

Satzung
über den Bebauungsplan
„Ortsetter III“ mit örtlichen Bauvorschriften
im Verfahren gemäß § 13a BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Edingen-Neckarhausen hat am XX.XX.20XX aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeverordnung für Baden-Württemberg (GemO) – jeweils in den am XX.XX.2024 rechtskräftigen Fassungen – den Bebauungsplan „Ortsetter III“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom XX.XX.20XX maßgebend.

§ 2
Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom 24.11.2023, erg. 09.02.2024
Planungsrechtliche Festsetzungen (A)	in der Fassung vom 24.11.2023, erg. 09.02.2024
Örtliche Bauvorschriften (B)	in der Fassung vom 24.11.2023, erg. 09.02.2024

Anlagen

Kennzeichnung (C)	in der Fassung vom 24.11.2023, erg. 09.02.2024
Nachrichtliche Übernahme (D)	in der Fassung vom 24.11.2023, erg. 09.02.2024
Hinweise (E)	in der Fassung vom 24.11.2023, erg. 09.02.2024
Pflanzlisten (F)	in der Fassung vom 24.11.2023, erg. 09.02.2024
Begründung	in der Fassung vom 24.11.2023, erg. 09.02.2024

Weitere gesonderte Anlagen

Schalltechnische Untersuchung	in der Fassung vom 17.10.2023
-------------------------------	-------------------------------

§ 3
Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (3) Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

§ 4
Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Ortsetter III“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Gemeinde Edingen-Neckarhausen,

Florian König, Bürgermeister



Gemeinde Edingen-Neckarhausen OT Edingen

Rhein-Neckar-Kreis

Bebauungsplan "Ortsetter III" gem. § 13a BauGB

Bebauungsplan Entwurf 24.11.2023, ergänzt 09.02.2024 bestehend aus:		Planzeichnung mit zeich- nerischen Festsetzungen	Textliche Festsetzungen (A-F) Blatt 1-17
Projekt-Nr.:	Datum:	09.02.2024	
KEP 878/09a	Geprüft:	Dr.-Ing. Alexander Kuhn	
Plan-Nr.:	Projektbearbeiter:	Dr.-Ing. Alexander Kuhn Stadtplanerin AK BW Lena Foltin	
Layout:	Projektzeichner:	Horst Schulzki	
Maßstab:	MVV Regioplan GmbH Besselstraße 14b 68219 Mannheim Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0 Fax. 06 21 / 8 76 75 -99 E-mail: info@mvv-regioplan.de		
Plangröße:	MVV Regioplan		

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortsetter III“ außer Kraft.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

A.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Nicht zulässig sind:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

A.1.2 Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,
- Vergnügungsstätten
- Tankstellen.

A.1.3 Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten“ (gem. § 11 Abs. 2 BauNVO)

Selbstbedienungsmarkt (SB-Markt) sowie alle dazu notwendigen Nebenanlagen.

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

A.2.1 Grundflächenzahl

Der Grundstücksfläche im Sinne des § 1 Abs. 3 BauNVO sind festgesetzte Stellplatzflächen außerhalb des Baugrundstücks, sofern sie dem Baugrundstück zugeordnet sind, hinzuzurechnen.

Im Besonderen und Allgemeinen Wohngebiet kann mit Terrassen am Hauptgebäude die festgesetzte Grundflächenzahl um bis zu 0,1 überschritten werden.

Im Besonderen und Allgemeinen Wohngebiet kann für Grundstücke, auf denen die Gebäude beidseitig ohne Grenzabstand errichtet werden (Reihenmittelhäuser) ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl um bis zu 0,05 zugelassen werden.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen um 50% überschritten werden. Dabei kann zugelassen werden, dass dauerhaft wasser- und luftdurchlässig angelegte Flächen sowie die Grundflächen von Garagen und Nebengebäuden, deren Überdachung dauerhaft begrünt ist, nur zur Hälfte auf die zulässige Grundfläche angerechnet werden.

Unterbaute Flächen (Tiefgarage) mit einer Überdeckung und Begrünung auf einer Substratstärke von mindestens 60 cm sind mit 10% auf die Fläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO anzurechnen.

Sonstiges Sondergebiet SO EZ

Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Stellplätze um 15% ist zulässig, wenn die Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen ausgebaut werden.

Die maximale Fläche für Nebenanlagen, wie Überdachungen für Einkaufswagen oder Fahrradständer, wird auf 100 m² festgesetzt.

A.2.2 Geschossflächenzahl

s. Planeintrag

A.2.3 Maximale Wand- und Firsthöhe

Die maximalen Wand- (WH) und Firsthöhen (FH) sind durch Planeintrag festgesetzt.

Als Wandhöhe (WH) ist entsprechend den Regelungen der LBO die Schnittlinie der Außenwand mit Dachhaut definiert.

Bei Gebäuden mit Flachdächern ist die Wandhöhe das Maß zwischen Bezugspunkt und Oberkante Flachdach-Attika. Die Firsthöhe findet keine Anwendung.

Als Firsthöhe (FH) ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel definiert. Die FH gilt nur für geneigte Dächer (nicht für Flachdächer).

Bei Gebäuden mit Pultdächern ist die zulässige Höhe der baulichen Anlagen durch 2 Wandhöhen festgesetzt. Für die niedrigere Gebäudeseite gilt die Wandhöhe 1 (WH 1) für die höhere Gebäudeseite die Wandhöhe 2 (WH 2).

