



# GEMEINDE EDINGEN-NECKARHAUSEN

Rhein-Neckar-Kreis

## Bebauungsplan "Wohnen und Freizeit Neckarhausen Nord"

<b>Bebauungsplan</b> Entwurf 02.10.2018 bestehend aus:		Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen	Textliche Festsetzungen (A-D) Blatt 1-10
Projekt-Nr.:	Datum:	02.10.2018	
<b>KEP878/03a</b>	Geprüft:	Dr.-Ing. Alexander Kuhn	
Plan-Nr.:	Projektbearbeiter:	Dr.-Ing. Alexander Kuhn	
<b>BPlan...18_09_20</b>		Dipl.Biol. Bernhard Schwoerer-Böhning	
Layout:	Projektzeichner:	Heike Göpfert / Horst Schulzki	
Maßstab:	<b>MVV Regioplan GmbH</b> Besselstraße 14/16 68219 Mannheim Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0 Fax. 06 21 / 8 76 75 -99 E-mail: info@regioplan.com		
Plangröße:	<b>MVV Regioplan</b>		

## **Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:**

### **A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

#### **A.1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### **A.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO**

In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1<sub>Platz</sub>** sowie **WA 1 – WA 3** sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

#### **A.2 Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

##### **A.2.1 Fläche für Sport und Spielanlagen 1 (SA)**

Auf der Fläche **SA** sind eine Sporthalle mit notwendiger Infrastruktur und angeschlossenem Gastronomiebetrieb einschließlich Betriebswohnung (1 WE) sowie Spielanlagen zulässig. Das Gebäude des TVN hat Bestandsschutz.

##### **A.2.2 Gemeinbedarfsfläche 1 (GB 1)**

Auf der **GB 1** für soziale Zwecke ist ein Kindergarten mit angeschlossener Hausmeisterwohnung (1 WE) zulässig.

##### **A.2.3 Gemeinbedarfsfläche 2 (GB 2)**

Auf der **GB 2** für kulturelle Zwecke ist ein Versammlungsgebäude für Bürger und Vereine einschließlich notwendiger Infrastruktur und angeschlossenem Gastronomiebetrieb einschließlich Betriebswohnung (1 WE) zulässig. Das Gebäude des Männergesangsvereins hat Bestandsschutz.

#### **A.3 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. §§ 16 – 19 und 21a Abs. 2 BauNVO)

##### **A.3.1 Grundflächenzahl**

Die in allgemeinen Wohngebieten nach § 17 BauNVO zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 darf in **WA 1<sub>Platz</sub>** sowie **WA 1 – WA 3** durch Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (§ 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO) sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu GRZ 0,6 überschritten werden.

Für die Fläche **SA** wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

Für die Gemeinbedarfsflächen **GB 1** und **GB 2** wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO darf die GRZ bis zu GRZ 0,6 überschritten werden.

### A.3.2 Zahl der Vollgeschosse

Im **WA 1** und **WA 1<sub>Platz</sub>** sind mindesten 3 Vollgeschosse zu errichten. Sie dürfen maximal um ein Staffelgeschoss ergänzt werden. Das Staffelgeschoss muss an 4 Seiten, bei Laubenganghäusern an 3 Seiten, zurückspringen. Im Staffelgeschoss ist maximal eine Grundfläche von 75% des darunter liegenden Geschosses zulässig.

Im **GB 2** sind maximal 3 Vollgeschosse zulässig.

Im **WA 2** und **WA 3** sowie auf den Flächen **SA** und **GB 1** sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

### A.3.3 Höhe und Breite der baulichen Anlagen

Die maximale Gebäudehöhe (GH) bezieht sich auf die Oberkante der Dacheindeckung des Firstes oder auf das höchste Gebäudeteil (z.B. Attika).

Im **WA 1** und **WA 1<sub>Platz</sub>** ist eine maximale GH von 14 m zulässig.

Im **GB 1** und **GB 2**, der Fläche **SA** sowie im **WA 2** und **WA 3** ist eine maximale GH von 10,50 m zulässig.

Höhenbezugspunkt ist jeweils die Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche am Grundstück in Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken ist der höher liegende Bezugspunkt maßgeblich.

