

## Textteil zum Bebauungsplan

Der nachstehende Textteil zum Bebauungsplan ist hinsichtlich seines räumlichen und rechtlichen Geltungsbereichs deckungsgleich mit dem in der Planzeichnung durch Planzeichen festgesetzten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Westlich der Landstraße I“. Die zeichnerischen und sonstigen Planfestsetzungen werden durch den nachfolgenden Textteil ergänzt.

Abkürzungen: BauGB (Baugesetzbuch)                      BauNVO (Baunutzungsverordnung)  
LBO (Landesbauordnung Baden-Württemberg)  
i. V. m. (in Verbindung mit)                      i. S. d. (im Sinne des)

### A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

- 1.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die in der Nutzungsschablone angegebenen Werte für die zulässigen Obergrenzen der Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Traufwandhöhe (TWH) und der Firsthöhe (FH).
- 1.2 Die Traufwandhöhe (TWH) wird bestimmt als das Maß zwischen der unteren Bezugsebene und dem Durchstoßpunkt der Schnittlinie der verlängerten Gebäudeaußenwand durch die Oberkante der Dachhaut. Die FH (Firsthöhe) wird bestimmt als höchster Punkt des Gebäudes.
  - 1.2.1 Sind im Bestand die Firsthöhen / Traufhöhen höher als die im Bebauungsplan hierfür getroffenen Festsetzungen, können ausnahmsweise die bestehenden Höhen für Erneuerungen, Erweiterungen bzw. Wiederaufbau, zugelassen werden, wenn die bauliche Anlage zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes bestandskräftig zulässig war. Dies gilt nicht für Neubauten.
  - 1.2.2 Als Bezugspunkt (untere Bezugsebene) für die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen gilt die Oberkante der anbaufähigen und für die jeweilige verkehrliche Erschließung des Gebäudes maßgebliche öffentliche Verkehrsfläche in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor Gebäudemitte.
  - 1.2.3 Ausnahmen vom festgesetzten Maß der zulässigen Höhe baulicher Anlagen:  
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch untergeordnete Bauteile oder Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung um bis zu 1,00 m überschritten werden, sofern diese einen Abstand zur Außenkante des Daches (Ortgang bzw. Traufe bei geneigten Dächern) in dem Maße einhalten, wie sie selbst hoch sind.

#### 2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 2.1 Bauweise (§ 22 BauNVO):  
Es wird die abweichende Bauweise festgesetzt, die wie folgt näher bestimmt wird:

Es gilt grundsätzlich die offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO, abweichend hiervon ist eine einseitige Grenzbebauung zulässig; ferner wird abweichend von der offenen Bauweise bestimmt, dass die Länge der zulässigen Hausformen 25 Meter nicht überschreiten darf. Mit der Bezeichnung „Länge der zulässigen Hausformen“ ist dasjenige Maß der längsten Fassadenfront gemeint. Ausnahmsweise ist eine Länge der zulässigen Hausformen über 25 Meter bis zu 50 Meter zulässig, wenn sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

## 2.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO):

2.2.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

2.2.2 Zulässige Überschreitung der festgesetzten Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO):

Eine Überschreitung der im Planteil festgesetzten Baugrenzen in geringfügigem Ausmaß durch untergeordnete Bauteile (z. B. Vorsprünge, Erker, Balkone, Treppen, Wintergärten, technische Bauteile usw.) ist bis zu einer Tiefe von 1,50 m zulässig, wenn diese im Einzelnen nicht breiter als 5,00 m sind und der Grenzabstand nach der Landesbauordnung zu benachbarten Grundstücken eingehalten werden kann.

## 3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO:

Garagen, Stellplätze und Carports (Stellplätze mit einer auf Stützen ruhenden Überdachung) sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der i. S. v. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten „Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen“ zulässig.

3.2 Bei der Errichtung von Garagen ist zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten, gemessen zwischen der jeweils grundstücksseitigen Grenze der Verkehrsfläche und der Vorderkante der Garage. Bestandskräftig zugelassene Garagen sind hiervon ausgenommen.

3.3 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 und Abs. 2 BauNVO:

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen sind i. S. d. § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

4.1 Befestigung von Stellplätzen und Hofflächen:

Nicht überdachte Stellplatz- und Hofflächen sind teilversiegelt, d. h. mit wasserdurchlässiger Oberfläche herzustellen. Alternativ kann bei Verwendung vollversiegelter Oberflächenbeläge die Entwässerung auch in Vegetations-/ Gartenflächen erfolgen.

