

Gemeinde Hirschberg a. d. B.

BEBAUUNGSPLAN „STERZWINKEL I, 1. Änderung“

Textliche Festsetzungen 26. Juni 2018

Alle Änderungen der vorliegenden Bebauungsplanänderung sind rot markiert. Textteile, die entfallen, sind rot hervorgehoben und durchgestrichen. Ergänzungen in roter Schrift hervorgehoben.

Alle redaktionellen Änderungen des Entwurfs sind blau gekennzeichnet. Textteile, die entfallen, sind blau hervorgehoben und durchgestrichen. Ergänzungen in blauer Schrift hervorgehoben

Alle von der 1. Änderung nicht berührten Inhalte, Regelungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes „Sterzwinkel I“ gelten fort und bleiben unverändert weiterhin in Kraft.

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. 05. 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanzV90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99).

Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99).

1. Art der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 15 BauNVO)

1.1. Baugebiete

- WA – Allgemeines Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO
- MI – Mischgebiete gemäß § 6 BauNVO
- GEE – eingeschränkte Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO
- SO Ez – Sondergebiet „Großflächige Handelseinrichtungen zentrenrelevant“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

1.2. Ausschluss von zulässigen Nutzungen § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

Die im MI nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO vorgesehenen zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Vergnügungsstätten) sind nicht zulässig.

Die im GEE nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO vorgesehene zulässige Nutzung (Tankstellen) ist nicht zulässig.

Im GEE1 sind Einzelhandelsbetriebe **grundsätzlich** nicht zulässig.

Im GEE2 ist ein **nicht großflächiger** Einzelhandelsbetrieb mit dem Hauptsortiment „**Drogeriewaren und Kosmetikartikel**“ nach § 1 Abs. 7 **ausschließlich im Erdgeschoss zulässig. Andere Einzelhandelsbetriebe in weiteren Geschossen sind nicht zulässig.**

Im SO Ez ist ein Einzelhandelsbetrieb **der Lebensmittelbranche mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten** in einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von 1.200 m² zulässig.

1.3. **Ausschluss von Ausnahmen § 1 Abs. 6 BauNVO**

Die im WA nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 – 5 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

Die im GEe nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung und Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 6 BauGB, §§ 16- 21a BauNVO)**

2.1. Maximal zulässige Grundflächenzahlen – GRZ

im WA für Grundstücke mit Einzelhäusern und Doppelhaushälften	0,35
im WA für Grundstücke mit Reihenmittelhaus (Hausgruppen)	0,4
im WA für Grundstücke mit Reihenendhaus (Hausgruppen)	0,3
im MI	0,4
im GEe	0,5
im SO Ez	0,5

2.2. Im GEe 1 und SO Ez darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

Im GEe 2 ist eine weitere Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig, sofern es sich bei der Überschreitung um dauerhaft wasserdurchlässig angelegte Stellplätze handelt.

2.3. Maximal zulässige Firsthöhe – FH

Siehe Einschriebe im Lageplan.

Bezugspunkt zur Bestimmung der maximalen zulässigen Firsthöhe (FH) ist die Höhe der Gradienten (Achse) der jeweiligen Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der geplanten Gebäude.

Die Firsthöhe (FH) wird von der festgesetzten Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt einer gedachten parallelen Linie durch den höchsten Punkt der Oberkante Dachhaut definiert.

Den Höhenbezugspunkt bei Flachdächern bildet die Oberkante der Attika oder soweit keine Attika vorhanden ist, die Oberkante der Dachhautebene in der Dachfläche.

2.4. Zahl der Wohneinheiten

Die Einzelhäuser dürfen jeweils nicht mehr als zwei Wohnungen enthalten. In Doppelhaushälften und einzelnen Abschnitten der Hausgruppen (Reihenhäuser) ist nur eine Wohneinheit zulässig.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Offene Bauweise:

Die Bauweise ist im WA, MI und GEe gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise (o) festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser (E), Doppelhäuser (D) oder Hausgruppen (H) entsprechend den Einschrieben im Lageplan.

Abweichende Bauweise:

Die abweichende Bauweise (a) ist im SO Ez gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO im Sinne der offenen Bauweise (o) festgesetzt. Abweichend davon dürfen Gebäude errichtet werden, deren Gebäudelänge mehr als 50 m beträgt.

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sind im Lageplan durch Baulinien (§ 23 Abs. 2 BauNVO) und Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) festgesetzt.

5. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur bis zu einer Größe von 20 m³ und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in der seitlichen Abstandsfläche zulässig.

Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser dienen (§ 14 Abs. 2 BauNVO) können im WA und MI nur als Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB sowie § 23 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie Nebenanlagen für erneuerbare Energien.

Mit allen Nebenanlagen ist ein Abstand von 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

7. Garagen, Stellplätze und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4)

Garagen und Carports müssen einen Abstand von mindestens 5,00 m und maximal 10,00 m zu der ihnen vorgelagerten Straßenbegrenzungslinie einhalten, sofern sie nicht integraler Bestandteil des Wohngebäudes sind oder der Grundstückszuschnitt die Einhaltung des minimalen oder maximalen Abstands nicht zulässt.

Garagen und Carports, die auf einem Grundstück mit Hausgruppe errichtet werden, müssen nur einen Abstand von mindestens 2,00 m zu der ihnen vorgelagerten Straßenbegrenzungslinie einhalten.

8. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

8.1 Öffentliche Grünflächen sind im Lageplan als Grünanlage oder / und Kinderspielplatz sowie als Verkehrsgrün festgesetzt.

8.2 Private Grünflächen (Wiese, Hausgarten) sind im Lageplan als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstige Bepflanzungen festgesetzt. Diese Flächen sind ausnahmslos von Bebauung freizuhalten.

9. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

9.1. Private Grundstücksflächen

9.1.1. Pro Baugrundstück sind mindestens 10 % der Grundstücksfläche mit standortheimischen Sträuchern der entsprechenden Pflanzlisten zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ können angerechnet werden.

9.1.2. Im WA sind je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter einheimischer Baum oder ein Obstbaum regionaltypischer Sorte zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Es wird ein Mindestumfang von 10/12 cm (gemessen in 1 m Höhe) festgesetzt.

9.1.3. Im MI, GEe und SO Ez sind je angefangene 500 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter einheimischer Baum oder ein Obstbaum regionaltypischer Sorte zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Es wird ein Mindestumfang von 10/12 cm (gemessen in 1 m Höhe) festgesetzt.

- 9.1.4. Auf den „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ sind geschlossene Gehölzpflanzungen mit mindestens einem Strauch pro 2 m² Pflanzfläche anzulegen und einem standortgerechten, heimischen Baum 2. Ordnung (Mindestumfang von 14/16 cm gemessen in 1m Höhe) je angefangener 50 m² Pflanzfläche anzulegen. Die Bäume sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Sträucher sind in Gruppen von 3- 5 Stück der gleichen Art zu pflanzen, zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzgebotsfläche kann für notwendige Zufahrten um maximal 15 m pro Grundstück unterbrochen werden.
- 9.1.5. Die Dachflächen von Garagen und Nebengebäuden mit flachgeneigten Dächern sind dauerhaft extensiv zu begrünen.
- 9.1.6. Zufahrten, Wege- und nicht überdachte Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigem Belag (z. B. wassergebundene Decke, Rasengittersteine oder Rasenfugenpflaster) herzustellen. Alternativ können Garagenzufahrten als Fahrstreifen in einer Breite bis 0,60 m gepflastert oder ausgelegt werden.
- 9.1.7. Die festgesetzten Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude herzustellen und anschließend dauerhaft zu erhalten.
- 9.1.8. Im GEE sind fünf Bäume (STU 20/25) gemäß Artenliste anzupflanzen. Der Standort ist variabel.

9.2. Öffentlicher Straßenraum und öffentliche Grünflächen

- 9.2.1. Entlang der Bundesstraße 3 und der Landesstraße 541 sind die bestehenden Solitärbäume gemäß Planzeichnung zu erhalten sowie die bestehende Baumreihe gemäß Planzeichnung mit Solitärbäumen zu ergänzen.
- 9.2.2. An den öffentlichen Stellplätzen sind standortgerechte, einheimische Bäume gemäß Einzeichnung im Lageplan zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 9.2.3. Auf den „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ sind geschlossene Gehölzpflanzungen mit mindestens einem Strauch pro 2 m² Pflanzfläche anzulegen und einem standortgerechten, heimischen Baum 2. Ordnung (Mindestumfang von 18/20 cm gemessen in 1m Höhe) je angefangener 50 m² Pflanzfläche anzulegen. Die Bäume sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Sträucher sind in Gruppen von 3- 5 Stück der gleichen Art zu pflanzen, zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 9.2.4. Auf den „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ des Lärmschutzwalls sind Gehölzpflanzungen mit mindestens einem Strauch pro 5 m² Pflanzfläche anzulegen und einem standortgerechten, heimischen Baum 2. Ordnung (Mindestumfang von 18/20 cm gemessen in 1m Höhe) je angefangener 100 m² Pflanzfläche anzulegen. Die Bäume sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Sträucher sind in Gruppen von 3- 5 Stück der gleichen Art zu pflanzen, zu pflegen, zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 9.2.5. Die festgesetzten Anpflanzungen sind vor Abschluss der Gesamtmaßnahme herzustellen und anschließend dauerhaft zu erhalten.

