

Satzung
über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan
„Wohnen und Freizeit in Neckarhausen Nord –ehemaliges Kleintierzüchter-Areal
(Teiländerungsplan I)“ mit örtlichen Bauvorschriften
im Verfahren gemäß § 13 BauGB

Der Gemeinderat der Gemeinde Edingen-Neckarhausen hat am __.__.2024 aufgrund des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeverordnung für Baden-Württemberg (GemO) – jeweils in den am __.__.2024 rechtskräftigen Fassungen – die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wohnen und Freizeit in Neckarhausen Nord –ehemaliges Kleintierzüchter-Areal (Teiländerungsplan I)“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften sind die Flurstücke 331/3 und 331/10 der Flur 0 in der Gemarkung Edingen-Neckarhausen maßgebend.

§ 2
Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung

Örtliche Bauvorschriften (B) in der Fassung vom

Anlagen

Begründung in der Fassung vom

§ 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 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Wohnen und Freizeit in Neckarhausen Nord –ehemaliges Kleintierzüchter-Areal (Teiländerungsplan I)“ 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

Die 1. Teiländerung der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplanes „Wohnen und Freizeit in Neckarhausen Nord“ stellt eine Änderung der bisherigen örtlichen Bauvorschriften für den Geltungsbereich der 1. Änderung dar. Alle nicht geänderten Vorschriften behalten ihre Gültigkeit für den Geltungsbereich der 1. Änderung bei.

Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften für den Geltungsbereich des seit dem 21.07.2021 rechtskräftigen Bebauungsplan „Wohnen und Freizeit in Neckarhausen Nord“ behalten außerhalb des Änderungsbereiches unverändert ihre Gültigkeit.

Es werden folgende örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich der 1. Änderung zum Bebauungsplan „Wohnen und Freizeit in Neckarhausen Nord – ehemaliges Kleintierzüchter-Areal (Teiländerungsplan I)“ geändert:

~~B~~ — ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

~~B.6~~ — Stellplätze und Garagen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

~~Bei der Errichtung von Wohngebäuden sind für jede Wohnung mindestens 2 geeignete Stellplatzanlagen herzustellen. Hierbei sind für jeweils eine Wohneinheit auch so genannte „gefangene“ Stellplätze zulässig.~~

~~Bei der Errichtung sonstiger baulicher Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind gemäß § 37 Abs. 1 LBO notwendige Stellplätze in solcher Zahl herzustellen, dass sie für die ordnungsgemäße Nutzung der Anlagen unter Berücksichtigung des öffentlichen Personennahverkehrs ausreichen.~~

D Hinweise

D.1 Stellplätze und Garagen

Gemäß § 37 Abs. 1 S. 1 LBO ist bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen ein geeigneter Stellplatz für Kraftfahrzeuge herzustellen (notwendiger Kfz-Stellplatz)

Bei der Errichtung sonstiger baulicher Anlagen und anderer Anlagen, bei denen ein Zu- und Abfahrtsverkehr zu erwarten ist, sind notwendige Kfz-Stellplätze in solcher Zahl herzustellen, dass sie für die ordnungsgemäße Nutzung der Anlagen unter Berücksichtigung des öffentlichen Personennahverkehrs ausreichen.

D.2 Geotechnische Hinweise

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Auensand) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

D.3 Archäologische Funde

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.

D.4 Dammschutzzone

Entsprechend der Dammschutzverordnung von 1993 ist ein 4 m breiter Dammschutzstreifen ausgewiesen, in dem u.a. bauliche Anlagen und das Bepflanzen von Bäumen verboten sind. Im Weiteren besteht eine 35 m breite Dammschutzzone, in der Eingriffe in den Untergrund mit mehr als 0,5 m Tiefe verboten sind bzw. einer Befreiung der Dammschutzverordnung bedürfen. Von zuständigen Behörden wurde eine Befreiung der Dammschutzverordnung am 17.07.2020 für das gesamte Bebauungsplangebiet erteilt. Die jeweiligen Bedingungen und Auflagen, die in der Befreiung aufgelistet sind, sind zu beachten.