A.2.4 Technische Aufbauten

Es sind technische Aufbauten auf maximal 10% der Dachflächen bis zu einer Höhe von 1,5 m über der Oberkante der errichteten baulichen Anlagen zulässig. Die Begrenzung gilt nicht für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

A.2.5 Höhenbezugspunkt

Der Bezugspunkt zur Ermittlung der Wand- und Firsthöhen ist die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Gehweg bzw. Straße), gemessen in der Mitte der vorderen Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken gilt der höhere Wert.

Bei Hausgruppen und Doppelhaushälften gilt der höchstgelegene Bezugspunkt für die gesamte Hausgruppe oder das Doppelhaus.

A.2.6 Denkmalgeschützte Ensemble WB 9

Für das denkmalgeschützte Ensemble D1 (WB 9) gelten folgende Einzelfestsetzungen

Die WH betragen

- für das II-geschossige Gebäude: 8,50 m,
- für das III-geschossige Gebäude: 10,00 m,
- für das IV-geschossige Gebäude: 11,50 m einschl. Brüstung im Staffelgeschoss,
- für das VI- und VII-geschossige Gebäude 21,50 m einschl. Brüstung im Staffelgeschoss.

A.2.7 Nebengebäude

Nebengebäude i. S. des § 14 BauNVO sind je angefangene 300 m² nur bis zu einer Größe von maximal 20 m³ zulässig.

A.3 **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

A.3.1 Allgemeines Wohngebiet WA 1

Abweichende Bauweise:

einseitige Grenzbebauung an die nordwestliche Grundstücksgrenze (Flst.-Nr. 28) zulässig

A.3.2 Allgemeines Wohngebiet WA 5 und WA 6

Abweichende Bauweise:

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei folgende Längenbeschränkungen gelten:

- Haugruppen max. 23,50 m Gebäudelänge und max. 4 Einheiten je Hausgruppe
- Einzelhäuser max. 16,00 m Gebäudelänge
- Doppelhäuser max. 8,00 m Gebäudelänge je Doppelhaushälfte

A.3.3 Allgemeines Wohngebiet WA 11, WA 12

Abweichende Bauweise:

hier sind Gebäude mit einer Länge von max. 60 m mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

A.3.4 Besonderes Wohngebiet, Fläche für Gemeinbedarf

Abweichende Bauweise:

entsprechend der festgesetzten Baulinien und Baugrenzen

Die straßenseitige Gebäudewand von Hauptgebäuden darf an Baulinien gemäß § 23 Abs. 3 S. 3 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise um bis zu 10° von der Baulinie abweichen.

A.3.5 SO EZ

Abweichende Bauweise:

Entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze zu Flurstück-Nr. 39/12 ist Grenzbauweise zulässig. Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind die gesetzlichen Abstandsflächen einzuhalten (offene Bauweise).

A.4 **Überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

A.4.1 WA und WB

Die Errichtung von

- Terrassen (mit Zuwegungen/ Stegen)

- Abböschungen (z. B. zur Belichtung des Kellergeschosses)
 - Überdachungen (Eingangsüberdachung)
 - Balkone
 - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Kellergeschoss)
- sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

A.4.2 SO EZ

Die durch die Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise um max. 1,50 m mit Dachüberstand bzw. Vordächern überschritten werden.

A.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

s. Eintragung Planzeichnung

A.6 Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

A.6.2 WA 9

Die Unterschreitung der erforderlichen Abstandsfläche ist für das Gebäude St. Martin-Straße 13 von Flst. Nr. 33/61 gegenüber 33/62 zulässig.

A.6.3 WA 11/ WA 12

Eine Unterschreitung der Abstandsflächen ist für das Gebäude St. Martin-Straße 23 zwischen Verbindungstrakt und Südwest- bzw. Südostflügel ist zulässig.

A.7 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

A.7.1 Besonderes Wohngebiet, Allgemeines Wohngebiet

Stellplätze (St) und Garagen (Ga) sowie Tiefgaragen (TG) und deren Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der durch Planeintrag festgesetzten Flächen sowie als unterirdische Anlagen zulässig.

Anstelle von Garagen und Stellplätzen können auch Carports (überdachte Stellplätze ohne seitliche Verkleidung) ohne Einhaltung eines Stauraums errichtet werden. Anstelle von Garagen können auch Stellplätze errichtet werden.

A.7.2 Fläche für Gemeinbedarf, Sondergebiet EZ

Stellplätze und Nebenanlagen sind auf den im Plan festgesetzten Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

A.8 Fläche für Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Fläche für Gemeinbedarf:

Zweckbestimmung Kirche, Gemeindezentrum, Vereinsnutzung und Kindertagesstätte

A.9 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

A.9.1 GFL 1

Die Fläche GFL 1 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Flurstücks Nr. 28/1 und einem Leitungsrecht für die Medien zur Versorgung zugunsten der Anlieger zu belasten.

A.9.2 GF 1

Die Fläche GF 1 ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher des Flurstücks Nr. 18/1 zu belasten.