Durch technische Bauteile und Anlagen wie z.B. Klimaanlage, Aufzugtechnik und Kamine darf die jeweils zulässige maximale Gebäudehöhe auf maximal 30% der Dachfläche um maximal 1,5 m überschritten werden. Für Solaranlagen ist diese Überschreitung auf mehr als 30% der Dachfläche zulässig.

Die Gebäudebreite ohne Nebenanlagen muss mindestens 6m betragen

## A.4 **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

A.4.1 Für **WA 1<sub>Platz</sub>** ist als abweichend (a) Bauweise eine Grenzbebauung zum Quartiersplatz zulässig.

Für **WA 1 – WA 3** wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

In **WA 1** und **WA 1<sub>Platz</sub>** sind Einzelhäuser (E) und Hausgruppen (H) zulässig.

In **WA 2** sind Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D) zulässig.

In **WA 3** sind Doppelhäuser (D) und Hausgruppen (H) zulässig.

A.4.2 Doppelhäuser und Hausgruppen sind so zu errichten, dass ihre Längsachse parallel zur Achse der das Baugrundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche ausgerichtet ist (traufständiges Gebäude). Von dieser Festsetzung kann eine Ausnahme erteilt werden, wenn gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück, an das angebaut wird, dieselbe Gebäudestellung und bei Gebäuden mit Pultdach dieselbe Gebäudeorientierung zur Ausführung kommt.

## A.5 **Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

A.5.1 Garagen (gem. § 12 BauNVO) sowie Carports und Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) sind bis max. 20 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

A.5.2 Nicht überdachte Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen für die Versorgung, Abwasserbeseitigung und fernmeldetechnische Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

A.5.3 In **WA 1<sub>Platz</sub>** und **WA 1** sind mit Ausnahme von Behindertenparkplätzen alle gemäß kommunaler Stellplatzverordnung nachzuweisenden Stellplätze ausschließlich in einer Tiefgarage zulässig, wenn für das Gebäude mit seinen WE mehr als 8 Stellplätze nachzuweisen sind.

A.5.4 Nebenanlagen, sofern sie selbstständige Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 LBO sind, sind nur bis zu einer Grundfläche von 8 m<sup>2</sup> und max. 20 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt zulässig. Kellerersatzräume bei Gebäuden ohne Keller bzw. mit Teilunterkellerung sind ausnahmsweise bis zu einer Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> und max. 20 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt zulässig.

#### **A.6 Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen/ Wohneinheiten (WE) ist in **WA 2** und **WA 3** auf max. 2 WE je Doppelhaushälfte, Einzelhaus oder Reihenhauseinheit begrenzt.

#### **A.7 Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

##### A.7.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Für die „Neckarstraße“ und die „Rudolf-Diesel-Straße“ wird als Haupteerschließungsstraßen ein Straßenquerschnitt von 11,00 m bzw. 11,25 m mit beidseitigem Gehweg festgesetzt. Lediglich am Neckardamm entfällt der zusätzliche Gehweg.

Für die innere Erschließung der Quartiere werden Wohnstraßen mit einer Breite von 7,50 m und darin integrierten Baumstandorten (nicht lagegenau aber in entsprechender Anzahl gemäß Planzeichnung) zur Untergliederung und Beschattung festgesetzt.

#### **A.8 Flächen für die Abwasserbeseitigung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

##### A.8.1 Pumpwerk/ Hebewerk des Abwasserverbands „Unterer Neckar“

Für die Errichtung des erforderlichen Ersatzneubaus wird entlang der „Neckarstraße“ eine Erweiterungsfäche für die bestehende Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt.

#### **A.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Soweit nicht innerhalb öffentlicher Flächen gelegen erhalten die beiden Zuleitungskanäle zum Pumpwerk ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde bzw. des Abwasserverbands „Unterer Neckar“.

#### **A.10 Öffentliche Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

##### A.10.1 Spielplatz am Kindergarten

Angrenzend sowohl an den „Quartiersplatz“ wie auch an den Kindergarten wird eine Grünfläche für einen Spielplatz festgesetzt.