10. Artenliste (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Die nachfolgende Pflanzliste stellt eine Vorauswahl geeigneter Pflanzenarten dar:

Standortgerechte, einheimische Bäume 2. Ordnung

Feldahorn.....	Acer campestre
Hainbuche.....	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche/Vogelbeere.....	Sorbus aucuparia
Salweide	Salix caprea
Obstbäume	

Standortgerechte, einheimische Sträucher

Kornellkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Gewöhnliche Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hunds-Rose	Rosa canina
Kartoffel-Rose	Rosa rugosa
Brombeere	Rubus fruticosus
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Empfehlung für Straßenbäume entlang der B3

Gefüllte Vogelkirsche	Prunus avium „Plena“
-----------------------	----------------------

Empfehlung extensive Dachbegrünung

Schnittlauch	Allium schoenoprasum
Blauschwingel	Festuca glauca
Moossteinbrech	Saxifrage hybrida „Purpurmantel“,
Mauerpfeffer	Sedum acre Scharfer
Fetthenne	Sedum album
Tripmadam	Sedum reflexum
Teppichsedum	Sedum spurium
Dachwurz	Sempervivum spec.

Empfehlungen für Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung, Zaunbegrünung und Begrünung von Stützmauern

Baumwürger	Celastrus orbiculatus
Efeu	Hedera helix w
Waldgeißblatt	Lonicera periclymenum R, s
Jelängerjelier	Lonicera caprifolium R, s
Fünfblättriger Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Kletterwein	Parthenocissus tricuspidata s
Silberregen	Polygonum aubertii

Knöterich
Blauregen

Vitis vinifera Weinrebe R, s
Wisteria sinensis Glycinie, R, s

R: Rankhilfe erforderlich
s: sommergrün
w: wintergrün

11. Verkehrsflächen, Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und 26 BauGB)

- 11.1 Als Verkehrsflächen bzw. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind im Lageplan ausgewiesen:
- Fahrbahnen (Fahrverkehr),
 - Mischflächen (Fahrverkehr und Fußgänger),
 - Parkplätze (ruhender Verkehr),
 - Verkehrsgrünflächen (Straßenbegleitgrün),
 - Geh- und Radwege (Fußgänger und Radfahrer),
 - landwirtschaftlicher Weg (landwirtschaftl. Verkehr, Fußgänger, Radfahrer)
- 11.2 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern, Fundamente und Unterkonstruktionen, wie z. B. Rückenstützen von Begrenzungssteinen der öffentlichen Verkehrsflächen und erforderliche Gründungen (Breite ca. 0,3 m ab Flurstücksgrenze, Tiefe ca. 0,7 m ab Oberkante Verkehrsfläche) sowie für die Straßenbeleuchtung, sind auf öffentlichen und privaten Grundstücksflächen zu dulden.

12. Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 12.1 Das geplante Baugebiet ist gegenüber den Verkehrslärmimmissionen zu schützen. Hierzu ist entlang der L 541 gemäß Planzeichnung ein Lärmschutzwall zum Schutz der Wohnbebauung vorzusehen. Die Beugungskante ist dem Beiplan „Lärmschutzwall“ im Anhang zur Begründung zu entnehmen.
- 12.2 Bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen, sind die Außenbauteile der Aufenthaltsräume mindestens entsprechend den Anforderungen der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise, auszubilden (s. Tabelle). Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. $R'_{w,res}$ in dB) nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8	
	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	Büroräume und ähnliches
[-]	[dB]	[dB]
III	35	30
IV	40	35
V	45	40

Neben den, dem Lärmpegelbereich und der Nutzungsart entsprechenden Schallschutzfenstern, sollten in den Lärmpegelbereichen III bis V grundsätzlich Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen eingebaut werden. Zusätzlich wird empfohlen, die in der Nacht genutzte Aufenthaltsräume (Schlaf- und Kinderzimmer) im Lärmpegelbereich II, die nur über Fenster mit direkter Sichtverbindung zur B 3 gelüftet werden können, mit Schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Die Schallgedämmten Lüftungseinrichtungen dürfen die Schalldämmung der Fenster nicht verringern.