A.10 Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

A.10.1 Schalldämm-Maße der Außenbauteile

Die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile ergeben sich aus der DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018. Dabei wird das erforderliche bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile in Abhängigkeit des in Anlage 1 Blatt 3 dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegels L_a der jeweiligen Fassade und der unterschiedlichen Raumarten nach nachstehender Gleichung ermittelt:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist:

$$K_{Raumart}$$

= 35 dB für Büroräume und Ähnliches;

= 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

L_a der maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018)

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ werden nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung 33 korrigiert, wobei das Verhältnis von der Außenfläche des Raumes (Innenmaß) zur Grundfläche des Raumes berücksichtigt wird. Falls an verschiedenen Außenbauteilen unterschiedliche Außenlärmpegel vorliegen, siehe die Vorgehensweise in Abschnitt 4.4.1 der DIN 4109-2 (Januar 2018).

Die Darstellung der maßgeblichen Außenlärmpegel sind der Anlage 1 Blatt 3 der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Die betroffenen Immissionsorte und die entsprechenden Beurteilungspegel sind auf Blatt 3 der Anlage 1 der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan dokumentiert (gelb markiert)

A.10.2 Belüftung von Schlafräumen

Für Schlafräume (darunter fallen auch Kinderzimmer sowie Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen), die an Fassaden mit einem Beurteilungspegel im Nachtzeitraum von mehr als 46 dB(A) liegen, ist ein auch unter der Sicherstellung des hygienischen Mindestluftwechsels ein ausreichender Schallschutz zu gewährleisten. Die Anforderung an die jeweilige Schalldämmung eines Schlafraums muss auch bei Aufrechterhaltung des hygienischen Mindestluftwechsels eingehalten werden. Da schallgedämmte Konstruktionen wie Fenster und Türen für einen ausreichenden Schallschutz geschlossen bleiben müssen, sind die jeweiligen Schlafräume mit schallgedämmten Lüftungselementen auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel während der Nachtzeit sicherstellen. Durch einen geeigneten Nachweis, dass in den Schlafräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. besondere Fensterkonstruktionen, verglaste Vorbauten) ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird, kann auf die schallgedämmten Lüftungselemente verzichtet werden.

A.10.3 Außenwohnbereiche

Je Wohnung muss zur Tagzeit (6 bis 22 Uhr) mindestens ein wohnungszugehöriger Außenwohnbereich zur Verfügung stehen, in dem ein Beurteilungspegel von ≤ 62 dB(A) erreicht wird.

A.10.4 Ausnahme Schalldämm-Maße

Wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass – insbesondere für Gebäudeteile, die der maßgeblichen Lärmquelle gegenüber abgeschirmt oder abgewandt sind – geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind, können Ausnahmen zu den hier getroffenen Festsetzungen zugelassen werden.

A.11 Pflanzeerhalt § 9 Abs. 1 Nr. 25 b

A.11.1 Vorgärten

Die vorhandenen Vorgärten sind zu erhalten.

A.11.2 Bäume

Die Bestandsbäume sind in der Planzeichnung erfasst und zum Erhalt festgesetzt. Diese sind auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang eines Baumes ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen (s. Pflanzliste). Von den festgesetzten Standorten für Einzelbaumpflanzungen kann um bis zu 1 m abgewichen werden.

A.11.3 Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die vorhandenen Grünbestände im Bereich der Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

A.12 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

A.12.1 Maßnahme 1: Versickerungsfähige Oberflächen

Wegeflächen, nicht überdachte Stellplätze sind mit versickerungsfähiger Oberfläche herzustellen (z. B. Fugenpflaster, Rasenpflaster). Der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

A.12.2 Maßnahme 2: Materialwahl von Dacheindeckungen, Regenrinnen und Regenabflussrohren

Die Materialwahl von Dacheindeckungen, Regenrinnen und Regenabflussrohren ist so vorzunehmen, dass von ihnen und dem anfallenden Niederschlagswasser keine Bodenverunreinigungen (z.B. durch unbeschichtete Metalle, o.ä.) ausgehen können.

A.12.3 Maßnahme 3: Umweltschonende Beleuchtung

Die Außen- und Wegbeleuchtung ist mit artenschonenden Lampen (LED mit geringen Blauanteilen und einer Farbtemperatur im Bereich von max. 2.200 – 3.000 Kelvin) entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten mit vollständig abgeschlossene Lampengehäuse zu wählen, die das Licht gerichtet nach unten abstrahlen und kein Streulicht erzeugen.

A.12.4 Maßnahme 4: Kleintierpassierbare Einfriedungen

Damit sich Kleinsäuger ungehindert fortbewegen können, ist mit Einfriedungen ein Abstand von 15 cm zum Boden einzuhalten oder auf andere Arte eine ausreichende Durchlässigkeit sicherzustellen. Ausgenommen sind Einfriedungen von Terrassen, die als Sichtschutz dienen und unmittelbar an das Wohngebäude anschließen.

A.12.5 Maßnahme 5: Baumpflanzungen Straßenraum

Bäume in öffentlicher Verkehrsfläche sind als Bäume I. Ordnung zu pflanzen (s. Pflanzliste 1). Je Baum ist eine Baumscheibe mit einer Mindestfläche von 6 m² herzustellen.

A.12.6 Maßnahme 6: Begrünung Stellplatzanlagen

Je fünf Stellplätze ist ein Laubbaum als Hochstamm (s. Pflanzliste 1). mit Stammumfang von mindestens 16/18 cm, gemessen in 1 m Höhe, nach den Gütebestimmungen der FFL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) für Baumschulpflanzen zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Pro Baum ist eine Pflanzfläche von mindestens 6 m² vorzusehen (DIN 18916).

