



# **Gemeinde Edingen-Neckarhausen**

## **Bebauungsplan**

### **„Südliche Hauptstraße Neckarhausen“**

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB

## **Textliche Festsetzungen**

**Entwurf | 19.05.2023**



**STADTPLANUNG  
LANDSCHAFTSPLANUNG**

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

Freie Stadtplaner PartGmbH  
Bruchstraße 5  
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar  
Mittelstraße 16  
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0  
E-Mail buero@bbp-kl.de  
Web www.bbp-kl.de



### Auftraggeber

---



Gemeinde Edingen-Neckarhausen  
Bau- und Umweltamt  
Hauptstraße 60  
68535 Edingen-Neckarhausen

### Erstellt durch

---



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

### **STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG**

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

Freie Stadtplaner PartGmbH

Kaiserslautern, im Mai 2023



Die nach der Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgenommenen Textänderungen sind in der nachfolgenden Fassung wie folgt markiert:

- ~~durchgestrichene Textteile entfallen~~
- unterstrichene Textteile kommen neu dazu
- **sämtliche Änderungen sind hellgrau hinterlegt**

In der Endfassung werden diese Markierungen dann entfallen.

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. MDW = Dörfliches Wohngebiet (§5a BauNVO)**

Zulässig sind gem. § 5a Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten,
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können gem. § 5a Abs. 3 BauNVO zugelassen werden:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude.

Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

## 2. **Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen** **(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt.

Für den Bebauungsplan wird die abweichende Bauweise **a** festgesetzt. Es ist wahlweise die einseitige Grenzbebauung oder die geschlossene Bauweise zulässig.

Gemäß § 23 Abs. 3 S. 3 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB wird für Hauptgebäude an Baulinien festgesetzt, dass zur Sicherstellung rechteckiger Gebäudegrundrisse die straßenseitige Gebäudewand ausnahmsweise um bis zu 10° von der Baulinie abweichen kann.

Hauptgebäude sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

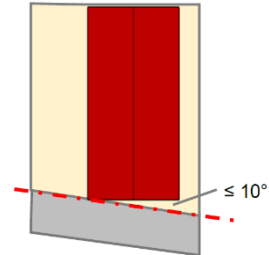


Abb. Abweichung Baulinie

~~Ausnahmsweise kann im Gebiet eine Überschreitung der hinteren Baugrenzen für Terrassen und Balkone bis maximal 5 m zugelassen werden.~~

~~Ausnahmsweise kann im Gebiet eine Überschreitung der hinteren Baugrenzen für Balkone bis maximal 2,50 m zugelassen werden.~~

~~Die Baugrenzen und Baulinien, welche unmittelbar entlang der Hauptstraße verlaufen, gelten dabei als „vordere“ Begrenzung.~~

### **Abweichen von den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen**

~~Der bauordnungsrechtlich genehmigte Bestand von Wohngebäuden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen kann bei Änderungen oder Erweiterung ausnahmsweise um bis zu max. 10 % der bestehenden Grundfläche überschritten werden.~~

~~Bei Neuerrichtung eines gleichartigen Hauptgebäudes sowie Änderungen oder Erweiterungen eines bestehenden Hauptgebäudes darf die überbaubare Grundstücksfläche ausnahmsweise um bis zu max. 15 m<sup>2</sup> überschritten werden.~~

## 3. **Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)**

Auf den Baugrundstücken sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den im Plan gekennzeichneten Bereichen Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen zulässig.

~~Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Tiefgaragen für unterirdische bauliche Anlagen (Tiefgaragen) um bis zu max. 1,50 m Tiefe in die private Grünfläche zulässig.~~

## 4. **Öffentliche Verkehrsflächen und öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

*Siehe Planzeichnung.*

## 5. **Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Klimainsel / Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

*Siehe Planzeichnung.*

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

~~Auf den nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten privaten Grünflächen ist eine gärtnerische Nutzung zulässig. Bauliche Anlagen sind unzulässig.~~

Bauliche Anlagen sind innerhalb der privaten Grünflächen unzulässig, außer sie dienen einer gärtnerischen Nutzung. Innerhalb der privaten Grünfläche ist die Errichtung von Gartenhäusern bis zu 10 m<sup>3</sup> zulässig.

Ausnahmsweise sind Außenspielanlagen für gemeinnützig und gewerblich betriebene Einrichtungen innerhalb der privaten Grünflächen zulässig.