4.2 Beleuchtung:

Die Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (auch Wege und Straßen) ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren.

Zulässig sind ausschließlich voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen (0 % Upward Light Ratio) und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmem Spektrum, wie bernsteinfarbened bis warmes Licht mit Farbtemperaturen von 2200 bis 2700 Kelvin, jedoch nicht höher als 3000 K, ohne UV-Anteile. Möglichst niedrige, planspezifisch zu konkretisierende Lichtpunkthöhen sind zu beachten.

Die Beleuchtungsstärke ist auf max. 5 Lux für Straßen-, Weg-, Zugangsbeleuchtung sowie max. 10 Lux für die Hof- und Parkplatzbeleuchtung zu begrenzen. Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahrende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher 50 Lumen sind unzulässig. Durch bedarfsorientierte Steuerung sollte die Beleuchtung nur auf die Nutzungszeit begrenzt werden.

- 4.3 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen:
  - 4.3.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme zulässiger Wege-, Hof- bzw. Stellplatz- oder Terrassenflächen, als Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen. Die Verwendung von Thuja- oder Chamaecyparis-Hecken und Nadelgehölzen ist unzulässig.
  - 4.3.2 Flächenabdeckungen mit Schotter/Kies (sogenannte vegetationsfreie Schottergärten) anstelle von Vegetationsflächen sowie die Verwendung von Geotextil oder Vegetationsblockern zur Gestaltung der Vegetationsflächen sind unzulässig; Wege-, Hof-/ Stellplatz- oder Terrassenflächen sind hiervon ausgenommen.
- 4.4 Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 15 cm einzuhalten, um den Wechsel von Kleintieren zu ermöglichen.
- 4.5 Grundwasserschutz:

Aus Gründen des Grundwasserschutzes und zur Vermeidung von schädlichen Einträgen in den Boden ist die Verwendung von unbeschichteten Metallen (hier: Kupfer, Zink und Blei) zur Dacheindeckung einschließlich der Dachrinnen und Regenfallrohre sowie auch zur Fassadengestaltung, unzulässig.
- 4.6 Artenschutzmaßnahmen bei Sanierungs- und Abbruchmaßnahmen:

Vor Sanierungs- oder Abrissarbeiten, auch wenn hierfür keine baurechtliche Genehmigung erforderlich ist, ist darauf zu achten, dass keine Tiere getötet oder sonst zu Schaden kommen oder gesetzlich geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Mauerseglerneester, Schwalbennester oder Sperlingsneester) an Gebäuden zerstört oder beschädigt werden. Sofern Lebensstätten festgestellt werden, sind vor Beginn der Arbeiten die erforderlichen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde (Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis) abzustimmen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auch das Entfernen und Abhängen von Nestern und Nisthilfen von Gebäudebrütern (z. B. Schwalben oder Mauersegler) bzw. das Verschließen entsprechender Eingänge eine Zerstörung darstellt und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt werden muss.
- 4.7 Beschränkung der Rodungszeiten:

Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen zwischen dem 01.03. bis einschließlich 30.09. eines Jahres nicht abgeschnitten, auf Stock gesetzt oder be-

seitigt werden. Davon ausgeschlossen sind Bäume auf gärtnerisch genutzter Grundfläche, sofern eine artenschutzrechtliche Überprüfung sichergestellt hat, dass keine Individuen, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Tiere (z.B. Fledermäuse, Vögel oder holzbewohnende Käfer) betroffen sind. Andernfalls droht das Eintreten eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestands.

## **B Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO**

### **1. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO BW)**

#### **1.1 Dächer, Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Zwerchhäuser: Grundsatz:**

Die prägende, ortsbildtypische Dachlandschaft aus symmetrischen Dächern ist zu bewahren. Dachauf- und -einbauten sind als Elemente des Daches in Material und Farbe an die sie umgebende Dachfläche bzw. die Gesamtgestaltung des Gebäudes anzupassen. Die Dachüberstände von Gauben sind entsprechend dem Hauptdach so gering wie möglich auszubilden.