D.5 Hochwasserschutz

Nach § 78b Abs.1 Nr. 1 WHG ist festgelegt, dass bei der Neuausweisung bzw. Änderung eines Bebauungsplans oder Änderung einer sonstigen Satzung im Risikogebiet, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden berücksichtigt werden.

Da das Plangebiet bei einem HQextrem überflutet wird, sollen sich die Grundstückseigentümer nach § 78b Abs.1 Nr. 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 ist 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, Objektschutz zu betreiben und z.B. Untergeschosse oder Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Nicht zulässig hingegen sind nach § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Maßnahmen, welche den Abfluss zu Lasten Dritter verändern. Dazu gehören zum Beispiel die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen wie Gartenmauern und Geländeauffüllungen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden können.

D.6 Altlasten

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen und Materialien, lokale Verunreinigungen und/oder organoleptische Auffälligkeiten im anstehenden Untergrund, die im Zuge von Erdarbeiten, Erschließungsarbeiten und/oder bei generellen Eingriffen in den Untergrund auftreten, ist die zuständige **Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde** beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu vollziehen.

D.7 Bodenschutz/Erdaushub

Bei Vorhaben, bei denen auf einer Fläche von mehr als 3.000 m² [...] Bodenmaterial aus dem Ober- oder Unterboden ausgehoben oder abgeschoben wird oder der Ober- und Unterboden dauerhaft oder vorübergehend vollständig oder teilweise verdichtet wird, kann die für die Zulassung des Vorhabens zuständige Behörde im Benehmen mit der für den Bodenschutz zuständigen Behörde von dem nach § 7 Satz 1 des Bundes-Bodenschutzgesetzes Pflichtigen die Beauftragung einer bodenkundlichen Baubegleitung nach DIN 19639 im Einzelfall verlangen.

Es ist nach Aufforderung der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 durchzuführen, um einen sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgang mit dem Schutzgut Boden durchzuführen. Die bodenkundliche Baubegleitung hat insbesondere die physikalischen Einwirkungen auf die vom Vorhaben betroffenen Böden zu beachten sowie Bodenschutzmaßnahmen festzulegen, zu steuern und zu begleiten.

Die Beauftragung eines für die bodenkundliche Baubegleitung geeigneten und fachkundigen Ingenieurbüros ist der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde, der Gemeinde Edingen-Neckarhausen sowie dem Baurechtsamt des Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis spätestens 6 Wochen vor dem geplanten Vorhabenbeginn in schriftlicher Form inkl. Beauftragungsumfang zu bestätigen.

Für ein Vorhaben, bei dem auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt werden soll, ist vom Vorhabenträger nach § 2 Abs. 3 LBodSchAG ein Bodenschutzkonzept (BSK)/Bodenmanagementkonzept zu erstellen.

Da für das Vorhaben auf einer nicht versiegelten, nicht baulich veränderten oder unbebauten Fläche von mehr als 0,5 Hektar auf den Boden eingewirkt werden soll, ist vom Vorhabenträger nach § 2 Abs. 3 LBodSchAG ein Bodenschutzkonzept (BSK)/Bodenmanagementkonzept zu erstellen. Das BSK ist standortbezogen und in enger Abstimmung mit der Bauplanung zu entwickeln. In der Regel wird das Konzept durch die zu beauftragende bodenkundliche Baubegleitung erarbeitet. Das BSK ist spätestens 6 Wochen vor geplanten Vorhabenbeginn der UBAB zur Prüfung vorzulegen.

Im Falle einer externen Entsorgung von über 500 m³ Bodenmaterial nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz ist die Bearbeitung eines Abfallverwertungskonzepts vorzusehen.

D.8 Anforderungen an den Bodenschutz

„Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Die unversiegelten Böden sind nach Ende des Vorhabens fachgerecht wiederherzustellen oder zu rekultivieren.

Erdarbeiten dürfen nur bei trockener und frostfreier Witterung und gut abgetrocknetem Boden durchgeführt werden. Spätestens, wenn der Boden eine breiartige Konsistenz aufweist und beim Befahren Spurtiefen größer 15 cm auftreten, sind die Arbeiten umgehend solange einzustellen, bis wieder ein tragfähiger Bodenzustand vorherrscht. Zur Verminderung von Bodenverdichtungen sollten nicht zur Überbauung vorgesehene Flächen abseits der durch das Bodenschutzkonzept zu definierenden Baustraßen und Lagerflächen möglichst nicht befahren werden. Dementsprechend ist das Bodenschutzkonzept in enger Abstimmung mit der Bauplanung zu erarbeiten.