#### A.10.2 Spiel-, Sport- und Freizeitfläche an der Sporthalle

Angrenzend sowohl an das Sporthallegebäude wie auch an den öffentlichen Raum wird eine Grünfläche als Spiel-, Sport- und Freizeitfläche für alle Generationen festgesetzt.

#### **A.11 Flächen für Aufschüttungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Alle Flächen, die mehr als 0,5 m unter der OK Fahrbahnmitte der jeweils nächstgelegenen vorhandenen Erschließungsstraße liegen, müssen für die neuen Planstraßen und die Bebauung (ggf. abzüglich Keller und Tiefgaragen) bis mindestens auf 0,5 m unter OK Fahrbahnmitte der nächstgelegenen Erschließungsstraße aufgefüllt werden.

#### **A.12 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB)**

##### A.12.1 Mindestbegrünung

Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen nach § 9 LBO Grünflächen sein.

Sie sind zu mindestens 30% naturnah mit standortheimischen Gehölzen gemäß Pflanzenliste anzulegen. Pro m<sup>2</sup> Pflanzfläche sind dort mindestens 1 Strauch zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Sträucher sind in der Mindestqualität von 2 x verpflanzt, in Gruppen von 3 bis 5 Stück der gleichen Art zu pflanzen.

Je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken und der Versorgungsfläche für die Abwasserbehandlung ein standortheimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung oder ein Obstbaum gemäß Pflanzliste und mit Stammumfang von mindestens 16/18 cm (Obstbaum Mindeststammumfang 14/16 cm), mind. 3 x verpflanzt, nach den FLL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Bei Grundstücken deren Vorgärten zur Erschließungsstraße durch die festgesetzte Baugrenze mindestens 5 m tief sind, sind zunächst die dort gemäß Planzeichnung (nicht lagegenau aber in entsprechender Anzahl) festgesetzten Laubbäume als Laubbäume 1. oder 2. Ordnung gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Sie werden auf die obige Pflanzbindung angerechnet.

Sofern die Anzahl der Stellplätze auf den Baugrundstücken 4 übersteigt, ist für je 4 ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze zusätzlich zu obiger Pflanzbindung ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen.

Jeder Baum muss eine offene Vegetationsfläche (Baumscheibe) von mindestens 6 m<sup>2</sup> erhalten.

##### A.12.2 Dachbegrünung

Dächer mit einer Neigung von 10° und weniger sind gemäß den Richtlinien der FFL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) extensiv zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten.

Durch technische Bauteile und Anlagen wie z.B. Klimaanlage, Aufzugtechnik und Kamine darf die jeweils zu begrünende Dachfläche maximal um 30% reduziert werden.

Solaranlagen sind mittels durchdringungsfreier Befestigung mit der Dachbegrünung zu kombinieren.

### A.12.3 Regenwasserversickerung

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen oder als Brauchwasser zu nutzen. (Brauchwasser-) Zisternen müssen einen Notüberlauf erhalten, der zu einer Versickerungsanlage auf dem jeweiligen Baugrundstück führt. Eine Ableitung auf Verkehrsflächen oder direkt in die Kanalisation ist unzulässig.

Alle Stellplätze, Zufahrten und Wegeflächen sind wasserdurchlässig (z.B. mit Rasengittersteinen, wasserdurchlässigem Betonstein, wassergebundene Decke etc.) herzustellen.

### A.12.4 Öffentlicher Straßenraum und öffentliche Parkplätze

Im Straßenraum der Planstraßen zur internen Erschließung ist die gemäß Planzeichnung festgesetzte Anzahl an Bäumen als Laubbaum 1. oder 2. Ordnung gemäß Pflanzliste anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Standorte der Planzeichnung sind nicht lagenau. Sie sind im Rahmen der Erschließungsplanung festzulegen.

Für je 4 Stellplätze ist ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung gemäß Pflanzliste anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die anzupflanzenden Laubbäume sind mit Stammumfang von mindestens 18-20 cm, mind. 3 x verpflanzt, nach den FLL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen zu pflanzen. Im Bereich der Stellplätze und Fahrbahnen muss eine Standortoptimierung durch den Einbau eines verdichtungsfähigen Wurzelsubstrates mit mindestens 12 m<sup>3</sup> pro Baum erfolgen. Die Baumscheiben sind zu begrünen.

