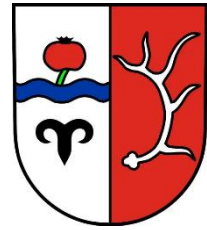


GEMEINDE HIRSCHBERG



Bebauungsplan

Östlich der Brunnengasse / Obere Bergstraße 1. Änderung

Textlicher Teil

mit

A Planungsrechtliche Festsetzungen

B Örtliche Bauvorschriften

C Nachrichtliche Übernahme

D Hinweise

E Pflanzempfehlungslisten

Entwurf

Mannheim, den 19.06.2026

Textliche Festsetzungen

Vorbemerkung:

MIT INKRAFTTRETEN DIESES BEBAUUNGSPLANES TRETEN ALLE BISHERIGEN PLANUGS- UND BAUORDNUNGSGRECHTLICHEN VORSCHRIFTEN IM GELTUNGSBEREICH AUSSER KRAFT:

In diesem Änderungsbebauungsplan sind Festsetzungen, die **rot** geschrieben sind entweder neu aufgenommen oder gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan geändert worden. Festsetzungen, die **rot und durchgestrichen** sind, werden mit dieser Änderung aufgehoben. Alle Festsetzungen, die in regulärer Schrift erscheinen, bleiben gegenüber dem bisherigen Bebauungsplan unverändert bestehen. Da der Bebauungsplan „Östlich der Brunnengasse / Obere Bergstraße 1. Änderung“ um die Geltungsbereiche der Bebauungspläne „Nördlich der Lettengasse“, „Lettengasse“ und „Lettengasse 1. Änderung“ erweitert wird, werden die in diesen Bebauungspläne bestehenden Festsetzungen in das Dokument überführt und gekennzeichnet mit „(aus Bebauungsplan „XXX“)“.

A Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

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

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit im Allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

A.1.2 Erweiterter Bestandschutz gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO

In dem Teil des allgemeinen Wohngebietes mit der Bezeichnung WA1a* (Flurstück 274) kann die Erweiterung und Änderung des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebes zugelassen werden, sofern die landwirtschaftliche Nutzung das Wohnen nicht wesentlich stört.

A.1.3 Besonderes Wohngebiet (WB) gemäß §4a BauNVO i.V.m. §1 Abs. 6 BauNVO

Die gemäß §4a Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

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

werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit in dem Besonderen Wohngebiet nicht zulässig.

A.1.4 Dorfgebiet MD gemäß § 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Im eingeschränkten Dorfgebiet sind nur landwirtschaftliche Betriebe im Sinne des § 201 BauGB zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im eingeschränkten Dorfgebiet sind lärm- und geruchsintensive landwirtschaftliche Betriebe bzw. Betriebsteile unzulässig.

Die gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen:

- Sonstige Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit im Dorfgebiet nicht zulässig.

Die gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzung:

- Vergnügungsstätten

wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und ist somit in dem Dorfgebiet nicht zulässig.

A.1.5 ~~Allgemeines Wohngebiet (aus Bebauungsplan „Lettengasse“)~~

~~Der gesamte Bereich des Baugebietes wird als allgemeines Wohngebiet festgelegt.~~

~~Es sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.~~

A.1.6 ~~Reines Wohngebiet (aus Bebauungsplan „Lettengasse 1. Änderung“)~~

~~Der gesamte Bereich des Baugebietes wird als „Reines Wohngebiet“ nach § 4 BauNVO festgelegt.~~

~~Es ist nur eine Bebauung mit Terrassenhäusern zulässig.~~

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

A.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. 19 BauNVO)

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf mit Nebenanlagen, **unterirdische Anlagen**, Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,55 als Höchstmaß festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf mit Nebenanlagen, **unterirdische Anlagen**, Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,7 überschritten werden.

In dem Besonderen Wohngebiet WB 1 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf mit Nebenanlagen, **unterirdische Anlagen**, Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

In dem Besonderen Wohngebiet WB 2 wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 als Höchstmaß festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf mit Nebenanlagen, **unterirdische Anlagen**, Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,75 überschritten werden.