##### **1.1.1 Dachform:**

Für bauliche Anlagen sind ausschließlich Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 25° bis einschließlich 57° zulässig. Ferner sind ausnahmsweise zulässig:

- a) Pultdächer mit einer Dachneigung von 25° bis einschließlich 57° für Nebengebäude, Anbauten sowie unwesentliche Gebäudeteile;
- b) Flachdächer mit einer Dachneigung bis max. 10° für unwesentliche Gebäudeteile, aus Gründen des lokalen Mikroklimas und der Förderung von Biodiversität wird eine extensive Dachbegrünung mit einer Substratstärke von mindestens 6 cm empfohlen;
- c) Pultdächer mit einer Dachneigung von 25° bis einschließlich 57° sowie Flachdächer mit einer Dachneigung bis max. 10° für Garagen.

##### **1.1.2 Dachfarbe und Dacheindeckung:**

Die Dacheindeckung von Haupt- und Nebengebäuden ist ausschließlich in Farbtönen Braun, Naturrot und in Grautönen aus nicht engobierten Ton- oder Betondachsteinen zulässig. Die Verwendung glasierter Dachziegel ist nicht zulässig.

Hinweis:

Aus städtebaulich - gestalterischen Gründen sollten bevorzugt naturrote Biber-schwanzziegel verwendet werden.

Schiefereindeckungen sowie Schiefergrate und Schiefer an den Ortsgängen und Firstlinien sind zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind als Dacheindeckung von straßenabgewandten, d. h. hinter liegenden und somit nicht von der öffentlichen Straße einsehbaren Nebengebäuden, Anbauten sowie unwesentlichen Gebäudeteilen und Garagen, auch nicht strukturierte Gläser und nicht glänzende metallische Werkstoffe (z. B. Stehfalz- oder

Titanzink). Unzulässig sind Dachdeckungen aus Kunststoffen, glänzenden metallischen Werkstoffen (auch Kupfer) und Faserzementwerkstoffen.

### 1.1.3 Dachaufbauten und -einschnitte:

Dachaufbauten sind ausschließlich als Schleppegauben, stehende Gauben (Sattelgauben) oder Spitzgauben gemäß nachstehender Abbildung 1 zulässig.

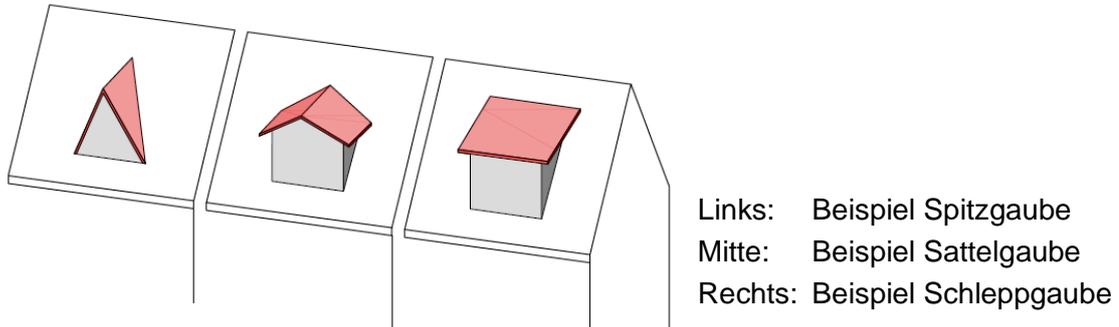


Abbildung 1: Zulässige Gaubenformen (unmaßstäbliche Darstellung)

Es ist ausschließlich eine einheitliche Gaubenform je Gebäude zulässig.

Die Gesamtbreite der Dachaufbauten und -einschnitte auf einer Dachseite darf gemäß nachstehender Abbildung 2 höchstens 40% der Gebäudelänge (L) betragen. Der höchste Punkt der Dachaufbauten /-einschnitte muss mindestens 1,00 Meter unterhalb des Firstes, der niedrigste Punkt mindestens 0,90 Meter oberhalb der Traufe des Daches liegen; der seitliche Mindestabstand zum jeweiligen Ortgang (= Außenkante der Dachfläche) sowie der Abstand von zwei nebeneinanderliegenden Gauben muss mindestens jeweils 1,50 Meter betragen. Die Höhe von Dachgauben darf höchstens 1,60 Meter (gemessen jeweils von Sparrenoberkante) betragen.