Es wird auf die Festsetzung Nr. 3 verwiesen.

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

### 7.1. Oberflächenbefestigung

Soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen sind befestigte, nicht überdachte Flächen der Baugrundstücke (z.B. oberirdische Stellplätze, Garagenvorplätze und Zuwege) mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Der Abflussbeiwert darf 0,7 nicht übersteigen. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

### 7.2. 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.

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

### 7.3. Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

~~Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtungen im Außenbereich sind gemäß § 21 LNatSchG Abs. 1 zu vermeiden. Beim Aufstellen von Beleuchtungsanlagen im Außenbereich müssen die Auswirkungen auf die Insektenfauna, insbesondere deren Beeinträchtigung und Schädigung, überprüft und die Ziele des Artenschutzes berücksichtigt werden.~~

Dementsprechend sind für öffentliche sowie private Außenbeleuchtung insektenfreundliche LED- oder Natriumdampf-Hochdruck- bzw. Natriumdampf-Niederdrucklampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe installiert werden. Die Abstrahlungsrichtung ist dabei so zu gestalten, dass keine Lichtstrahlung über die Horizontale hinausstrahlt (Upward Light Ratio = 0%)

Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtungen im Außenbereich sind gemäß § 21 LNatSchG Abs. 1 zu vermeiden. Beim Aufstellen von Beleuchtungsanlagen im Außenbereich sind die Auswirkungen auf die Insektenfauna, insbesondere deren Beeinträchtigung und Schädigung und die Ziele des Artenschutzes zu berücksichtigen.

Dementsprechend sind für öffentliche sowie private Außenbeleuchtung insektenfreundliche LED- oder Natriumdampf-Hochdruck- bzw. Natriumdampf-Niederdrucklampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe zu installieren. Die

Abstrahlungsrichtung ist dabei so zu gestalten, dass keine Lichtstrahlung über die Horizontale hinausstrahlt (Upward Light Ratio = 0%)

Es sind warmweiße Farbtemperaturen mit möglichst wenig kurzwelligem blauen Lichtanteilen (z.B. 3.000° Kelvin) zu verwenden.

Um das Eindringen von Insekten zu verhindern ist der Einsatz vollständig abgeschlossener Lampengehäuse erforderlich.

Es sind Lampengehäuse zu verwenden, die nicht heißer als 60°C werden.

#### **7.4. Begrünung von Tiefgaragen**

Tiefgaragen, die nicht durch oberirdische Anlagen überdeckt sind, sind mit einer Vegetationstragschicht von mind. 100 cm Stärke (zzgl. Filter- und Drainageschicht) zu überdecken und zu begrünen.

Erschließungswege, Terrassen, Spielbereiche und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb dieser begrüneten Flächen über den Tiefgaragen zulässig.

#### **7.5. Verbot von Schottergärten**

Gemäß § 21a LNatSchG ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung privater Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner Wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

#### **7.6. Maßnahmen zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG**

- ~~▪ 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, Gebüsch 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.~~
- ~~▪ 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.~~

#### **7.7. Kleinsäugerfreundlicher Bodenabstand**

Damit sich u.a. Kleinsäuger ungehindert fortbewegen können, ist bei Einfriedungen ein Abstand von 10 cm zum Boden einzuhalten oder auf andere Art eine ausreichende Durchgängigkeit sicherzustellen.



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

*Hinweis: Im hier vorliegenden Bebauungsplan erfolgen keine bauordnungsrechtlichen Festsetzungen. Es wird auf die „Bau- und Gestaltungssatzung – Ortsteil Neckarhausen“ verwiesen. Diese wird zum Zeitpunkt der Aufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplans modernisiert und angepasst.*

## **C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 ABS. 3 BIS 6A BAUGB)**

### **1. Wasserschutzgebiet (§ 45 WG)**

Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Flächen sind die Regularien des § 45 Wassergesetz für Baden-Württemberg anzuwenden. Diese Flächen befinden sich innerhalb des Wasserschutzgebietes „Brunnen Neckarhausen, WVV Neckargruppe“ (226223) und wird dabei in der Wasserschutzgebietszone als Zone III und IIIA eingestuft.

Die geltenden Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung sind zu beachten.