In dem Dorfgebiet MD wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf mit Nebenanlagen, **unterirdische Anlagen**, Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

~~A.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. 19 BauNVO)~~

~~Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes Wa1f ist eine GFZ von 1,1 festgesetzt.~~

~~Geschossflächenzahl: 1,1 (aus Bebauungsplan „Lettengasse 1. Änderung“)~~

~~Geschossflächenzahl: 0,7 (aus Bebauungsplan „Lettengasse“)~~

~~A.2.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)~~

~~Aus Bebauungsplan „Lettengasse“:~~

~~Zahl der Vollgeschosse: hangseitig = 1-geschossig~~

~~Talseitig: 2-geschossig zwingend~~

A.2.4 Höhe der baulichen Anlagen

(§§ 16 Abs. 2 Nr. 4, 18 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Die maximale Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) wird für die einzelnen Baufelder entsprechend des Planeintrages als absolute Höhe über Normalnull (NN) festgelegt.

Als oberster Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe bei Gebäuden bzw. Gebäudeteilen mit Flachdach bzw. flachgeneigten Dächern gilt das Maß der festgesetzten Traufhöhe. Bei Gebäuden mit flachgeneigten Dächern gilt die höhere Höhe als Traufhöhe. Die Firsthöhe findet bei Gebäuden mit Flachdach bzw. flachgeneigten Dächern keine Anwendung.

Für die maximale Traufhöhe ist der obere Bezugspunkt der Schnittpunkt der Außenflächen des Daches mit der Außenfläche der Außenwand, für die maximale Firsthöhe ist der obere Bezugspunkt der oberste Dachabschluss.

Ausnahmsweise kann bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern eine Überschreitung der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen um bis zu 1,2 m für untergeordnete Bauteile (z.B. Belichtungselemente, Treppenaufgänge) zugelassen werden, wenn deren Grundfläche 10 m² nicht überschreitet.

A.3 **Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

A.3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA1d, WA1e, WA1f wird die offene Bauweise festgesetzt.

A.3.2 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

A.3.2.1 Für das Allgemeine Wohngebiet WA1a und das Besondere Wohngebiet WB1a wird gemäß Planeintrag eine abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) im Sinne der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch mit einer Längenbeschränkung der Gebäude und Gebäudeteile von max. 15 m, festgesetzt. Von dieser Regelung ausgenommen ist das denkmalgeschützte Anwesen in der Breitgasse 36.

A.3.2.2 Für das Besondere Wohngebiet WB1d wird gemäß Planeintrag eine abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO) im Sinne der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch mit einer Längenbeschränkung der Gebäude und Gebäudeteile von max. 15 m, festgesetzt. Zulässig sind nur Doppelhäuser und Hausgruppen.

A.3.2.3 Für alle anderen Baugebiete wird gemäß Planeintrag eine abweichende Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO), in der Gebäude und Gebäudeteile mit einer Längenbeschränkung von max. 15 m und mit vom Ordnungsrecht abweichendem Grenzabstand wie folgt zulässig sind:

- a1: Gebäude und Gebäudeteile können einseitig als Grenzbebauung errichtet werden.
- a2: Gebäude und Gebäudeteile können an beiden seitlichen Grundstücksgrenzen als Grenzbebauung errichtet werden.

A.4 **Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung baulicher Anlagen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

A.4.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß Planzeichnung festgesetzt.

A.4.2 Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der Hauptgebäude ist entsprechend dem Planeintrag parallel zu den Richtungspfeilen auszuführen.