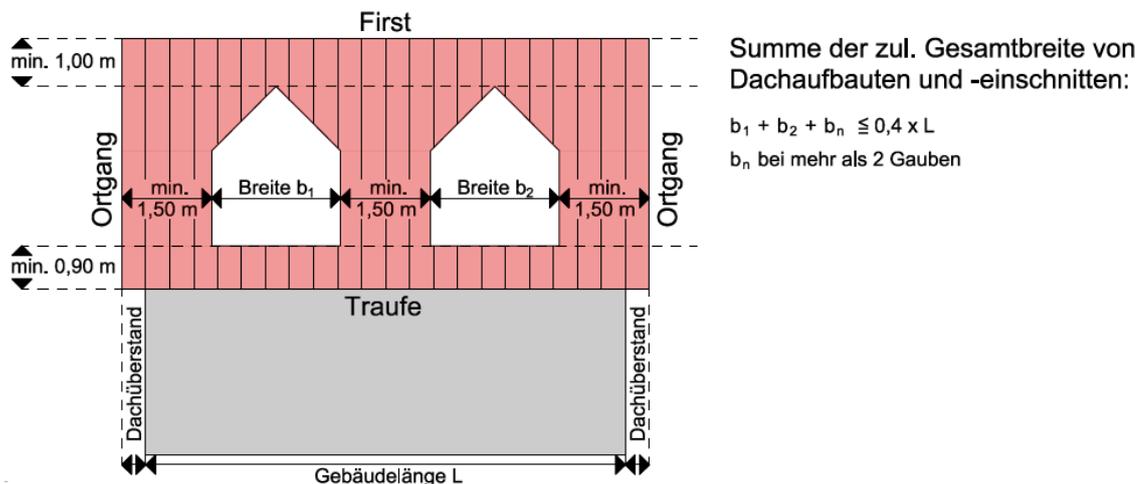


Abbildung 2: Abmessungen zulässiger Dachgauben (Bsp. Sattelgaube, unmaßstäbliche Darstellung)

Darüber hinaus ist je Gebäude auf dessen Traufseite maximal ein Zwerchhaus oder Zwerchgiebel zulässig. Die zulässige Breite des Zwerchhauses oder -giebels darf gemäß nachstehender Abbildung 3 höchstens die Hälfte der Gebäudelänge (L) betragen, jedoch eine Länge von 4,50 Meter nicht überschreiten.

Der höchste Punkt des Zwerchhauses /-giebels (= Anschlusspunkt des Firstes des Zwerchhauses /-giebels an die Oberkante der Dachfläche des Hauptdaches) muss

mindestens 1,00 Meter unter des Firstes des Hauptdaches liegen; der seitliche Mindestabstand zum Ortgang (Außenkante der Dachfläche) muss mindestens 2,50 Meter betragen.

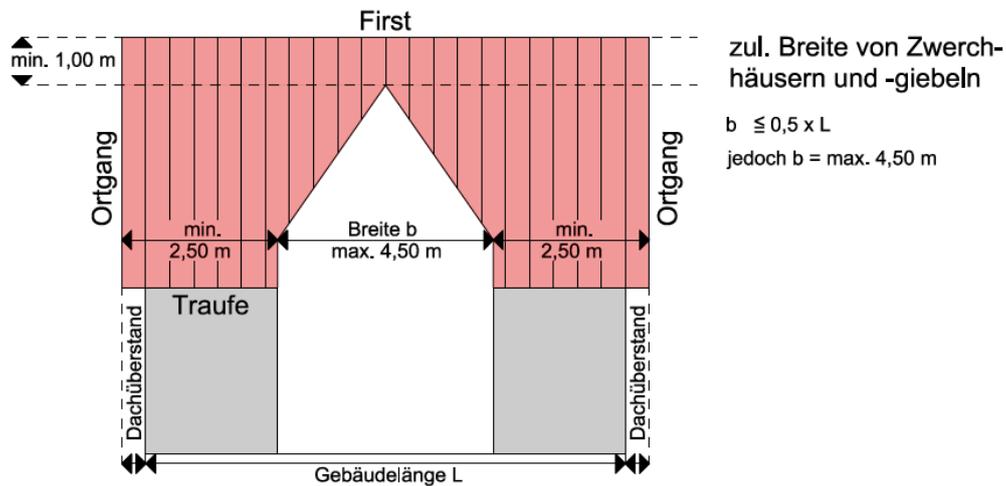


Abbildung 3: Abmessungen zulässiger Zwerchhäuser /-giebel (Bsp. Zwerchhaus, unmaßstäbliche Darst.)