Bei allen Baumaßnahmen sind der natürliche Oberboden (sofern vorhanden) sowie der kulturfähige Unterboden gemäß DIN 18915 zu sichern. Humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden sind getrennt auszubauen, in nutzbarem Zustand zu erhalten, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt und bevorzugt auf den Baugrundstücken zwischenzulagern. Für die Unterböden (Tiefgaragenaushub) bieten sich ggf. grundstücksbezogene Verwertungsmöglichkeiten im Rahmen der erforderlichen Geländegestaltungen an. Dadurch wird eine Verschlechterung, Verbringung und ggf. Entsorgung hochwertiger Böden vermieden.

Als Bodenlager sind ordnungsgemäße Mieten (getrennt nach Ober- und Unterboden) vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2m, Schutz vor Vernässung, Begrünung etc.).

Die anfallenden Erdaushubmassen, die nicht an Ort und Stelle wiedereingebaut werden können, sind in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und einer geordneten Wiederverwendung bzw. Verwertung zuzuführen.

Als Aufschüttungsmaterial dürfen kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden.

Sofern ein Einbau von Fremdmaterial im Bereich des technischen Bauwerks (z. B. Auffüllung zur Errichtung von Bodenplatten) notwendig wird, sind neben den baugrundtechnischen Anforderungen die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung, insbesondere die Vorgaben zu den in der Ersatzbaustoffverordnung definierten Einbauweisen, durch den Vorhabenträger oder durch die vom Vorhabenträger beauftragten Fachfirmen zu beachten.

Baustoffe und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge in bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

Im Sinne des vorsorgenden Bodenschutzes sind anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt ordnungsgemäß zu entsorgen. Sie dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling). Auch in unbebauten Bereichen darf keine Vermischung des Bodens mit Bauschutt und Abfall stattfinden.

D.9 Schutz der unterirdischen Leitungen

Es ist sicher zu stellen, dass vor Abriss der bestehenden Gebäude betroffene Leitungen vorab stillgelegt / rückgebaut werden müssen.

Dabei ist der Rückbau von Versorgungsleitungen mit der Betriebsabteilung TV.D.1.1, Tel. 0621/290-1865, abzustimmen.

Weiterhin ist von den bauausführenden Firmen folgendes zu beachten:

1. Vor Baubeginn sind die notwendigen Planunterlagen über das Geoportal der MVV Netze GmbH einzusehen. <https://geoportal-mvv-netze.soluvia.de>. Bei Rückfragen 0621/290-3700.
2. Im Bereich der Leitungen sind die Tiefbauarbeiten von Hand auszuführen.
3. Rechtzeitig vor Baubeginn ist für die Gasniederdruckleitung unsere Abteilung TV.D.1, Tel. 0621/290-1865, zu verständigen.

Bei Umplanungen Ihrer Baumaßnahme oder Änderung des Ausführungszeitraumes ist erneut eine Stellungnahme einzuholen. Sollten sich dennoch Schäden an den Versorgungsleitungen ergeben, so sind die anfallenden Kosten nach den Regularien des Konzessionsvertrages abzurechnen.“

Rechtsgrundlagen

Bei der Änderung des Bebauungsplanes sind insbesondere folgende Rechtsgrundlagen berücksichtigt worden:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.06.2023 (GBl. S. 229).

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 9. Juli 2021 (BGBl. I S. 2598, 2716).

Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) in der Fassung vom 14. Dezember 2004, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1247)

Für Regelungsinhalte des Ursprungsbebauungsplanes, die von der Änderung nicht betroffen sind, greifen weiterhin die zur Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes „Wohnen und Freizeit in Neckarhausen Nord“ in der damals gültigen Fassung der jeweiligen Rechtsgrundlage und sind bei der planungsrechtlichen Beurteilung eines Bauvorhabens anzuwenden.