A.5 **Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Garagen und Carports müssen einen Abstand von mindestens 5,00 m zu der ihnen vorgelagerten Straßenbegrenzungslinie einhalten, sofern sie nicht integraler Bestandteil des Wohngebäudes sind. **WA 1e ist von dieser Regelung ausgenommen.**

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze und Zufahrten sind auch im Bereich zwischen vorderer, zur Erschließungsstraße hin orientierter Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Im Dorfgebiet MD sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Aus Bebauungsplan „Lettengasse“:

~~Nebengebäude sind nur auf der nördlichen Seite der Bauwerke zulässig. Die Fluchtlinie~~

~~von der Lettengasse mzzs lo. Mtr. Betragen.~~

~~Für jedes Wohngebäude ist mindestens eine Garage und ein Stellplatz auf dem privaten Baugrundstück zu errichten. Die Garagen müssen mindestens 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückgesetzt werden, wenn der davorliegende Stellplatz senkrecht zur Straße angeordnet wird. Dieser Abstand kann verringert werden: auf 2,5j, wenn der Stellplatz parallel zur Straße, bzw. auf 1,0m, wenn der Stellplatz neben der Garage angeordnet wird.~~

~~Garagen und Nebengebäude sind mit Flachdächern zu versehen.~~

~~Nebenanlagen nach §14 Abs. 1 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig.~~

~~Aus Bebauungsplan Lettengasse 1. Änderung:~~

~~Nebengebäude sind nicht zulässig. Die Garagen sind als Sammelgaragen an den in der Bebauungsplanzeichnung vermerkten Stellen zu errichten. Nebenanlagen nach §14 Abs. 1 BauNVO sind nur ausnahmsweise zulässig.~~

A.6 Anzahl der Wohneinheiten (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA1e sind maximal zwei Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

~~A.7 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)~~

~~Die private Grünfläche dient dem Erhalt und der Entwicklung der privaten Gärten in den rückwärtigen Grundstücksbereichen.~~

A.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25a BauGB)

A.8.1 Dachbegrünung

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

~~Ausnahmen werden zugelassen, wenn die Dachbegrünung im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z. B. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, Dachflächen für Belichtungszwecke etc.).~~

A.8.2 Wasserdurchlässige Beläge

Bei Neuanlage und Umbau ist die Wasserdurchlässigkeit sowie der Boden-Luftaustausch von Stellplätzen sowie den Zufahrten zu den Stellplätzen, Garagen und Grundstücken durch die Verwendung von durchlässigen Materialien, wie wassergebundene Wegedecken, wasserdurchlässigen Pflasterbelegen oder Fugenpflaster zu gewährleisten.

A.8.3 Mindestbegrünung

Je angefangene 50 m² Neuversiegelung sind

- 1 klein- bis mittelkroniger Laubbaum (Baum 2. oder 3. Ordnung) oder
- 10 Sträucher oder
- 10 lfd. m begrünte Wandfläche (Mindestwuchshöhe 2,50 m) oder

- 50 m² dicht bodendeckende Dauerpflanzung oder

Eine anteilige Kombination der genannten Alternativen entsprechend der Pflanzempfehlungsliste zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

A.8.4 Insektenfreundliche Beleuchtung

Die Außen- und Wegbeleuchtung ist mit artenschonen-den Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten nur dort, wo sie tatsächlich benötigt werden mit vollständig abgeschlossene Lampengehäuse zu wählen, die das Licht gerichtet nach unten abstrahlen und kein Streulicht erzeugen.

B Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO)

B.1. Geltungsbereich

Der räumliche Gestaltungsbereich der Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

B.2. Bestandteile der Satzung

Die örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 3 bis 6 sind Bestandteil dieser Satzung.

B.3. Gestaltung der Bauten

~~Aus Bebauungsplan „Lettengasse“:~~

~~Die Gebäude sind mit Satteldächern von 25 ° bis 30 ° Dachneigung zu versehen, Dachaufbauten und Kniestöcke sind nicht zulässig. Die Firstrichtung ist wie im Plan angegeben einzuhalten. Die Traufhöhe darf hangseitig 3,5m nicht überschreiten.~~

~~Aus Bebauungsplan „Lettengasse 1. Änderung“:~~

~~Die Gebäude sind mit Flachdächern gemäß der beiliegenden Schemaskizze zu versehen.~~