## 1.2 Fassaden

### Grundsatz:

Vorherrschend im Ortsbild (Geltungsbereich der Erhaltungssatzung) sind verputzte Fassaden. Die Putzfassaden prägen im Zusammenspiel das charakteristische Gesamtbild des alten Ortskerns. Bei Neu- und Umbauvorhaben muss sich unter Berücksichtigung der städtebaulich zu beachtenden Merkmale die Gestaltung der Fassade in das Straßenbild einfügen. Fassaden sind farblich so zu gestalten, dass die gewählten Farbtöne der Fassade einschließlich der zugehörigen Elemente (u.a. Fenster, Brüstungselemente etc.) dem Charakter des Gebäudes entsprechen.

### 1.2.1 Fassadengestaltung:

Es sind ausschließlich glatte mineralische Putze zulässig, diese sind richtungsfrei und ohne Muster in einer Körnung von max. 3 mm aufzutragen. Stark gemusterte Putze, wie z. B. Rauh- oder Zierputze, sind unzulässig.

Ausnahmsweise sind bei Nebengebäuden auch Holzständerkonstruktionen mit Ausfachungen, verputzt, verschalt oder beplankt zulässig.

Unzulässige Materialien für die Gebäudeaußenansicht sind (gilt für die Fassade und den Sockel):

- Kunstschiefer
- Kunststoffe jeder Art
- Metalle / Bleche
- Kunststeinverkleidungen
- Wasch oder Sichtbeton
- Faserzementwerkstoffe
- Scheinfachwerk aus Holz, Verbundwerkstoff oder Kunststoff
- Natursteinplatten (poliert, gesägt / naturrauh, gestockt, geflammt etc.)
- Acryl- und Polycarbonatplatten in allen Farben
- glasierte Tonziegel

Sind im rechtmäßig genehmigten baulichen Bestand andere als die vorgenannten zulässigen Materialien im Fassaden- und Sockelbereich vorhanden, können diese ausnahmsweise dem Bauantrag für Erneuerungen, Erweiterungen bzw. Wiederaufbau

zugrunde gelegt werden, wenn die bauliche Anlage zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplanes bestandskräftig zulässig war. Dies gilt nicht für Neubauten.

#### 1.2.2 Farben:

Farbtöne für Putzfassaden sind ausschließlich aus dem Erdfarbenspektrum zu wählen in den Grundfarbtönen Braun, Ocker, Weiß sowie Grau. Diese Farbtöne können in verschiedenen Mischungen, Schattierungen und Abtönungen aus diesen Grundfarbtönen hergestellt werden. Die Farbgebung muss sich in die Farbintensität der Umgebung einfügen.

Die Verwendung glänzender, greller, spiegelnder oder fluoreszierender Farbtöne ist unzulässig.

## 2. **Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung von Werbeanlagen** **(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO BW)**

2.1 Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.

2.2 Es sind ausschließlich parallel zur Gebäudefassade angebrachte Werbeanlagen (Flachwerbung) zulässig in den Abmessungen (Maximalwerte für Breite / Höhe) von maximal 3,00 m x 0,50 m. Der seitliche Abstand der Werbeanlage zur Gebäudekante (Fassadenbegrenzung) und zu vorstehenden Bauteilen innerhalb der Gebäudefassade, darf 50 cm nicht unterschreiten. Sind mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude angebracht, gilt dies für die Gesamtabwicklung aller Anlagen.

2.3 Das Anbringen von Fahnen als Werbeträger oder Werbebannern an der Fassade ist unzulässig.

2.4 Unzulässige Werbeanlagen sind:

- Werbeanlagen mit grellen, schillernden Farben und Leuchtfarben;
- bewegliche Werbeanlagen;
- Plakatwände;
- Werbeanlagen an Einfriedungen, Türen, Toren, Dächern, über Dach und oberhalb der Brüstung des ersten Obergeschosses;
- selbstleuchtende und durchscheinende Werbeanlagen (Leuchtkästen etc.) sowie Anlagen mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklichtschaltung oder Anlagen vergleichbarer Bauart und Wirkung, wie z. B. Gegenlicht-, Wende-, Leitlicht-, Digitalbildanlage, Bild- und Filmprojektionen, angestrahlte Werbeanlagen deren Lichtfarbe und Lichtintensität wechselt, Werbeanlagen mit bewegtem Licht (Aufzählung nicht abschließend); dies gilt auch für Werbeanlagen, die innen im Gebäude / Schaufenster angebracht sind; eine Blendwirkung ist auszuschließen;
- Skybeamer.