A.12.7 Maßnahme 7: Mindestbegrünung private Grundstücke

Im WA ist pro angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum (Pflanzliste 2) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Statt eines Baumes können auch 5 Blühsträucher (Pflanzliste 3) gepflanzt werden. Abgängige Bäume und Sträucher sind zu ersetzen

Bereits vorhandene einheimische Laubbäume sowie aufgrund von Pflanzgeboten zu pflanzende Bäume werden angerechnet.

A.12.8 Maßnahme 8: Dachbegrünung Gebäude

Gebäudedächer sind, soweit sie als Flachdächer oder geneigte Dächer mit einer Neigung unter 10° gebaut sind, mindestens zu 80% extensiv zu begrünen. Die durchwurzelbare Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen. Die Flachdachfläche ist nach den Innenmaßen die Fläche hinter der Hinterkante der Attika zu ermitteln.

A.12.9 Maßnahme 9: Fassadenbegrünung

Fensterlose Fassadenabschnitte mit einer Breite ab 2,00 m sind mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen gemäß Pflanzliste 4 zu begrünen, sofern die Außenwände mindestens einen Abstand von mehr als 1 m zur öffentlichen Verkehrsfläche haben. Je laufender Meter Wandfläche ist mindestens eine Kletterpflanze zu setzen. Je Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche von mindestens 0,5 m² herzustellen.

A.12.10 Maßnahme 10: Dachbegrünung Garage, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen

Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen sind, soweit sie als Flachdächer oder geneigte Dächer mit einer Neigung unter 10° gebaut sind, extensiv zu begrünen.

A.12.11 Maßnahme 11: Begrünung Tiefgarage

Tiefgaragen als unterirdische Anlagen, die auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind, sind nicht im Umkreis von 4,00 m von den festgesetzten Pflanzbindungen / Pflanzerschutz für Baumstandorte zulässig.

Tiefgaragen sind, soweit nicht überbaut oder mit Stellplätzen genutzt, mit Mutterboden zu überdecken, gärtnerisch zu gestalten und auf Dauer als Grünfläche zu erhalten. Die durchwurzelbare Mindestsubstratstärke der Erdabdeckung über einer Tiefgarage muss mindestens 0,50 m betragen; die Oberkante der Erdabdeckung der Tiefgarage darf die Hinterkante Gehweg bzw. Straße um maximal 0,30 m übersteigen.

Bereits vorhandene einheimische Laubbäume werden angerechnet.

A.12.12 Maßnahme 12: Versickerung WA 5 und WA 6

Das auf den privaten Grundstücken in WA 5 und WA 6 anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

A.12.13 Maßnahme 13: Bodenschutz - Bodenverunreinigungen

Nach Abschluss von Bodenarbeiten ist eine Dokumentation der Gesamtmaßnahme mit Massenbilanz und dem Nachweis der ordnungsgemäßen Entsorgung der anfallenden

Aushubmengen durch den begleitenden Fachgutachter zu erstellen. Die Dokumentation ist der unteren Bodenschutzbehörde und der unteren Abfallrechtsbehörde des Landrat-samtes Rhein-Neckar-Kreis unaufgefordert vorzulegen.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN nach § 74 LBO

B.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

B.1.1 Dachform und -neigung

Für Dachformen und Dachneigung sind die Eintragungen in der Bebauungsplanzeichnung maßgebend.

Dächer von Hauptgebäuden mit flach- und flachgeneigten Dächern (0 – 10°) sowie Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind mit einer Dachbegrünung zu versehen.

B.1.2 Dachaufbauten und -einschnitte

Dachgauben sind nur auf Dächern ab 25°Dachneigung zulässig. Die Summe der Dachaufbauten und Dacheinschnitte darf max. 2/3 der Gebäudelänge des Hauptgebäudes betragen.

Unterbrechungen der Trauflinie durch Dachaufbauten, Zwerchgiebel, Dacheinschnitte etc. sind auf maximal der ½ der darunterliegenden Wandlänge des Hauptgebäudes zulässig.

Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die Gebäudefläche umfasst. Hierbei ist die Gebäudeaußenhülle ohne Dachüberstand zu berücksichtigen.

Der Abstand der Dachaufbauten zum First muss mindestens 1,0 m, zum Ortgang mindestens 1,25 m und zur Traufe einschließlich Dachvorsprung mindestens 0,8 m entlang der Dachfläche gemessen betragen.

B.1.3 Staffelgeschoss

Das Staffelgeschoss muss allseitig von den darunterliegenden Geschossen um mindestens 1 m zurückspringen.

Ausgenommen von diesen Rücksprüngen sind Erschließungsanlagen (z. B. Treppen, Lift). Diese dürfen bis an die Außenwand heranrücken, wenn sie eine Breite von 6 m nicht überschreiten.

B.1.4 Dacheindeckungen

Als Dacheindeckung sind für Dachflächen von mehr als 25°Grad im Besonderen Wohngebiet und in der Fläche für Gemeinbedarf jeweils in der ersten Gebäudereihe entlang der Hauptstraße und des Grenzhöfer Weges rote bis rotbraune Ziegel oder Betondachsteine mit und ohne Glasur einzudecken. Dies gilt nicht für Dachflächen mit einer Fläche von weniger als 10 m².