B.4. Dachform und Dachgestaltung

Dachform

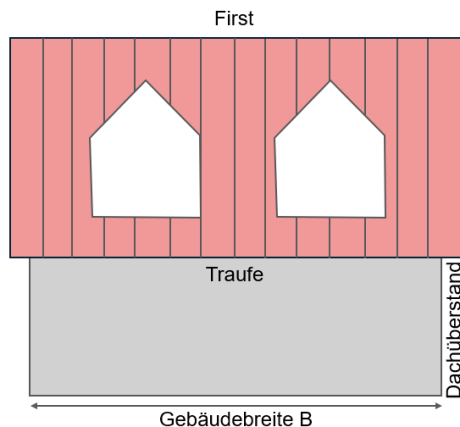
Im Bereich West sind für die Hauptgebäude Walm- und Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° bis 50° zulässig.

Im Bereich Ost sind für die Hauptgebäude neben Walm- und Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° bis 50° auch Flachdächer/flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° zulässig. Flachdächer/flachgeneigte Dächer sind zu begrünen (s. A.7.1).

Dachbauten und -einschnitte

Dachaufbauten und Zwerchgiebel sind als deutlich untergeordnetes Bauteil in die Dachlandschaft einzufügen. Einzelne Dachaufbauten dürfen eine Breite von 3,0 m -außen gemessen- nicht überschreiten; Zwerchgiebel dürfen eine Breite von 3m nicht überschreiten. Die Gesamtlänge mehrerer Dachaufbauten und Zwerchgiebel dürfen maximal 40 % der Gebäudebreite betragen.

Die Gebäudebreite wird gemäß Skizze 1 als „Gebäudebreite B“ definiert. Die Gebäudebreite wird ohne Dachüberstände und Vorbauten bemessen.



Skizze 1 Gebäudebreite

Bei geschwungenen Dachgauben wird der Außenmesspunkt für die Bemessung der Gaubenbreite bei der Hälfte der zulässigen maximalen Dachgaubenhöhe festgesetzt. Die Höhe von Dachgauben darf maximal **1,6 m** (gemessen jeweils von Sparrenoberkante) betragen.

Dachaufbauten, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte müssen von der Giebelwand 1,50 m Abstand einhalten. Der First der Dachaufbauten und Zwerchgiebel muss mindestens 1,0 m (senkrecht gemessen) unter dem First des Hauptdaches liegen. Dacheinschnitte dürfen eine Fläche von 1/3 der Dachfläche (Dachflächenbezugsgröße ist die Fläche in der horizontalen Projektion nach Planzeichnung) nicht überschreiten. Ihr Abstand zu Traufe und Ortgang muss mindestens 1,20 m betragen.

Dacheindeckung

Als Dacheindeckung werden ausschließlich Ton-Ziegel und Betondachsteine in nicht glänzenden Farben naturrot, braun und anthrazit zugelassen.

Ausschluss von Staffelgeschossen

Staffelgeschosse (oberste Geschosse -keine Vollgeschosse-, bei denen die Höhe von 2,3 m über weniger als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses vorhanden ist § 2 Abs. 6 LBO) als drittes Geschoss sind aus gestalterischen Gründen nicht zulässig.

B.5. Fassadengestaltung

Die Fassaden sind als Putzfassaden auszubilden. Glatte, glänzende Materialien sowie grelle Farben werden für die Fassaden ausgeschlossen.

Die Sandsteingewände von Wohngebäuden und Nebenanlagen sind bei Umbau und Sanierung zu erhalten. Davon ausgenommen sind Sandsteingewände auf den straßenabgewandten Seiten.

~~Die Sandsteingewände von Wohngebäuden sind bei Umbau und Sanierung zu erhalten, sofern dies bautechnisch und wirtschaftlich vertretbar ist.~~

~~Die Sandsteingewände von Nebenanlagen sind zu erhalten, sofern dies bautechnisch und wirtschaftlich vertretbar ist. Von Satz 2 sind Sandsteingewände ausgenommen, die Teil der straßenabgewandten Fassade sind.~~

B.6. Stellplätze

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen nach § 37 Abs. 1 LBO wird gemäß den nachfolgenden Festsetzungen erhöht. Es sind herzustellen:

je Einfamilienhaus 2 Stellplätze,

je Wohnung in einem Mehrfamilienhaus bis 50 m² Wohnfläche 1 Stellplatz und

je Wohnung in einem Mehrfamilienhaus über 50 m² Wohnfläche 2 Stellplätze.