2.5 Von den vorstehenden gestalterischen Festsetzungen sind solche Werbemaßnahmen und -anlagen ausgenommen, die nur dem Hinweis dienen, wie z. B. in der Außenwandflucht liegende oder selbstständig angebrachte Haus- und Hinweisschilder, Beispiele: Hausnummer, Hinweisschild Praxis etc. Zudem sind Werbeanlagen für zeitlich begrenzte Veranstaltungen (z. B. Saisongeschäfte, Theater-, Sport-, Musik-, bzw. Vereins-, Kirchenveranstaltungen etc.) nicht betroffen.

### **3. Örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO BW)**

- 3.1 Standplätze für Abfallbehälter sind bei Standorten, welche außerhalb des Gebäudes an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, mit einem Sichtschutz zu versehen. Die Höhe des geschlossenen Sichtschutzes darf maximal 1,80 m betragen. Als Material sind eine Holz-Stahlkonstruktion mit einem Rankgerüst oder begrüntes Mauerwerk zu verwenden.
- 3.2 Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 1,80 Metern als verputzte Mauern, in sichtbarem Mauerwerk in Anlehnung an historische Vorbilder im Ortskernbereich oder Metall- (z.B. Stabgitter- oder Maschendrahtzäune) sowie Holzzäune (z.B. Staketenzaun) zulässig; zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind diese Einfriedungen ausschließlich bis zu einer Endhöhe von 1,50 m über der Oberkante der anbaufähigen Verkehrsfläche zulässig. Geschlossene Ansichtsflächen bei Zaunanlagen sind unzulässig. Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von mindestens 15 cm einzuhalten, um den ungestörten Wechsel von Kleinsäugern zu gewährleisten.
- 3.3 Heckenpflanzungen zur Einfriedung sind ausschließlich aus standortheimischen Gehölzarten zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Hecken nur bis maximal 1,50 Meter zulässig, zu den übrigen Nachbargrenzen gelten die Bestimmungen zur Aufwuchshöhe nach dem Nachbarrechtsgesetz (Gesetz über das Nachbarrecht – NRG, § 12).

Hinweis: Gemäß Festsetzung Nr. 5.3.1 in Teil A ist die Verwendung von Thuja-, Chamaecyparis-Hecken sowie Nadelgehölzen unzulässig.

## **C Hinweise**

### **1. Denkmalschutz und Bodenfunde**

Es wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20, 27 DSchG verwiesen. Sollten bei der Durchführung von Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde oder Stadt umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

## **2. Bodenschutz**

Sollen bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

## **3. Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen**

Vor der Ausführung von Bauvorhaben oder Pflanzarbeiten im Nahbereich der Straßen haben sich der Bauherr oder dessen Baufirmen über die genaue Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen bei den Versorgungsunternehmen zu informieren, um Beschädigungen am Kabel- und Leitungsbestand zu vermeiden.

Die erforderlichen Sicherheitsabstände zu bestehenden Leitungen sind bei Baumpflanzungen zu beachten. Bei Unterschreitung eines Abstandes von 2,50 m zu bestehenden Versorgungsleitungen sind bei Neupflanzung von Bäumen geeignete Schutzmaßnahmen nach geltender technischer Norm zu treffen. Bei Neuverlegung von Versorgungsleitungen durch Versorgungsunternehmen im Bereich bestehender Bäume sind die erforderlichen Schutzmaßnahmen durch die Versorgungsträger zu errichten.

## **4. Kampfmittel**

Der Gemeinde Hirschberg liegen keine Kenntnisse über begründete Verdachtsmomente oder über eine mögliche Munitionsbelastung vor. Dies entbindet bei künftigen Bauvorhaben die Bauherrschaft jedoch nicht, sich vor Beginn der Baumaßnahmen über Verdachtsmomente zu informieren und Auskunft über eine mögliche Munitionsbelastung einzuholen. Erforderlichenfalls ist vor Baubeginn das Baufeld durch eine systematische Flächenabsuche zu untersuchen.

Soweit im Zuge von Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden sollte, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

## **5. Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes WSG-039-Mannheim-Käfertal MVV RHE AG (WSG 222.039). Es gelten daher die Regelungen der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung für die Zone IIIB.

Parkplätze und Verkehrsflächen sind entsprechend der Vorgaben der Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) auszuführen.