Normen und Regelungen, insbesondere die DIN Norm 4109 in der jeweils gültigen Fassung, auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können zu den üblichen Dienststunden im Bürgermeisteramt Hirschberg a.d.B., Großsachsener Straße 14, 69493 Hirschberg a.d.B. im Bauamt eingesehen werden.

- 12.3 Von 12.2 kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden. Passive Schallschutzmaßnahmen können in Gänze entfallen, wenn vor den Fenstern von Aufenthaltsräumen Beurteilungspegel in Allgemeinen Wohngebieten von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht eingehalten werden.
- 12.4 Vom Einbau Schallgedämmter Lüfter kann abgesehen werden, wenn der Aufenthaltsraum auch über Fenster an Fassaden verfügt, deren Beurteilungspegel entsprechende der Nutzungszeit von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht nicht überschritten werden und über diese Fenster eine ausreichende Belüftung sichergestellt wird.

SCHRIFTLICHE HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN

1. **Meldepflicht von Bodenfunden:**
Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werk-tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 29 DSchG).

2. **Grundwasserschutz:**
Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, zu verständigen. Grundwasserhaltungen sind ohne wasserrechtliche Erlaubnis nur mit geringen Fördermengen zu einem vorübergehenden Zweck erlaubt. Die Maßnahmen sind dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, rechtzeitig vorab anzuzeigen. Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation sind nicht erlaubt. Maßnahmen, bei denen auf Grund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, anzuzeigen. Auskunft über aktuelle und historische Grundwasserstände erteilt das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebietes liegt innerhalb eines ausgewiesenen Wasserschutzgebietes. Auf die Verpflichtung zur Einhaltung der Bestimmungen der Rechtsverordnung wird ausdrücklich hingewiesen.

3. **Pflichten des Eigentümers (§ 126 Abs. 1 BauGB) :**
Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Er ist vorher zu benachrichtigen.

4. **Bodenschutz**
In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.

Als Lager sind ordnungsgemäße Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion gewährleisten (Schütthöhe max. 2,0 m; Schutz vor Vernässung etc.)

Die anfallenden Erdaushubmassen sind vorrangig im Plangebiet zu belassen (z. B. Untermaterial aus Baugrubenaushub als Aufschüttungsmaterial verwenden) oder an anderer Stelle einer geordneten Wiederverwendung zuzuführen.

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

5. Geotechnik

Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieur-geologisches Übersichtsgutachten, Bau-grundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.

Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Holozäne Abschwemmmassen) unbekannter Mächtigkeit.

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

Allgemeine Hinweise des LGRB

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-

Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

6. Abwasser

1. Durch einen satzungsgemäßen Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicherzustellen.

2. Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Dränagen 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. Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung:

Für eine mögliche Versickerung / Teil-Versickerung von Niederschlagswasser ist u. a. die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg über dessen dezentrale Beseitigung vom 22.03.1999 maßgebend.

8. Hinweis: 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.

9. Hinweis: Druckwasser

Das Gebiet befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet und ein Gewässerrandstreifen ist auch nicht betroffen.

Nach den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten befindet sich das o.g. Bebauungsplangebiet außerhalb der berechneten Überschwemmungsflächen HQ10 bis HQ100. was dem Standard von Baden-Württemberg entspricht. Anzumerken wäre allerdings, dass das Gebiet an eine Überschwemmungsfläche eines HQ100 grenzt.

Der Grundstückseigentümer hat sich gegen Schäden, die durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (Hochwasserschutzfibel März 2015) selbst und auf eigene Kosten zu sichern.

10. Hinweis: Artenschutz

Der besondere Artenschutz des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist zu beachten (Tötungsverbot, Störungsverbot, Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten, ...). Daher sind vor jeglichen Umbau-, Sanierungs-, Abrissarbeiten

ten, auch wenn hierfür keine baurechtliche Genehmigung erforderlich sein sollte, die betroffenen Gebäude insbesondere auf vorhandene Lebensstätten von Fledermäusen und Vögeln (Gebäudebrüter) bzw. vor Überbauung von unversiegelten Flächen sind diese in Bezug auf Artvorkommen (bspw. Zauneidechsen) durch eine fachkundige Person zu untersuchen. Werden Lebensstätten festgestellt, sind vor Beginn der Arbeiten die erforderlichen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Hirschberg a. d. B., den 26.06.2018

Manuel Just
Bürgermeister