Nach § 56 Abs. 3 LBO können bei Grundstücken unter 300 m² Grundstücksfläche in begründeten Einzelfällen Ausnahmen von Satz 1 zugelassen werden, wenn Gründe des Wohles der Allgemeinheit, des Denkmalschutzes oder der Grundstückszuschnitte die Ausnahme erfordern. Weiterhin können Ausnahmen zugelassen werden, wenn die Anwendung der Stellplatzvorschrift zu einer offensichtlichen und nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn städtebauliche, gestalterische oder verkehrliche Belange dem nicht entgegenstehen.

~~B.7. Einfriedungen (§74 Abs. 3 LBO)~~

~~Aus Bebauungsplan „Lettengasse“:~~

~~Die Gesamthöhe der seitlichen und hinteren Einfriedungen darf das Maß von 1,20m nicht überschreiten. Die Straßeneinfriedung an der Lettengasse ist in einer Höhe von 0,50m über dem jetzigen Geländeniveau Stützmauer zu errichten.~~

~~Aus Bebauungsplan „Lettengasse 1. Änderung“:~~

~~Die Gesamthöhe der seitlichen und hinteren Einfriedungen darf das Maß von 1,20m nicht überschreiten. Die Straßeneinfriedung an der Lettengasse ist in einer Höhe von max. 0,50m über einer je nach Geländeneigung bis zu 2,50m hohen Stützmauer zu errichten.~~

~~Die Einfriedungen an der nördlichen Grundstücksgrenze zum Lettenweg müssen einen Abstand von 2,0m – gemessen ab Weggrenze – einhalten.~~

B.8. Abflussmindernde Maßnahmen

Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser

Für die Dachabflüsse der einzelnen Grundstücke sind Anlagen zur Regenwassernutzung (Zisterne) zu erstellen. Die Anlagen müssen ein zwang entleertes spezifisches Volumen von mindestens 1 m³ aufweisen.

B.9. Nutzung erneuerbarer Energien

Ungeachtet der Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen, der Dachform, -neigung und Dachgestaltung (B.3 und B.4) sind Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien zulässig. Dies gilt insbesondere für Photovoltaikanlagen sowie solarthermische Anlagen auf Dach- und Fassadenflächen.

B.10. In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

C Nachrichtliche Übernahmen

C.1 Überschwemmungsgebiet Landgraben

Laut Hochwassergefahrenkarte (HWGK) Baden-Württemberg ragt die Überflutungsfläche des Landgrabens beim 100-jährigen Hochwasserereignis (HQ 100) in das Plangebiet hinein. Laut § 65 Wassergesetz Baden-Württemberg gelten Gebiete im Bereich eines HQ 100 sowohl im Außen- wie auch im Innenbereich als festgesetzte Überschwemmungsgebiete. Die Verbote nach § 78 Abs. 1 WHG (Besondere Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete) sind zu beachten.

D Hinweise

D.1 Bodenarbeiten

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.

D.2 Pflichten des Eigentümers

Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen sind von den Baufirmen Lagepläne bei den Versorgungsträgern einzuholen.

D.3 Artenschutz

Der besondere Artenschutz des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist zu beachten (Tötungsverbot, Störungsverbot, Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten).

Bei der Durchführung von Bau- und Rodungsmaßnahmen sind die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG ebenfalls zu beachten.

Vor jeglichen Umbau-, Sanierungs-, Abrissarbeiten, auch wenn hierfür keine baurechtliche Genehmigung erforderlich sein sollte, sind die betroffenen Gebäude insbesondere auf vorhandene Lebensstätten von Fledermäusen, Reptilien und Vögeln (Gebäudebrüter) durch eine fachkundige Person zu untersuchen.