## **6. Grundwasserschutz**

- 6.1 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.
- 6.2 Bohrungen, die ins Grundwasser eindringen, das Einbringen von Stoffen ins Grundwasser und die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt zu beantragen sind.
- 6.3 Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.
- 6.4 Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Wasserrechtsamt zu verständigen.
- 6.5 Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.
- 6.6 Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, die ein dauerhaftes Vermindern oder Durchstoßen von stauenden, das Grundwasser schützenden Deckschichten zur Folge haben, sind unzulässig.  
Ausgenommen sind vorübergehende Eingriffe in Deckschichten, wenn ihre Schutzfunktion anschließend mindestens gleichwertig wiederhergestellt wird.
- 6.7 Zum Schutz vor Bohr- oder Georisiken/ des tieferen Grundwasserleiters besteht im Planungsgebiet eine Bohrtiefenbegrenzung. Dies ist bspw. bei der Nutzbarmachung oberflächennaher Geothermie zu berücksichtigen. Die Errichtung und der Betrieb einer Erdwärmesondenanlage bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, diese ist beim Wasserrechtsamt rechtzeitig zu beantragen.
- 6.8 Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Drainagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist ggf. getrennt abzuleiten. In Bereichen mit höherem Grundwasserstand dürfen Drainagen nur in ein Gewässer bzw. in einen Regenwasserkanal abgeführt werden. Ansonsten ist auf den Bau von Kellern zu verzichten oder die Keller sind als weiße Wanne auszubilden.

## **7. Umgang mit Schmutz- und Niederschlagswasser**

- 7.1 Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Drainagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist ggf. getrennt abzuleiten. In Bereichen mit höherem Grundwasserstand dürfen Drainagen nur in ein Gewässer bzw. in einen Regenwasserkanal abgeführt werden.
- 7.2 Gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Be-

lange entgegenstehen. Maßgebend hierzu ist die Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999. Es wird empfohlen, zunächst den vorhandenen Untergrund auf seine Versickerungsfähigkeit hin zu untersuchen bzw. die Möglichkeit der Ableitung in einen Vorfluter zu prüfen.

Zur Erfüllung der Grundsätze der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung sind befestigte PKW-Stellplätze, Hofflächen, Garagenvorplätze, Terrassen sowie Geh- und Fußwege wasserdurchlässig auszuführen, so dass das Niederschlagswasser versickern kann (z.B. Rasengittersteine, -pflaster, Schotterrassen, wasserdurchlässige Pflasterung o.ä.). Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

Zur Zwischenspeicherung werden ausreichend bemessene Zisternen sowie eine Fassaden- und Dachbegrünung für flach geneigte Dächer empfohlen.

Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Auf Altlasten dürfen ohne Rücksprache mit der unteren Bodenschutzbehörde keine Versickerungsanlagen errichtet werden.

Hinweise zu Zisternen:

Auf Dach- und befestigten Grundstücksflächen auftreffendes Niederschlagswasser sollte zur Verringerung der Abflussspitzen in ausreichend bemessenen Zisternen gesammelt und auf dem Grundstück genutzt werden. Nach Möglichkeit sollen diese bewirtschaftet werden können. Auf eine Bewirtschaftung der Zisterne (mit Drosseleinrichtung) kann verzichtet werden, wenn das zugehörige Dach mit einer Mindestsubstratstärke von 10 Zentimeter begrünt wird. Der Überlauf einer Zisterne muss entweder über die belebte Bodenzone einer Versickerungsmulde zugeführt, an die Kanalisation angeschlossen oder 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. Auf das Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis wird hingewiesen. Die Planung ist mit der Gemeinde und dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, abzustimmen.

- 7.3 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.
- 7.4 Bei der Einleitung in ein Oberflächengewässer sind die Angaben und Kriterien des Arbeitsblattes DWA-A 102 Teil 2 „Emissionsbezogene Bewertungen und Regelungen“ zu beachten.
- 7.5 Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird.

## 8. Starkregenereignisse

Mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Untergeschosse bzw. Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen.

Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden.

## **9. DIN-Normen**

Sofern in den Planunterlagen keine anderen Datenquellen genannt sind, können alle aufgeführten DIN-Normen, Arbeitsblätter etc. bei der Gemeindeverwaltung der Gemeinde Hirschberg, Großsachsener Straße 14, 69493 Hirschberg, Tel.: 06201 598-00 während der allgemeinen Öffnungszeiten des Rathauses (Montag – Freitag 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr, Donnerstag 14:00 bis 18:00 Uhr) eingesehen werden.