### A.12.5 Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen im Gebiet

Rodung von Hecken und Gehölzen sowie Baumfällarbeiten sind nur vom 1. Oktober bis 28. Februar außerhalb der Brutzeiten zulässig. Im Bereich des in der saP (IFF, 2018) dokumentierten Mauereidechsenvorkommens sind dabei die Wurzelstöcke über die Wintermonate bis April im Erdreich zu belassen. Der Rückbau der Tribünenplätze am Viktoriaspielfeld darf erst mit Beginn der Aktivitätszeit der Mauereidechse ab April erfolgen. Aufgrund der in der saP (IFF, 2018) dokumentierten Fledermausaktivitäten ist auch der Abriß von Bestandsgebäuden und Schuppen nur vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

Spätestens im Jahr vor Erschließungsbeginn oder Baubeginn des Pumpwerks sind mit Beginn der Aktivitätszeit der Mauereidechse auf dem Grundstück des bestehenden Pumpwerks geeignete Rückzugs- und Ausweichquartiere herzustellen, die bis zur Fertigstellung der Lebensräume im Bereich des neuen Pumpwerks ein Ausweichen ermöglichen. Maßgeblich sind die Herstellungs- und Erhaltungspflegemaßnahmenbeschreibungen der saP, Büro IFF; 2018.

Spätestens im Jahr vor Erschließungsbeginn oder Baubeginn des Pumpwerks sind im Gelungsbereich in der Summe 10 Fledermausbretter jeweils in 3 – 5 m Höhe als Ausgleich für potentielle Ruhestätten siedlungsbewohnender Fledermäuse aufzuhängen. Als Ausgleich für den Verlust an Nistmöglichkeiten sind in der Summe 10 Nistkästen für Haussperlinge mit je drei Bruteinheiten, 5 Halbhöhlenkästen für den Hausrotschwanz und 5 Großraumnisthöhlen anzubringen. Vorrangig hat die Anbringung an den zu erhaltenden Bäumen entlang der Porschestraße und an den Fassaden der verbleibenden Gebäude vom TVN und MGV bzw. im Bereich des Pumpwerks zu erfolgen.

#### A.12.6 Ökologische Baubegleitung

Es erfolgt eine auch bereits vorgezogene ökologische Baubegleitung durch ein qualifiziertes Fachbüro, die sicherstellt, dass die vorgezogenen Maßnahmen sowie die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen fachgerecht umgesetzt werden. Soweit im Einzelfall erforderlich, werden auch ergänzende oder andere geeignete Vermeidungsmaßnahmen ergriffen. Um bei Erfordernis reagieren zu können, werden im Bereich der externen Ausgleichsmaßnahme vorsorglich auch für die Mauereidechse geeignete Habitatstrukturen hergestellt.

#### **A.13 Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Auf den privaten Grundstücken entlang der Straßenbegrenzungslinien sind Flächen für Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers bis zu einer Höhe von max. 1 m zulässig. Fundamente von Beleuchtungsanlagen, Nebenanlagen und Bordsteinen sind auf den privaten Grundstücken zu dulden.

#### **A.14 Sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen**

(gem. § 9 Abs. 1a i.V.m. § 1a Abs. 3, § 11 und § 135a Abs. 2 BauGB)

Für den Verlust von ca. 1,4 ha an Nahrungshabitaten für heimische Vogelarten innerhalb des Plangebiets wird insbesondere für den Haussperling aber damit auch für andere Vogelarten vor Baubeginn im räumlichen Zusammenhang auf dem Flurstück 347 im Gewann Hanfstücke eine 1 ha großer Blühbrache hergestellt.