Im gesamten Geltungsbereich sind Dächer von Hauptgebäuden mit flach- und flachgeneigten Dächern (0 – 10°) sowie Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen mit einer Dachbegrünung zu versehen.

B.1.5 Eingrünung Abfallgefäße

Anlagen für das Unterstellen von Abfallgefäßen sind in Größe, Form und Farbgebung zurückhaltend auszuführen. Die Standorte sind einzugrünen; die Müllbehälter sind durch geeignete Vorkehrungen (z. B. Sichtblenden, Bepflanzungen) allseitig und dauerhaft gegen Blicke abzuschirmen. Die Anlage muss zum Gehweg hin geschlossen sein.

B.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die nicht überbauten Grundstückflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden als Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

B.3 Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Geschlossene Einfriedigungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind bis zu einer Höhe von max. 1 m allgemein zulässig.

Ausgenommen sind Einfriedigungen von Terrassen, die als Sichtschutz dienen und unmittelbar an das Wohngebäude anschließen. Diese sind auf höchstens 3 m Länge bis zu einer Höhe von max. 2 m allgemein zulässig.

Ausnahme Hauptstraße / Grenzhöfer Weg

Bestehende Einfriedigungen (Mauern, Torbogen, o. ä.) entlang der Hauptstraße und des Grenzhöfer Weges sind von dieser Vorschrift ausgenommen. Diese bestehenden Einfriedigungen sind zu erhalten.

Jägerzaun oder Zäune mit waagrechter Verbretterung sind entlang der Hauptstraße und des Grenzhöfer Weges unzulässig.

B.4 Werbeanlagen

B.4.1 Allgemeines Wohngebiet, Besonderes Wohngebiet, Fläche für Gemeinbedarf

Werbeanlagen, Hinweisschilder und Automaten müssen sich in Größe, Werkstoff, Form und Farbe dem ortstypischen, kleinmaßstäblichen Bild der Straßenzüge und Einzelgebäude unterordnen. Dies gilt auch für serienmäßig hergestellte Firmenwerbung einschließlich registrierter Waren- und Firmenzeichen.

Unzulässig sind

- Großflächenwerbung über 3,00 m²
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht
- Werbung oberhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses
- Werbeanlagen außerhalb des Ortes der Leistung.

Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind nach Möglichkeit zu einer gemeinsamen Anlage zusammenzufassen.

Die Höhe der Werbeanlagen und Schriften soll bei bandartigen Anlagen 0,40 m, bei Einzelschildern 0,60 m nicht überschreiten.

B.4.2 SO EZ

Werbeanlagen sind grundsätzlich nur am Gebäude zulässig. Abweichend hiervon dürfen selbständige, vom Gebäude abgesetzte Werbeanlagen nur errichtet werden, wenn sie lediglich das Firmenzeichen beinhalten. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht. Die Höhe von Werbeanlagen und Schriften darf bei bandartigen Anlagen 0,60 m nicht überschreiten.

C KENNZEICHNUNG § 9 Abs. 5 BauGB

C.1 Bodenverunreinigungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB die Bereiche gekennzeichnet, für die eine Belastung mit umweltgefährdenden Stoffen (Bodenverunreinigungen) festgestellt wurde.

D NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 Abs. 6 BauGB

D.1 Wasserschutzgebiet

Der Bebauungsplan liegt in der Zone III des Wasserschutzgebietes „WSG-031-WW Rheinau Rhein-Neckar AG MA“ entsprechend der Rechtsverordnung vom 07.01.2014.

Für die bauliche Nutzungen sind die Bestimmungen der Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten.

D.2 Denkmalschutz / archäologisches Kulturdenkmal

Einzelanlagen:

- Gebäude Hauptstraße 35
- Gebäude Hauptstraße 39
- Gebäude Hauptstraße 41 (Kindergrippe Vogelnest)
- Evangelische Kirche Hauptstraße 43 (Evangelische Kirche)

Gesamtanlage (Ensemble):

- Bebauung an der Hauptstraße Flurstück-Nr. 39

archäologisches Kulturdenkmal:

- St. Martin-Straße 23 (Flurstück-Nr. 33/48)

E HINWEISE

E.1 Archäologische Funde

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit der Existenz von frühzeitlichen Gräbern und vorgeschichtlichen Siedlungsbefunden zu rechnen. Dabei handelt es sich um Kulturdenkmale im Sinne des § 2 Denkmalschutzgesetzes (DSchG). Gemäß § 7 – 8 DSchG bedürfen Eingriffe in die Denkmalsubstanz einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung.

Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes der im Bebauungsplan nachrichtlich gekennzeichneten Kulturdenkmale sind die Denkmalschutzbehörden in jedem Einzelfall frühzeitig zu benachrichtigen. Auf erforderliche denkmalschutzrechtliche Genehmigungsverfahren wird hingewiesen.

Vor Bodeneingriffen im Bereich der archäologischen Kulturdenkmale ist eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich. Die Gestaltung der Außenanlagen im Umgebungsbereich des Gebäudes Hauptstraße 35 und der evangelischen Pfarrkirche sind mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in

unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde 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. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

E.2 Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung im Gebiet zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,00 m, Schutz vor Vernässung etc.). Erdaushub, der wiederverwendet wird, ist vorrangig im Gebiet wiederzuverwenden und muss auf dem Grundstück zwischengelagert werden.

