgleich entfallender Bruthabitate

Um eine Tötung von Jungtieren und den Verlust von Gelegen oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten heimischer Vogelarten sicher zu vermeiden, darf die Rodung von Gehölzen und der Abriss von Gebäuden bzw. Gewächshäusern nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Zag im Februar erfolgen. Sollten Eingriffe außerhalb dieses Zeitraumes stattfinden, so ist ein Nachweis zu erbringen, dass durch entsprechende Eingriffe artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden.

- Für Gebäude- und Höhlenbrüter sind folgende Nisthilfen fachgerecht in räumlicher Nähe anzubringen und dauerhaft zu erhalten:
 - 3 Koloniekästen Haussperling (z.B. Schwegler Typ 1SP)
 - 3 Halbhöhlen Hausrotschwanz (z.B. Schwegler Typ 2HW)
- Während der Bauzeit sind die Erdwälle im Süden und Westen des Plangebiets als Brutmöglichkeit für die Haubenlerche zu sichern und hierzu mit einem Bauzaun abzuzäunen. Bei den Erdwällen handelt es sich um einen TABU-Bereich, d.h. tabu für Bauarbeiten, das Befahren mit Fahrzeugen und die Lagerung von Gegenständen, keine Eingriffe in den Boden oder die Vegetation.

- Ergänzend wird die Anbringung von
 - 3 Mehlschwalben-Doppelnestern (z.B. Schwegler Typ Mehlschwalbe-Fassadennest Nr.11) und
 - 3 Nistkästen Mauersegler (z.B. Schwegler Typ Nr. 16 oder Nr. 17) empfohlen,

Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen und zum Ersatz entfallender Spaltenquartiere

- Der Verlust der wenigen potentiellen Spaltenquartiere durch Abriss des Gebäudes ist durch das Aufhängen von zwei Fledermauskästen im näheren Bereich auszugleichen. Geeignet wären zum Beispiel die Schwegler Fledermaus-Universal-Sommerquartiere oder Fledermausflachkästen.

2. Behandlung von Oberboden

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung und bis dahin getrennt zu lagern.

Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BBodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0 m, Schutz vor Vernässung etc.).

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigung hinweisen, ist das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

3. Bodenschutz

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu verständigen.

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des §12 BBodSchV.

Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen -Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall" in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu §12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 hingewiesen.

4. Bodenfunde

Sollten bei Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart – oder der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Regierungspräsidium einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20, Abs.1 DSchG).

5. Brandschutz

- a) Die Löschwasserversorgung gilt als gesichert, wenn über einen Zeitraum von mindestens zwei Stunden 96 cbm/h Löschwasser zu Verfügung stehen.
- b) Der Löschwasserbereich erfasst sämtliche Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um ein mögliches Brandobjekt.
- c) Der Abstand der Hydranten zueinander darf 100 m nicht überschreiten. Soweit als möglich sind Überflurhydranten zu verwenden.
- d) Der Netzdruck muss mindestens 3 bar betragen, darf jedoch in keinem Fall unter 1,5 bar abfallen.

- e) Die Straßen müssen so hergerichtet sein, dass sie eine Befahrbarkeit für 16 t schwere und max. 2,50 m breite Feuerwehrfahrzeuge gewährleisten.

6. Bauvorlage

Mit der Bauvorlage sind gemäß LBO BauVorVO Planunterlagen über die beabsichtigte Gestaltung der Außenanlagen einzureichen.

D Pflanzliste

Im Rahmen der Pflanzgebote der Ziffer A 12 sind z. B. folgende Pflanzenarten zu verwenden:

Großkronige Laubbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Pinus Silvestris	Waldkiefer

Folgende Pflanzenqualität ist einzuhalten: Hochstamm mit Ballen 4 x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm

Mittelkronige Laubbäume

Acer campestre	Feldahorn
Aesculus carnea	Rotblühende Kastanie
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus ornus	Blumenesche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aria	Mehrbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche

Folgende Pflanzenqualität ist einzuhalten: Hochstamm mit Ballen 4 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm

Obstbäume für Pflanzungen in Privatgärten

Bei der Pflanzung von Obstbäumen sind regionaltypische Sorten zu verwenden, z. B.:

Apfel: Bittenfelder, Bohnapfel, Boskop, Gewürzluiken, Goldparmäne, Jakob Fischer, Ontario

Birnen: Champagner Bratbirne, Schweizer Wasserbirne

Kleinkronige Bäume

Crataegus carrieri	Rotdorn
Crataegus crus-galli	Hahndorn
Crataegus monogyna	Weißdorn

Malus in Sorten

Zierapfel

Prunus in Sorten

Zierkirsche

Pyrus calleryana "Chanticleer"

Birne

Folgende Pflanzenqualität ist einzuhalten:

Hochstamm mit Ballen 3 - 4 x verpflanzt,
Stammumfang 16-18 cm