Für den Fall, dass der angestrebte Verbleib der Mauereidechsen im Plangebiet im Bereich des alten und später auch des neuen Pumpwerks seitens der ökologischen Baubegleitung im Zuge der Baumaßnahme als nicht realisierbar eingestuft und eine Umsiedlung auf die externe Ausgleichsfläche notwendig wird, werden innerhalb des 1 ha großen Areals 1000 m<sup>2</sup> als Habitat für die Mauereidechse wie folgt angelegt und dauerhaft unterhalten :

15-20 % Sträucher

5-10 % Brachflächen (Stauden, Altgras)

15-20 % dichtere Ruderalvegetation

15-20 % lückige Ruderalvegetation auf grabbarem Substrat

5-10 % Sonnenplätze, Eiablageplätze und Winterquartiere (Steinriegel, Sandlinsen, Totholzhaufen etc.)

Maßgeblich sind die Herstellungs- und Erhaltungspflegemaßnahmenbeschreibungen der saP, Büro IFF; 2018.

#### **A.15 Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind**

(gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

In dem als Altablagerungsfläche gekennzeichneten Bereich ist vor einer Verfüllung und Bebauung durch Bodenaustausch die Verträglichkeit mit der festgesetzten Nutzung sicher zu stellen und fachgutachterlich nachzuweisen.

## B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### B.1 Dachform- und Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 LBO)

#### B.1.1 Dachformen

B.1.2 Die Dachform und Dachneigung wird im Geltungsbereich entsprechend der folgenden Angaben festgelegt. Gegeneinander versetzte Pultdächer mit durchgehend gleicher Höhe des Hauptfirstes gelten als Satteldächer.

#### **WA 1 – WA 1<sub>Platz</sub>**

*Einzelhäuser u. Hausgruppen:* Flachdach, flachgeneigtes Dach 0° - 10°

Bei Reihen- und Doppelhäuser (bei Hausgruppen die gesamte Hausgruppe) ist ggf. durch Bau- last zu sichern, dass auf dem Nachbargrundstück, an das angebaut wird, dieselbe Dachform und -neigung zur Ausführung kommt.

**Garagen und Nebengebäude:** Flachdach, flachgeneigtes Dach 0° - 10°

sofern die Garage oder das Nebengebäude nicht in das Hauptgebäude integriert ist.

B.1.3 Die Summe aller Dachaufbauten und -einschnitte darf max. 50% der Breite der Gebäudefront betragen. Zwischen Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitten und dem Ortgang muss ein Abstand von mindestens 1,0 m eingehalten werden. Je Traufseite des Gebäudes ist maximal ein Zwerchgiebel bis zu 1/3 der Gebäudebreite zulässig.

B.1.4 Die Materialwahl von Dacheindeckungen, Dachverkleidung sowie Regenrinnen und Regenab- flussrohren ist so vorzunehmen, dass von ihnen und dem anfallenden Niederschlagswasser keine Bodenverunreinigungen (z. B. durch unbeschichtete Metalle, wie Kupfer, Zink und Blei) ausgehen können.

### B.2 Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 LBO)

Glänzende und reflektierende Materialien (Glas ausgenommen), grelle und flächige Farbanstri- che, Kunststoff- und Metallverkleidungen für Fassaden sind unzulässig.

### B.3 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 LBO)

B.3.1 Der Abstand von Garagen zum Rand der Verkehrsfläche darf 6,0 m nicht überschreiten.

### B.4 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 LBO)

#### B.4.1 Allgemeines Wohngebiet

Es sind als Einfriedung ausschließlich Drahtzäune, Holzzäune oder Laubgehölzhecken und Na- tursteinmauern zulässig. Zäune sind mit Hinterpflanzungen aus Laubgehölzhecken auszufüh- ren. Die Einfriedungen dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen 1 m nicht überschreiten. Damit sich Kleinsäuger ungehindert fortbewegen können, ist ein Abstand von 10 cm zum Bo- den einzuhalten oder auf andere Arte eine ausreichende Durchlässigkeit sicher zu stellen. Aus- genommen hiervon sind Einfriedungen von Terrassen bis 4 m Länge wenn sie unmittelbar an das Wohngebäude anschließen und als Sichtschutz dienen.

### B.5 Außenantennen und Satellitenschüsseln (§ 74 Abs. 1 LBO)

Außenantennen sind unzulässig. Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum nicht sichtbar sind.



Satellitenschüsseln (-Sammelanlagen) sind nur an den Dachflächen zulässig.

#### **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 und anderer 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.