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

Als Aufschüttungsmaterial dürfen kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden. Entsprechende Normen, Verordnungen und Hinweise (u.a. DIN 18915, VwV Boden, Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial) sind zu beachten.

Die Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Baustraßen und Lagerplätze ist auf ein Minimum zu reduzieren. Die betroffenen Flächen bzw. die beanspruchten Böden sind nach Abschluss der Arbeiten rasch und vollständig wiederherzustellen.

E.3 Bodenverunreinigungen

Werden im Rahmen der Bodentätigkeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt, Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde, beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

Im Sinne des vorsorgenden Bodenschutzes sind anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt ordnungsgemäß zu entsorgen; diese Materialien dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).

Sofern eine Versickerung von Oberflächenwasser/ Niederschlagswasser/ Dachflächenwasser stattfinden soll, ist die Schadlosigkeit der Versickerung durch repräsentative Bodenuntersuchungen des Untergrunds im Bereich der Versickerungsflächen im Vorfeld nachzuweisen. Für die Durchführung der Untersuchungen ist ein in der Altlastenbearbeitung fachkundiges Ingenieurbüro zu beauftragen. Der Untersuchungsumfang ist mit der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde im Vorfeld abzustimmen. In Abhängigkeit der Untersuchungsergebnisse kann im Bereich der Versickerungsflächen Bodenaustauschmaßnahmen notwendig werden.

E.4 Wasserversorgung

1. Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Abs. 4 WG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.
2. Die ausreichende Versorgung des Plangebietes mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist durch Erweiterung des bestehenden öffentlichen Versorgungsnetzes sicher zu stellen.

E.5 Naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung

Im Sinne einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung wird empfohlen, ausreichend bemessene Zisternen zu verwirklichen. Nach planungsrechtlicher Festsetzung sind Beläge versickerungsfähig auszuführen, Fassaden und Dächer zu begrünen.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich Dachbegrünung und die potentielle Nutzung durch Photovoltaikanlagen nicht ausschließen. Die Kühlung der Dachbegrünung wirkt sich positiv auf die Leistung von Photovoltaikanlagen aus.

Auf Dach- und befestigten Grundstücksflächen auftretendes 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 waserrechtlchen Erlaubnis ist zu prüfen.

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

E.6 Grundwasserschutz

1. Tiefgaragen sind entweder wasserundurchlässig oder mit einem Pflastersystem mit DIBt Zulassung als „Flächenbelag zur Behandlung und Versickerung von Niederschlagsabflüssen von Verkehrsflächen“ auszuführen.
2. Brunnen und Grundwassermessstellen im Baufeld sind durch Errichtung baulicher Sicherungseinrichtungen gegen Beschädigung zu schützen. Beschädigungen von Brunnen und Grundwassermessstellen sind dem Grundstückseigentümer sowie dem Wasserrechtsamt unverzüglich zu melden und in mindestens gleichwertiger Ausführung zu beheben.
3. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Wasserrechtsamt, anzuzeigen. Aktuelle und historische Grundwasserstände sind über den Daten und Kartendienst der LUBW <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/> erhältlich. Direktauskünfte zu Grundwasserständen erteilt das Regierungspräsidium Karlsruhe.
4. Die folgenden Vorhaben sind dem Wasserrechtsamt rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen:
 - a. Entnahme von Grundwasser
 - b. Bohrungen in den Grundwasserleiter
 - c. Einbringen von Stoffen (z. B. Beton) ins Grundwasser

Die Anzeige ist dem Wasserrechtsamt formlos mit allen für die Beurteilung notwendigen Unterlagen und Angaben vorzulegen.

5. Alle Arbeiten, die sich nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken können, erfordern eine wasserrechtliche Erlaubnis. Hierzu zählen insbesondere Grundwasserabsenkungen. Mit den Arbeiten darf nicht vor Erteilung der Erlaubnis begonnen werden.

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis - Wasserrechtsamt -, Kurpfalzring 106, 69123 Heidelberg Telefon: 06221/ 522-1725 und 2131, Telefax 06221/ 522-1272, Wasserrechtsamt@Rhein-Neckar-Kreis.de
6. Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.
7. Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Wasserrechtsamt zu verständigen.
8. Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.
9. Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, die ein dauerhaftes Vermindern oder Durchstoßen von stauenden, das Grundwasser schützenden Deckschichten zur Folge haben, sind nur in begründeten Ausnahmefällen und durch den Einsatz von definiertem Filtermaterial (z. B. DiBt-zugelassenes Filtersubstrat, belebte Bodenschicht, carbonathaltiger Sand) möglich.
10. Der Bau und Betrieb von Erdwärmesondenanlagen erfordert grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis.

E.7 Versickerung Niederschlagswasser

1. 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.
2. Niederschlagswasser darf nach § 2 der Niederschlagswasserverordnung erlaubnisfrei versickert, wenn es von Dachflächen oder befestigten Grundstücksflächen stammt.
3. Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird.
4. Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
5. 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.

E.8 Schutz unterirdischer und oberirdischer Leitungen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zu beachten. Bepflanzungen sind so vorzunehmen, dass die Versorgungsleitungen nicht gefährdet werden. Bauwerke sind so zu gründen, dass mit einer Gefährdung unterirdischer Leitungen nicht zu rechnen ist.

E.9 Pflichten des Eigentümers

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs, das Aufstellen von Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen einschließlich deren Fundamente sowie Fundamente, Böschungen und Auffüllungen die zur Herstellung der Erschließungsanlagen und öffentlichen Grünflächen erforderlich sind auf seinem Grundstück zu dulden (§ 126 Abs.1 BauGB).

E.10 Insektenschutz, Verbot von Schottergärten

Bei der Anlage von Haus- und Vorgärten sowie bei allen Beleuchtungsanlagen sind die Vorgaben der §§ 21 und 21a des Naturschutzgesetzes Baden-Württemberg zum Insektenschutz zu beachten.

Es ist darauf hinzuwirken, dass Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner Wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

Nicht um einen nach § 21a NatSchG verbotenen Schottergarten handelt es sich trotz der Verwendung mineralischer Materialien, bei

1. der Herstellung eines fachgerechten Lebensbereichs Alpinum/Steingarten oder
2. einer Kies-/Splittmulchung bis zur Korngröße 16 mm (bei speziellen Pflanzungen wird auch eine Körnung bis 32 mm eingesetzt), bei der keine Trennlage (wasserundurchlässig/wurzelfest) verwendet wird. Ziel der Mulchung ist es, den Boden abzumagern oder die Verdunstung zu reduzieren. Die Pflanzung muss grundsätzlich der Fläche ein Gepräge geben. Dies ist gegeben bei einer Begrünung mit einem gleichmäßigen Bestand in Wuchs und Verteilung und einer Bodendeckung von mindestens 70 %.

(Quelle: Schreiben des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg vom 15.02.2021).

E.11 Rodungszeitraum für Gehölze

Gehölze dürfen gemäß § 39 Absatz 2 BNatSchG nur im Winterhalbjahr (01.10.-28.02.) beseitigt, auf Stock gesetzt oder abgeschnitten werden. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

E.12 Artenschutz

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits nach § 30 BauGB bebaubares und weiten Teilen bereits bebautes Gebiet. Der Artenschutz nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) gilt davon unabhängig immer und überall.

Besonders geschützt sind insbesondere alle europäischen Vogelarten, wie Haussperling, Mauersegler, Hausrotschwanz, Schwalben und alle Greif- und Eulenvögel sowie Wildbienen und Hornissen.

Streng geschützt sind besonders geschützte Arten mit sehr hohem Schutzbedürfnis, dazu zählen u.a. alle heimischen Fledermäuse, Turmfalke, Schleiereule und Waldkauz, sowie Zauneidechse und Schlingnatter.

Die Bauherrenschaft ist verpflichtet, die dem Artenschutz dienenden Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Es ist verboten:

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihrer Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten verlieren ihren Schutz nicht, wenn sie kurzzeitig oder vorübergehend nicht benutzt werden, z. B. weil sich die Bewohner auf Nahrungssuche oder im südlichen Winterquartier befinden, erwartungsgemäß aber die genannten Lebensstätten danach wieder aufsuchen. Deshalb sind z.B. Quartiere von Fledermäusen sowie Nester von Mauerseglern und Schwalben auch ganzjährig besonders geschützt.

Bauarbeiten dürfen nur durchgeführt werden, wenn geschützte Arten dadurch nicht beeinträchtigt werden. Werden bei Sanierungen, dem Um-, Ausbau oder Abbruch von Bauwerken oder beim Freimachen bzw. Herrichten eines Baufeldes besonders geschützte Tiere oder die genannten Lebensstätten wie oben ausgeführt beeinträchtigt, liegen die Verbotsatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 oder 3 BNatSchG vor.

Die Arbeiten sind sofort zu unterbrechen, wenn Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Tierarten (z.B. Vogelnester, Bruthöhlen, Schlafplätze von Eulen, Fledermäusen, Zauneidechsen) festgestellt worden sind oder Tiere streng geschützter Arten oder der europäischen Vogelarten erheblich gestört oder gar getötet werden könnten. Nach Unterrichtung der unteren Naturschutzbehörde ist deren Entscheidung abzuwarten.

Die Naturschutzbehörden können von den o. g. Verboten unter bestimmten Voraussetzungen Ausnahmen zulassen bzw. eine Befreiung gewähren.

Damit es während der Vorhabendurchführung nicht zu Verzögerungen kommt, sollte der Vorhabenträger bereits während der Planungsphase die Bausubstanz sowie deren Umfeld bzw. das Baufeld von einer fachlich geeigneten Person hinsichtlich vorkommender Arten und vorhandener Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Tierarten untersuchen lassen, um ggf. rechtzeitig eine artenschutzrechtliche Gestattung bei der Naturschutzbehörde beantragen zu können.

Kontakt:

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis
Amt für Landwirtschaft und Naturschutz
53.04 Untere Naturschutzbehörde
Postfach 10 46 80, 69036 Heidelberg
Mail: landwirtschaft-naturschutz@rhein-neckar-kreis.de
Tel.: 06221/522-5300

Die sich aus der Entscheidung der Naturschutzbehörde ergebenden Bedingungen oder Auflagen können dann frühzeitig in die Planungen einfließen.