### **2. Bau- und Kunstdenkmale und archäologische Kulturdenkmale (§ 2 DSchG)**

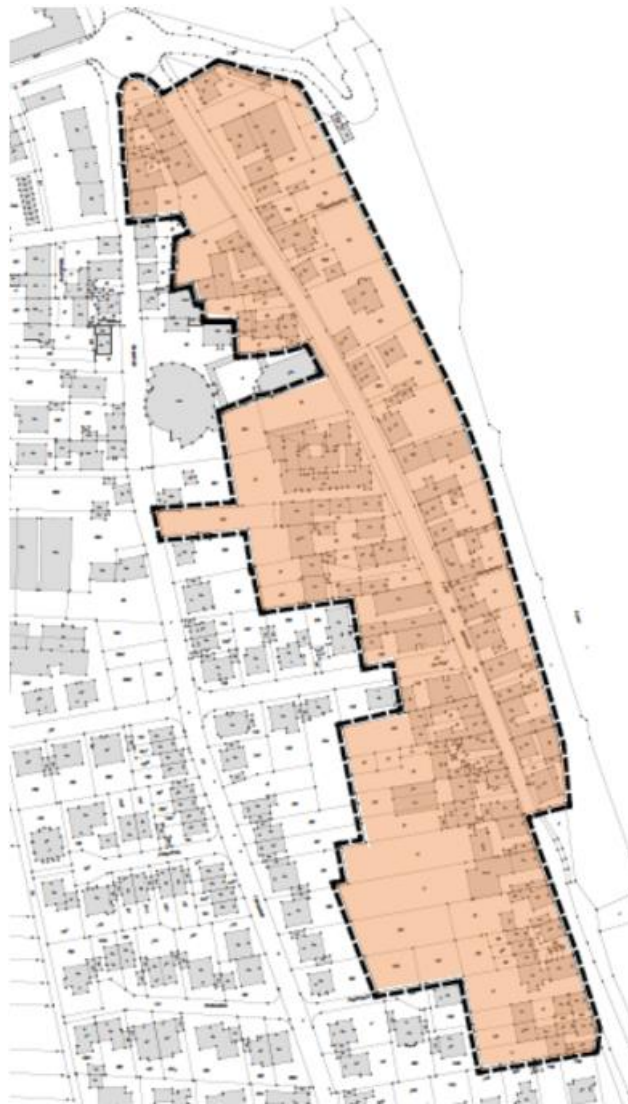
Im Geltungsbereich liegen Bau- und Kunstdenkmale gem. § 2 DSchG:

- **Hauptstraße (neben)** (Flst.Nr. 0-1-2, 0-9, 0-13/2, 0-102-104, 0-104/1, 0-105-106)  
Hochwasserdamm, aus roten Sandsteinen gemauerte Böschungsmauer mit bastionsartigen Vorsprüngen und kleinen Treppen, aufgeschütteter Damm, nach Plänen von Friedrich Christoph Dyckerhoff, vollendet 1790
- **Hauptstraße 332 (Flst.Nr. 0-99)**  
Gasthaus Badischer Hof, zweigeschossiger verputzter, traufständiger Massivbau, Satteldach, 1891
- **Hauptstraße 333, 335 (Flst.Nr. 0-34-35)**  
Doppelwohnhaus, zweigeschossiges Traufenhaus mit Torfahrt, Madonnennische über der Toreinfahrt, 1860 gebaut (Nr. 335 1963 erneuert)
- **Hauptstraße 375 (Flst.Nr. 0-86)**  
Hofanlage mit zwei giebelständigen massiven ein- und zweigeschossigen verputzten Wohnhäusern, Satteldach, dazwischen Hofdurchfahrt, rückwärtige massive Scheune und Stall, Hopfpflasterung, wohl erste Hälfte 19. Jahrhundert

Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes der Kulturdenkmale ist nach vorheriger Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

Durch die Planung sind des Weiteren zwei archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG und ein archäologischer Prüffall betroffen:

- Mittelalterliche und frühneuzeitliche Kirche (Listen Nr. MA 2, ADAB ID 96965504)
- Mittelalterliche Straße, frühneuzeitliche Posthaltere, frühneuzeitliches Leonsches Schloss, frühneuzeitliches Oberdorff'sches Schloss (Listen Nr. MA 5&6, ADAB ID 110329370)



Darstellung des archäologischen Prüffalls im Plangebiet (orangene Fläche = gesamter Geltungsbereich)

- Im Ganzen Gebiet ist, abgesehen von den oben genannten Kulturdenkmälern, mit dem Vorhandensein archäologischer Spuren aus den frühen Siedlungsphasen des Ortes (KD nach § 2 DSchG) zu rechnen. Bauvorhaben in diesem Bereich bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung (§8 DSchG).
- Eine Bebauung des Areals kann seitens der Archäologischen Denkmalpflege nur unter der Auflage bauvorgreifender archäologischer Ausgrabungen zugestimmt werden. Vorsorglich sei darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch eine Grabungsfirma die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. längere Zeit in Anspruch nehmen kann.
- Die Kostentragungspflicht für die genannten Maßnahmen liegt beim Bauherren. Zur Klärung der Rahmenbedingungen etwaig notwendiger Rettungsgrabungen ist eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen Bauherren und LAD abzuschließen.
- Um allseitige Planungssicherheit zu gewähren und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der jeweiligen Erschließungsmaßnahme Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden.

Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Nähere Informationen finden sie unter <http://www.denkmalpflegebw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html>.

- Darüber hinaus wird grundsätzlich auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde oder Gemeinde 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.
- Für weitere Informationen zur vorliegenden Stellungnahme wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege: Dr. Folke Damminger ([folke.damminger@rps.bwl.de](mailto:folke.damminger@rps.bwl.de)).

## D. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

### 1. ~~Ordnungswidrigkeiten~~

~~Verstöße gegen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.~~

~~Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der nach § 88 LBauO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen Bauvorschriften zuwiderhandelt.~~

### 2. Grünkonzept auf privaten Freiflächen

- Neben den in der Planung festgesetzten Maßnahmen werden private Grundstücksbesitzer angehalten, den Grünflächenanteil auf ihren Privatgrundstücken anteilig hoch zu halten und somit einen aktiven Beitrag zu einem gesunden Mikroklima, einem umweltschonenden Wohnquartier und einem zukunftsfähigen Lebensraum für die Bewohner sowie die Flora und Fauna zu leisten. In diesem Zusammenhang sind weitere private Maßnahmen wie Fassadenbegrünungen, das Anlegen von Blühstreifen oder Wasserflächen oder das Verwildern einzelner Teilbereiche der Gartenfläche eine Möglichkeit, das Ziel eines nachhaltigen und ökologischen Quartiers gemeinsam zu verfolgen und einen unmittelbaren Beitrag zum Natur- und Artenschutz zu leisten. Zur Förderung dieser Aspekte wird zudem empfohlen mindestens 1 Laubbaum je Baugrundstück zu pflanzen. Beispiele hierfür finden sich in der Pflanzliste.

Pflegemaßnahmen sollten ausschließlich im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar, d.h. außerhalb der Brutzeiten der Avifauna, durchgeführt werden.

### 3. Energieeffizientes Bauen

- Um den Zielsetzungen eines nachhaltigen und klimaangepassten Wohnquartiers gerecht zu werden ist es grundsätzlich auch empfohlen, diese Aspekte in die Bauausführung der Gebäude zu integrieren. Daher wird empfohlen, sich an den Energieeffizienzstandards der Kreditbank für Wiederaufbau (KfW) zu orientieren und zumindest den dortigen KfW 40 Standard zu erreichen. Diese entsprechen energetisch hocheffizienten Wohnhäusern, welche kaum Energieverluste verzeichnen und somit auch für die kommenden Jahrzehnte eine zukunftssichere und wirtschaftliche Bauweise darstellen. Darüber hinaus bestehen in diesem Zusammenhang Möglichkeiten der finanziellen Förderung. Siehe hierzu: <https://www.kfw.de/inlandsfoerderung/Privatpersonen/Neubau/Bau-eines-Hauses/>

### 4. Beschränkung der Rodungszeiten / Beachtung gesetzlicher Vorgaben

~~Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG sind die im Zuge der Herstellung der Bauflächen und Arbeitsstreifen notwendigen Rodungen außerhalb der Vegetationsperiode, d.h. nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September durchzuführen.~~

- 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. Bei Eingriffen in Natur und Landschaft auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des BauGB gemäß § 18 Abs.1 BNatSchG zu entscheiden. Bei zulässigen Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes kann bezüglich des Rückschnittsverbotes die Legalausnahme nach § 39 Abs. 5 S. 2 Nr. 4 BNatSchG greifen, sofern nur geringfügiger Gehölzbewuchs zur Verwirklichung der Baumaßnahme beseitigt werden muss. Die Artenschutzbestimmungen gemäß der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG sind jedoch jederzeit zwingend zu beachten. Heimische Tierarten, wie z.B. Vögel oder Fledermäuse, dürfen nicht beeinträchtigt werden, noch dürfen deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden. Hierfür sind vor einem Gehölzeingriff die betroffenen Gehölze jederzeit (und somit auch außerhalb der Vegetationsperiode in der grundsätzlich zulässigen Zeit für Gehölzrückschnitte) zu begutachten, um die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausschließen zu können.

### 5. Förderung der Artenvielfalt

- Zur Förderung der lokalen Population von Fledermäusen und Vögeln wird angeregt, pro Baugrundstück mindestens ein 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.

## **6. Hinweise des abwehrenden Brandschutzes**

- Bei den entsprechend im Plangebiet ausgewiesenen baulichen Anlagen gilt aufgrund den Maßen der baulichen Nutzung die Löschwasserversorgung als gesichert, wenn diese mit **48 m<sup>3</sup>/h** über mindestens 2 Stunden nach den jeweiligen Vorgaben des DVGW Arbeitsblattes W405 hergestellt ist.
- Entnahmestellen mit 400 l/min (24 m<sup>3</sup>/h) sind vertretbar, wenn die gesamte notwendige Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m um ein mögliches Brandobjekt aus maximal zwei Entnahmestellen sichergestellt werden kann. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.
- Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen. Der Abstand der Hydranten zueinander darf 100 m nicht überschreiten. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Abstimmung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle und erfordern ggf. die Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen. Soweit als möglich sind Überflurhydranten nach DIN 3223 zu verwenden.
- Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 80 m Lauflinie bis zum Brandobjekt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.
- Der Betriebsdruck für die zur Wasserentnahme genutzten Hydranten (Nennleistung) muss mindestens 3 bar betragen, und darf jedoch in keinem Fall unter 1,5 bar abfallen.

## **7. Hinweise des Wasserrechtsamts des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis**

### Grundwasserschutz / Wasserversorgung:

Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone der Brunnen Neckarhausen, WVV Neckargruppe. In diesem Zusammenhang wird auf das Merkblatt „Grundwasserschutz bei Bebauungsplänen in Wasserschutzgebieten Zone III, IIIA und IIIB“ hingewiesen.

### Kommunalabwasser:

- Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Drainagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist ggf. getrennt abzuleiten. In Bereichen mit höherem Grundwasserstand dürfen Drainagen nur in ein Gewässer bzw. in einen Regenwasserkanal abgeführt werden. Ansonsten ist auf den Bau von Kellern zu verzichten oder die Keller sind als weiße Wanne auszubilden.
- Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Überschwemmungsgebieten und in weiteren Risikogebieten ist nach dem Hochwasserschutzgesetz II (vom 30. Juni 2017) ab dem 5. Januar 2018 verboten. Detaillierte Informationen zu dem Verbot, zu Ausnahmen von dem Verbot und zu Nachrüstungsfristen sind § 78c Hochwasserschutzgesetz II zu entnehmen.

### Niederschlagswasserbewirtschaftung / Regenwasserbewirtschaftung:

- Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Maßgebend hierzu ist die Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999. Es wird dabei empfohlen, zunächst den vorhandenen Untergrund auf seine Versickerungsfähigkeit hin zu untersuchen bzw. die Möglichkeit der Ableitung in den Neckar zu prüfen. Ebenso ist die Abflussvermeidung durch Verdunstung, Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser anzustreben (ausgeglichene Wasserhaushaltsbilanz). Bei der Bemessung und Gestaltung von Versickerungsanlagen werden auf die Leitfäden des Umweltministeriums „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“ und der Landesanstalt für Umweltschutz B-W „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ verwiesen. Bei der Einleitung in ein Oberflächengewässer sind die Angaben und Kriterien des Arbeitsblattes DWA-A 102 Teil 2 „Emissionsbezogene Bewertungen und Regelungen“ zu beachten.
- Zufahrten, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie Geh- und Fußwege sind so anzulegen, dass das Niederschlagswasser versickern kann (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrassen, wasserdurchlässige Pflasterung o.ä.). Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.
- Niederschlagswasser darf nach § 2 der Niederschlagswasserverordnung erlaubnisfrei versickert oder als Gemeingebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn es von folgenden Flächen stammt:
  - a. Dachflächen, mit Ausnahme von Dachflächen in Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit vergleichbaren Nutzungen,
  - b. befestigten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen,
  - c. öffentlichen Straßen, die als Ortsstraßen der Erschließung von Wohngebieten dienen, und öffentlichen Straßen außerhalb der geschlossenen Ortslage mit Ausnahme der Fahrbahnen und Parkplätze von mehr als 2-streifigen Straßen.
  - d. beschränkt öffentlichen Wegen und Geh- und Radwegen, die Bestandteil einer öffentlichen Straße sind.
- Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Auf Altlasten dürfen ohne Rücksprache mit der unteren Bodenschutzbehörde keine Versickerungsanlagen errichtet werden.
- Das Pflanzen von Bäumen in Versickerungsmulden ist nicht gestattet. Durch das Wurzeln bilden sich präferierte Fließwege in der belebten Bodenzone aus. Dadurch ist eine gleichmäßige Versickerung nicht mehr gewährleistet.
- Niederschlagswasser, das von Metalldächern abfließt, ist behandlungsbedürftig und die Einleitung in das Grundwasser/ in den Vorfluter ist erlaubnispflichtig. Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in den Boden und in das Grundwasser, wird empfohlen als Material zur Dacheindeckung unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Blei) auszuschließen. Auch auf Regenrinnen und Regenfallrohre aus diesen Materialien sollte verzichtet werden.

Hinweise zu Zisternen:

- Auf Dach- und befestigten Grundstücksflächen auftreffendes Niederschlagswasser sollte zur Verringerung der Abflussspitzen in ausreichend bemessenen Zisternen gesammelt und auf dem Grundstück genutzt werden. Nach Möglichkeit sollen diese bewirtschaftet werden können. Auf eine Bewirtschaftung der Zisterne (mit Drosseleinrichtung) kann verzichtet werden, wenn das zugehörige Dach mit einer Mindestsubstratstärke von 10 Zentimeter begrünt wird.  
Der Überlauf einer Zisterne muss entweder
  - a. über die belebte Bodenzone einer Versickerungsmulde versickert werden.
  - b. an die Kanalisation angeschlossen werden.
  - c. über eine Rigole unterirdisch versickert werden. Dies ist nur gestattet, wenn das Dach metallfrei ist oder der Zulauf über ein DIBt-zugelassenes Substrat erfolgt, welches Metalle zurückhalten kann. Die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist zu prüfen.

#### Gewässeraufsicht:

- Da das Plangebiet bei einem HQextrem überflutet wird, sollen sich die Grundstückseigentümer nach § 78b Abs. 2 WHG gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (siehe Hochwasserschutzfibel) selbst und auf eigene Kosten zu sichern.
- Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im HQextrem Bereich sind untersagt, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Heizölverbraucheranlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.
- Mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Untergeschosse bzw. Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden.

Die Planung ist mit der Gemeinde und dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, abzustimmen.

## **8. Hinweise zum Bodenschutz**

- Sollte es bei den Bauarbeiten zu Auffälligkeiten kommen, die auf das Vorliegen einer Altlast oder Schädlichen Bodenveränderung hindeuten, ist das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu informieren.
- Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte, unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Schadverdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Dazu sollte nur bei trockenen Witterungs- und Bodenbedingungen gearbeitet werden. Schadverdichtungen in später begrüntem Bereichen sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen (z.B. durch Tieflockerung). Baustoffe, Baustellen-abfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

## **9. Hinweise der Netze BW GmbH**

- Das Plangebiet ist überwiegend bebaut und wird über das vorhandene Kabel/Freileitungs-Ortsnetz versorgt. Ob und in welchem Ausmaß ggf. eine Netzerweiterung erforderlich ist, kann erst festgelegt werden, wenn der elektrische Leistungsbedarf der einzelnen Bauvorhaben bekannt ist. Neu zu bauendes Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt. Für die Stromversorgung wichtige Versorgungseinrichtungen wie z.B. Kabelverteilerschränke dürfen auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden. Diese sind zum aktuellen Planungsstatus in Art und Anzahl noch nicht bekannt.
- Evtl. bestehende dingliche Sicherungen für die Bestandsanlagen sind zu erhalten oder im Zuge des Verfahrens neu zu begründen. Wir bitten Sie unsere Kollegen vom Fachbereich Grundstücksrecht, E-Mail PGRM-Bodenordnung@Netze-BW.de, zum gegebenen Verfahrenszeitpunkt zu beteiligen.
- Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen.
- Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.

## **10. Hinweise der Telekom Deutschland GmbH**

- Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die bei Baumaßnahmen gegebenenfalls gesichert werden müssen.
- Bei einer Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationsanlagen vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom sowie die Mindestabstände nach den geltenden Richtlinien sind zu beachten.
- Bitte beachten Sie, dass eine Versorgung von Gebäuden, die in zweiter Reihe errichtet werden und deren Hauszuführung über ein fremdes Grundstück geführt werden muss, nur erfolgen kann, wenn für dieses Grundstück die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch erfolgt.

## **11. Artenschutz im Zusammenhang mit Baumaßnahmen**

- Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme 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, sind bauliche Anlagen und jegliche Strukturen auf das Vorkommen solcher Arten zu untersuchen.
- Darüber hinaus sind die Vorschriften des besonderen Artenschutzes stets zu beachten. Bei Vorkommen geschützter Arten ist Kontakt mit der unteren Naturschutzbehörde auf-zunehmen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Ggf.



werden Ersatzlebensstätten erforderlich, die sodann von einer fachlich geeigneten Person näher zu definieren sind.

- Bei der Planung von größere Glasfronten sollte die Thematik Vogelschlag berücksichtigt werden. Mit modernen Mustern durch Folierung und Druck auf Scheiben kann mit einer Überdeckung von nur unter 10% der Glasfläche erreicht werden, dass das Risiko für Vogelschlag signifikant gesenkt wird (siehe beispielsweise Broschüre „vogel-freundliches Bauen mit Glas und Licht“, Schweizerische Vogelwarte). Ein entsprechender Druck bzw. eine entsprechende Folierung kann auch ein gestalterisches Mittel sein, um das Gebäude optisch aufzuwerten und interessant zu gestalten. Wirkungslos hingegen sind UV-Stifte/Folien oder das Anbringen von Greifvogelsilhouetten. Das Thema sollte frühzeitig schon in die Planungen von Gebäuden einfließen. Ein nachträgliches Anbringen von Folien kann sehr teuer, aber ggf. aus artenschutzrechtlicher Sicht notwendig sein.
- Vor einer Baufeldfreimachung ist das diesbezügliche Vorgehen vor Beantragung der Baugenehmigung mit der zuständigen Naturschutzbehörde abzustimmen. Gegebenenfalls sind die betroffenen Freiflächen vor Durchführung der beabsichtigten Maßnahme durch eine unabhängige, fachkundige Person auf das Vorkommen von Lebensstätten besonders geschützter Arten zu überprüfen.

## **12. Dachbegrünung**

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 12° Neigung (auch von Nebengebäuden) können begrünt werden. Eine flächendeckende und dauerhafte Dachbegrünung ist in diesem Zusammenhang mit einer Substratschicht von mind. 10 cm anzulegen. Die Begrünung kann durch Ansaat oder Bepflanzung gemäß nachstehender Pflanzliste erfolgen:

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

## **13. Fassadenbegrünung**

Zusammenhängende geschlossene Außenwandflächen können flächig und dauerhaft begrünt werden. Neben einem Witterungsschutz für die Fassade selbst, bietet eine Fassadenbegrünung zusätzlichen Strahlungsschutz, was der hohen thermischen Belastung in verdichteten innerstädtischen Bereichen entgegenwirkt, sowie Lebensraum für verschiedene Artengruppen.

<u><i>Aristolochia macrophylla</i></u>	<u>Pfeifenwinde</u>
<u><i>Clematis in Sorten</i></u>	<u>Waldrebe</u>
<u><i>Hedera helix</i></u>	<u>Efeu</u>

Lonicera henrii

Jelängerjelier

Parthenocissus spec.

Wilder Wein

Rosa spec.

Kletterrosen

## E. 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. 4<sup>1</sup> (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 m<sup>2</sup> 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

*Acer platanoides*

Spitzahorn

*Acer pseudoplatanus*

Bergahorn

*Fraxinus excelsior*

Esche

*Juglans regia*

Walnuss

*Quercus robur*

Stieleiche

#### Bäume 2. Ordnung

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

*Acer campestre*

Feldahorn

*Carpinus betulus*

Hainbuche

*Malus silvestris*

Wildapfel

*Prunus avium*

Wildkirsche

*Pyrus pyraster*

Wildbirne

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

## **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