#### **B.7 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 LBO)**

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und zur Versickerung zu bringen oder als Brauchwasser zu nutzen. (Brauchwasser-) Zisternen müssen einen Notüberlauf erhalten, der zu einer Versickerungsanlage auf dem jeweiligen Baugrundstück führt. Eine Ableitung auf Verkehrsflächen oder direkt in die Kanalisation ist unzulässig.

### **C HINWEISE**

#### **C.1 Archäologische Funde**

Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz (DschG) umgehend dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 25, Denkmalschutz zu melden. Die Baustelle ist bis zu vier Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt (jetzt Regierungspräsidium) einer Verkürzung dieser Frist zustimmt.

#### **C.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 wieder verwendet wird, muss auf dem Grundstück zwischen gelagert 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 darf kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden. Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen. 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 wieder herzustellen.

#### **C.3 Schutz unterirdischer 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.

#### C.4 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).

#### C.5 Pflanzlisten

Die nachfolgenden Pflanzlisten stellen eine Vorauswahl geeigneter Pflanzenarten dar, die in Anlehnung an die heutige potentielle natürliche Vegetation und unter Berücksichtigung der kulturhistorischen Entwicklung des Natur- und Landschaftsraumes als standortheimische Arten zusammengestellt wurde. Diese Vorauswahl ersetzt nicht die bei der Ausführungsplanung erforderliche standortbezogene Konkretisierung.

##### Pflanzenliste I: Bäume 1./2. Ordnung

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchsklasse
Acer platanoides	Spitzahorn	1. Ordnung
Acer platanoides 'Allershausen'*		2. Ordnung
Acer platanoides 'Cleveland'*		2. Ordnung
Acer platanoides 'Columnare'*		2. Ordnung
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	1. Ordnung
Aesculus hippocastanum	Roskastanie	1. Ordnung
Corylus colurna*	Baumhasel	2. Ordnung
Fagus sylvatica	Rotbuche	1. Ordnung
Juglans regia	Walnuss	1. Ordnung
Quercus petraea*	Traubeneiche	1. Ordnung
Quercus robur*	Stieleiche	1. Ordnung
Quercus robur 'Fastigiata'*		2. Ordnung
Tilia cordata	Winterlinde	1. Ordnung
Tilia cordata 'Erecta'*		2. Ordnung
Tilia cordata 'Greenspire'*		2. Ordnung
Tilia cordata 'Rancho'*		2. Ordnung
Tilia cordata 'Roelvo'*		2. Ordnung

\*besonders geeignet für Anpflanzungen im Straßenraum und in Stellplatzflächen

##### Pflanzenliste II: standortheimische Bäume 2. Ordnung/Kleinbäume

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchsklasse
Acer campestre	Feldahorn	2. Ordnung
Carpinus betulus	Hainbuche	2. Ordnung
Malus sylvestris	Holzapfel	Kleinbaum
Morus nigra	Schwarze Maulbeere	Kleinbaum
Prunus avium	Vogel-Kirsche	2. Ordnung
Pyrus pyraeaster	Wildbirne	2. Ordnung

Sorbus aria	Mehlbeere	2. Ordnung
Sorbus aucuparia	Eberesche	2. Ordnung
Sorbus domestica	Speierling	2. Ordnung
Sorbus torminalis	Elsbeere	2. Ordnung

**Pflanzenliste III: standortheimische Sträucher**

Botanischer Name	Deutscher Name
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Silber-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Hiermit wird der Bebauungsplan (Planzeichnung und textliche Festsetzungen) ausgefertigt.

Edingen-Neckarhausen, \_\_\_\_.

gez. Simon Michler  
(Bürgermeister)

**Inkrafttreten**  
(§ 10 (3) BauGB, § 4 GemO)

Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht  
Damit sind der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in Kraft getreten.

am \_\_\_\_.

Edingen-Neckarhausen, \_\_\_\_.

gez. Simon Michler  
(Bürgermeister)

Planbearbeitung



MVV Regioplan GmbH  
Besselstraße 14/16  
68219 Mannheim  
Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0  
Fax. 06 21 / 8 76 75 -99  
E-mail: info@mvv-regioplan.de