Nach § 69 BNatSchG können Zuwiderhandlungen gegen die §§ 39 und 44 BNatSchG als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend Euro geahndet oder ggf. als Straftat verfolgt werden.

E.13 EE-Anlagen / Photovoltaikpflicht

Nach dem Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz Baden-Württemberg besteht eine Photovoltaikpflicht (PV-Pflicht) für alle neuen Wohngebäude, wie auch bei grundlegenden Dachsanierungen. Bauherinnen und Bauherren sind dazu verpflichtet, auf der für eine

Solarnutzung geeigneten Dachfläche eine Photovoltaikanlage zur Stromerzeugung zu installieren.

Hinweis: Grundlegende Dachsanierungen sind Baumaßnahmen, bei denen die Abdichtung oder die Eindeckung eines Daches vollständig erneuert wird. Gleiches gilt auch bei einer Wiederverwendung von Baustoffen. Ausgenommen sind Baumaßnahmen, die ausschließlich zur Behebung kurzfristig eingetretener Schäden vorgenommen werden.

Die örtlichen Bauvorschriften nach § 74 Abs. 1 Satz 2 LBO stehen der Nutzung von erneuerbaren Energien (EE) nicht entgegen.

E.14 Schalltechnische Untersuchung

Hinweis Außenwohnbereiche

Außenwohnbereiche von Wohneinheiten sind nach Möglichkeit schon während der Grundrissgestaltung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu planen oder ansonsten durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. verglaste Vorbauten (z. B. verglasten Loggien, Wintergärten) zu schützen. Bei letzterem sollte sichergestellt sein, dass auch unter einer Berücksichtigung einer Lüftung mit teilgeöffneten Bauteilen in dem jeweiligen Außenwohnbereich ein Beurteilungspegel tagsüber von ≤ 62 dB(A) erreicht wird.

Nachweis im Baugenehmigungsverfahren

Die Einhaltung der unter A.8 stehenden Festsetzungen zum Bebauungsplan ist im Baugenehmigungsverfahren durch einen fachgutachterlichen Nachweis zu erbringen.

E.15 Zugang zu Vorschriften und Regelwerken

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Gemeinde Edingen-Neckarhausen, Hauptstraße 60, 68535 Edingen-Neckarhausen eingesehen werden.

F PFLANZLISTEN

Die nachstehenden Pflanzlisten haben empfehlenden Charakter. Diese Vorauswahl ersetzt nicht die bei der Ausführungsplanung erforderliche standortbezogene Konkretisierung.

F.1 Pflanzliste 1: Laubbäume Stellplatzanlagen uns Straßenraum

Mindestgröße als Hochstämme, 3 x v. STU 16/18

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer platanoides 'Allershausen'*	
Acer platanoides 'Cleveland'*	
Acer platanoides 'Columnare'*	
Corylus colurna*	Baumhasel
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea*	Traubeneiche
Quercus robur*	Stieleiche
Quercus robur 'Fastigiata'*	
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia cordata 'Erecta'*	
Tilia cordata 'Greenspire'*	
Tilia cordata 'Rancho'*	
Tilia cordata 'Roelvo'*	
Tilia tomentosa	Silberlinde
Tilia platyphylla	Sommerlinde

Tilia intermedia DC. `Pallida`	Kaiserlinde
Ulmus-Hybride `Regal`*	Ulme

F.2 Pflanzliste 2: Mindestbegrünung private Grundstücke – Laub- und Obstbäume

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides –	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Gewöhnlicher Hasel
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere/ Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata	Winterlinde

Obstbaumart	Geeignete Sorten
Apfel	Bittenfelder Sämling, Börtlinger Weinapfel, Boskoop, Bret-tacher, Champagner Renette, Danziger Kant, Gehrers Rambur, Goldrenette von Blenheim, Kaiser Wilhelm, La-kob Lebel Maunzenapfel, Winterrambour, Sonnenwirtsap-fel, Taffetapfel, Welschisner Apfel, Zabergäu Renette, Kumpfenapfel
Birne	Schweizer Wasserbirne, Bayrische Weinbirne, Palmisch-birne, Champagner Bratbirne, Stuttgarter Geißhirtle, Gute Luise, Calpps Liebling, Gelbmöstler
Süßkirschen	Regina, Hedelfinger, Büttners Rote Knorpelkirsche

F.3 Pflanzliste 3: Mindestbegrünung private Grundstücke – Gehölze

Gehölze - Mindestgröße 2x 60/100

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Berberis vulgaris</i>	Gewöhnliche Berberitze
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnlicher Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Europäisches Pfaffenhütchen
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Rosa canina</i>	Echte Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere / Eberesche
<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnlicher Schneeball

F.4 Pflanzliste 4: Fassadenbegrünung

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Clematis vitalba</i>	Gew. Waldrebe (5-8 m)
<i>Hedera helix</i>	Efeu (3-20 m)
<i>Lonicera caprifolium</i>	Echtes Geißblatt (2-5 m)
<i>Lonicera periclymenum</i>	Wald-Geißblatt (1-3 m)
<i>Parthenocissus quinq.</i>	Wilder-Wein (5-7 m)
<i>P. tricuspidata</i> 'Veitchii'	Mauer-Wein (7-10 m)
<i>Vitis vinifera</i> ssp. <i>silvestris</i>	Wilde Weinrebe (3-10 m)