Sofern Hinweise auf das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten (z. B. Reptilien oder höhlenbewohnende Arten) bestehen, ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen eine fachgutachterliche Untersuchung durchzuführen. Gegebenenfalls sind geeignete Vermeidungs- oder Ausgleichsmaßnahmen in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde umzusetzen.

D.4 Geotechnische Hinweise

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau Freiburg vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Froidefontaine-Formation, welche in der nordwestlichen Hälfte des Plangebietes von quartären Lockergesteinen (Löss, Holozäne Abschwemmmassen) unbekannter Mächtigkeit überlagert wird.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. 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 Baugrundsicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

D.5 Geologiedatengesetz

Für geologische Untersuchungen und die daraus gewonnenen Daten besteht nach den Bestimmungen des Geologiedatengesetzes (GeolDG) eine Übermittlungspflicht gegenüber dem LGRB. Weitere Informationen hierzu stehen Ihnen im LGRBanzeigeportal zur Verfügung.

D.6 Hochwasserschutz

Im Bereich des Überschwemmungsgebietes ist der §78 Abs. 3, 4 und 5 WHG zu beachten.

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 Überschwemmungsgebiet und 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, 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.7 Schutz vor Vogelschlag

Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogel-schlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden. Daher sind grundsätzlich große Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen möglichst auszuschließen. Mit modernen Mustern durch Folierung und Druck auf Scheiben kann mit einer Überdeckung von nur 10% der Glasfläche erreicht

werden, dass das Risiko für Vogelschlag signifikant gesenkt wird (siehe Broschüre „vogelfreundliches 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. Nicht wirksam sind hingegen UV-Stifte/Folien oder das Anbringen von Greifvogel-Silhouetten. Das Thema sollte frühzeitig schon in die Planungen von Gebäuden einfließen. Ein nachträgliches Anbringen von Folien kann extrem teuer, aber aus artenschutzrechtlicher Sicht notwendig sein, sollte eine größere Zahl Vögel verenden. Glasflächen und Fenster von über 3 m² sollten entsprechend in vogelfreundlicher Verglasung ausgeführt werden.

D.8 Listendenkmal (Prüffall)

Mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlung Großsachsen (Listen-Nr. MA 1, ADAB Id. 102627325); Prüffall



Sollten innerhalb der ausgewiesenen Denkmalflächen bauliche Bodeneingriffe (Erschließungstrassen, Erdaushub, temporäre Baustelleneinrichtungen etc.) erfolgen, wird dies zur Zerstörung vorhandener Denkmalsubstanz führen. Eine frühzeitige Beteiligung der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde und der archäologischen Denkmalpflege bei den weiteren Planungen von Bauvorhaben ist erforderlich. Alle Bauvorhaben bzw. Bodeneingriffe in archäologischen Listenflächen wie hier der genannte Prüffall benötigen eine Denkmalschutzrechtliche Genehmigung.

Prüffälle bezeichnen Objekte, deren Kulturdenkmaleigenschaft noch nicht abschließend geklärt ist. Um Planungssicherheit herzustellen und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig archäologische Maßnahmen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) abgestimmt werden. Zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers empfiehlt das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung.

D.9 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.

E Pflanzempfehlungslisten

Die Pflanzempfehlungslisten stellen eine Vorauswahl geeigneter Pflanzenarten dar, die in Anlehnung an die heutige potenzielle natürliche Vegetation sowie unter Berücksichtigung der kulturhistorischen Entwicklung des Natur- und Landschaftsraumes als standortheimische Arten zusammengestellt wurden. Diese Vorauswahl ersetzt nicht die im Einzelfall erforderliche standortbezogene Konkretisierung im Rahmen der landschaftspflegerischen Ausführungsplanung oder Freianlagenplanung.

Standortheimische Bäume 2. Ordnung (mind. STU 12-14)

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	Wild-Birne
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

Standortheimische Sträucher (2 x v. 60/100 cm)

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

Pflanzen für Fassadenbegrünung

Botanischer Name	Deutscher Name
Celastrus orbiculatus	Baumwürger
Clematis in Sorten	Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Vitis vinifera ssp. silvestr.	Wilde Weinrebe
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein