

Gemeinde Hirschberg

**Bebauungsplan nach § 13 a BauGB
„Südlich der Hohensachsener Straße“**

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 21. November 2017

Projektleitung:	Dr.-Ing. Alexander Kuhn
Projektbearbeitung:	Dr.-Ing. Alexander Kuhn Dipl. Ing. (FH) Lena Foltin Geogr. M.A. Walter Rhiem
Projektzeichnung:	Horst Schulzki, Heike Göpfert
Projekt - Nr.:	15 KEP 695/20a

MVV Regioplan GmbH
Besselstraße 14/16
68219 Mannheim
Tel. 0621 / 87675-0
Fax 0621 / 87675-99
email info@mvv-regioplan.de

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Ziel der Planung	1
2	Wahl des Verfahrens	1
3	Lage im Raum und Geltungsbereich	2
4	Planungsvorgaben	4
4.1	Rechtliche Rahmenbedingungen	4
4.2	Planungsrechtliche Vorgaben	4
5	Bestandssituation	6
5.1	Bau- und Nutzungsstruktur	6
5.2	Verkehr sowie Ver- und Entsorgung	6
5.3	Grün- und Freiraum, Natur, Umwelt und Artenschutz	6
6	Eigentümergebeteiligung	8
7	Planungsinhalte des Bebauungsplanes	10
7.1	Städtebauliches Konzept	10
7.2	Verkehr sowie Ver- und Entsorgung	10
7.3	Natur und Umwelt	10
8	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	11
8.1	Art der baulichen Nutzung	11
8.2	Maß der baulichen Nutzung	11
8.3	Bauweise	13
8.4	Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen	13
8.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	13
8.6	Zulässigkeit von Nebenlagen, Stellplätzen und Garagen	13
8.7	Verkehrsflächen	14
8.8	Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Pflanzbindung	15
8.9	Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)	15
9	Flächenbilanz	16
10	Kosten	16
11	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	16
11.1	Dachformen/Dachdeckung	16
11.2	Fasadengestaltung	17
11.3	Anzahl der Stellplätze	17
11.4	Abflussmindernde Maßnahmen	17
12	Nachrichtliche Übernahme und Hinweise	17
	Hinweis: Bodenarbeiten	17
	Hinweis: Pflichten des Eigentümers	17
	Hinweis: Denkmalschutz	17
	Hinweis: Artenschutz	17
	Hinweis: Pflanzenliste	18

Hinweis: Geotechnik	19
Hinweis: Abwasser	20
Hinweis: Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung	20

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Lage im Raum	3
Abb. 2: Auszug FNP 2015/2020	5
Abb. 3: Schutzgebiete	7
Abb. 4: Auswertung Eigentümerbefragung	9
Abb. 5: Bestand und Planung bebaute Fläche	12
Abb. 6: Flächenbilanz	16

1 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Hirschberg beabsichtigt die städtebauliche Entwicklung in einem bestehenden Siedlungsbereich südlich der Hohensachsener Straße planungsrechtlich zu ordnen. Dies soll durch einen Bebauungsplan für dieses Gebiet erfolgen. Daher hat der Gemeinderat am 24.03.2016 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.

Das Plangebiet umfasst ein bestehendes „gewachsenes“ Wohngebiet mit Ein- und Mehrfamilienhäusern aus unterschiedlichen Ausbauzeiten. Kennzeichnend für den Bereich ist ein hoher Anteil an Grünflächen in Form privater Hausgärten.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine maßvolle und behutsame Nachverdichtung mit Neubauten unter Bewahrung des Gebietscharakters zu ermöglichen und gleichzeitig die vorhandenen städtebaulichen Qualitäten mit dem hohen Grünflächenanteil zu erhalten und zu sichern.

Durch eine angemessene Verdichtung der Bebauung soll die Entwicklung im Innenbereich gestärkt werden.

2 Wahl des Verfahrens

Bebauungspläne, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, können im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden. Die Pflicht zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange entfällt hierbei. Ebenso entfällt die parallel durchzuführende Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Anpassung des FNP erfolgt ggf. nachträglich im Wege einer Berichtigung.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB Abs. 1, S. 2, Nr. 1 aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), von dem Umweltbericht (§ 2a BauGB), von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB) sowie von der zusammenfassenden Erklärung (§ 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB) abgesehen. Monitoringmaßnahmen (§ 4c BauGB) sind ebenfalls nicht durchzuführen. Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind allerdings auch weiterhin abwägungspflichtig. Lediglich die formalen Anforderungen, die mit der förmlichen Umweltprüfung verbunden sind, entfallen.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung ist ein Ausgleich für Eingriffe in die Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die in dem Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche 20.000 m² nicht überschreitet (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Südlich der Hohensachsener Straße“ umfasst eine bestehende innerörtliche Bebauung im Siedlungsgefüge Großsachsen, das entlang der Straßen mit (Wohn)Gebäuden bebaut ist (Beurteilung nach § 34 BauGB). Im rückwärtigen Bereich der Gebäude sind oftmals Nebengebäude in Form von Garagen, Schuppen oder Kleintierställen vorhanden. Der Bebauungsplan soll regeln, in welchem Maß und welcher Form eine Nachverdichtung möglich ist. Es handelt sich somit um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 58.295 m²; davon werden 6.823 m² als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Diese sind bei der Grundflächenberechnung nicht zu berücksichtigen. Als Baufläche (WA) verbleiben insgesamt ca. 51.472 m², die nach festgesetzter Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 über eine zulässige Grundfläche von rund 18.015 m² verfügen.

Damit bleibt die festgesetzte Grundfläche unter den vorgegebenen 20.000 m².

Bei der Planungsabsicht handelt es sich weder um ein UVP-pflichtiges Vorhaben noch sind europäische Vogelschutzgebiete oder FFH-Gebiete betroffen. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter liegen auch nicht vor. Ein Ausgleich eines evtl. entstehenden Eingriffs ist nicht notwendig, da die festgesetzte Grundfläche 20.000 m² nicht überschreitet.

Der Bebauungsplan „Südlich der Hohensachsener Straße“ kann somit als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden.

3 Lage im Raum und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst rund 5,8 ha und liegt im nordöstlichen Bereich des Siedlungsgebietes von Großsachsen (Gemeinde Hirschberg a. d. Bergstraße).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird im Norden abgegrenzt von der Hohensachsener Straße 2 bis zum Anwesen Muldweg 28, im Osten von Anwesen Muldweg 22 bis 28 und Schillerstraße 16 bis Muldweg 15, im Süden Schillerstraße 2 bis 16 und im Westen entlang der Jahnstraße von Schillerstraße 2 bis Friedrich-Ebert-Straße 12.

Folgende Flurstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

Hohensachsener Straße

843, 842/1, 841/3, 840, 4527, 4527/1, 4528, 4047/1, 4047, 4046/1, 4046, 4045/1, 4045, 4624

Jahnstraße

752/7, 752/6, 752/5, 752/4, 752/2, 4535, 4534, 4533, 4532, 4531, 4530, 4529, 4526, 4521, 4522, 4523, 4524

Muldweg

4603/1, 4604, 4605, 4606, 4607, 4608, 4621, 4622, 4623, 4625, 4040, 4041/1, 4040/1, 4041

Schillerstraße

752/9, 4555, 4554, 4553, 4552, 4551, 4550/1, 4550, 4549, 4563, 4562, 4561, 4560, 4559, 4558, 4558/1, 4557/1, 4557, 752

Friedrich-Ebert-Straße

842, 841/5, 4520, 4536, 4537, 4599, 4600, 4601, 4602, 4603, 4548, 4547, 4546, 4545, 4544/1, 4544, 4542, 4542/1, 752/1

Heinestraße

4599/1, 4614, 4613, 4612, 4611, 4610/1, 4610, 4609, 4620, 4619, 4618, 4617, 4616, 4528/1, 4540, 4539, 4538

Die Lage im Siedlungsraum ist der Abbildung 1 zu entnehmen.

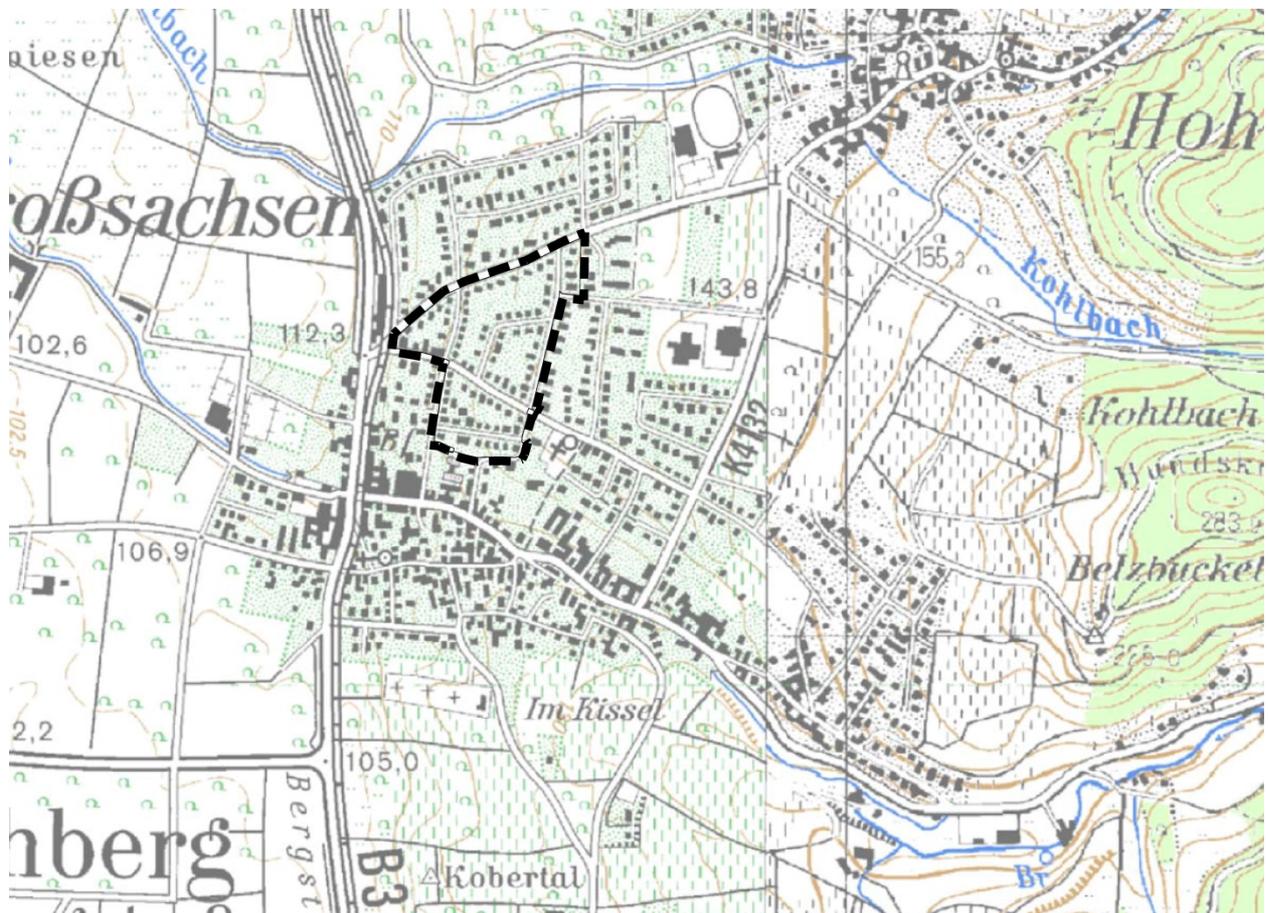


Abb. 1: Lage im Raum

4 Planungsvorgaben

4.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

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).

4.2 Planungsrechtliche Vorgaben

4.2.1 *Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (ERP)*

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar (ERP) (nach Art. 5, Abs. 5, Satz 3 des Staatsvertrages mit Datum vom 15. Dezember 2014 gültig für den baden-württembergischen und den rheinland-pfälzischen Teil des Verbandsgebietes) ordnet die Gemeinde Hirschberg gemäß der Raumstrukturkarte dem hochverdichteten Kernraum zu. Hirschberg liegt dabei auf der großräumigen und regionalen Entwicklungsachse.

Dieser hochverdichtete Kernraum soll in seiner räumlichen Struktur gesichert und so weiterentwickelt werden, dass er seinen übergeordneten wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Aufgaben unter Wahrung seiner Funktion als Lebensraum für die dort ansässige Bevölkerung erfüllen kann. Der Innenentwicklung ist dabei Vorrang einzuräumen. Verfügbare Flächenpotentiale im Siedlungsbestand, wie z. B. Baulücken, Brach- und Konversionsflächen, sind vorrangig zu nutzen.

Das Plangebiet des Bebauungsplans befindet sich innerhalb der ausgewiesenen Siedlungsflächen der Gemeinde Hirschberg und dient der baulichen Entwicklung im Siedlungsbestand. Der Bebauungsplan steht somit im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung. Die für die Gemeinde Hirschberg zu nennenden regionalplanerischen Ziele werden beachtet.

4.2.2 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan 2015/2020 des Nachbarschaftsverbandes Heidelberg-Mannheim als Wohnbaufläche (Bestand) dargestellt.

Der Flächennutzungsplan empfiehlt eine Nachverdichtung im Bestand, deren behutsame Ausschöpfung dazu dienen kann, Verluste von „Freier Landschaft“ einzuschränken. Zielsetzung soll dabei u. a. sein, die historisch bedingten Ortsbildqualitäten zu erhalten sowie eine sensible Nachverdichtung zu ermöglichen.

Die Ziele des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes werden im Bebauungsplan berücksichtigt. Der Bebauungsplan wird damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

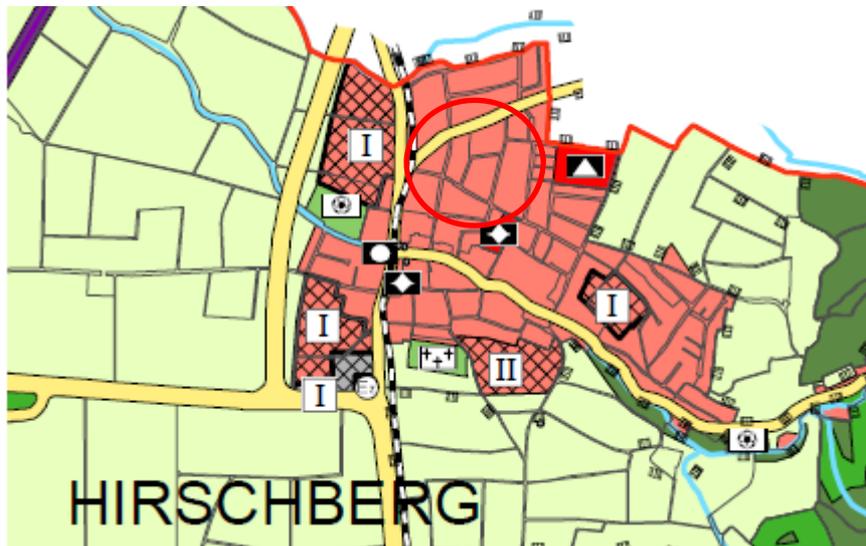


Abb. 2: Auszug FNP 2015/2020
(Nachbarschaftsverbände Heidelberg-Mannheim)

4.2.3 Bestehendes Baurecht

Das Plangebiet ist als Innenbereich nach § 34 BauGB zu beurteilen. Für dieses Gebiet besteht bisher kein Bebauungsplan.

5 Bestandssituation

5.1 Bau- und Nutzungsstruktur

Das Plangebiet umfasst eine heterogene Bebauung aus verschiedenen Jahrzehnten vom frühen 20. Jahrhundert bis zu Neubauten aus den 2010er Jahren. Prägend für die Bebauung ist eine Mischung aus vorwiegend Einzel- und Doppelhäusern in lockerer Anordnung. Die Stellung der Gebäude zur Straße variiert hierbei ebenso wie die Dachformen (vorherrschend Sattel- und Walmdächer). Die Vielzahl der Gebäude weist zwei Vollgeschosse auf.

Die Grundstücksformen mit zum Teil eher schmalen aber tiefen Parzellen entsprechen einem Siedlungsausbau mit hohem Gartenanteil. Entsprechend finden sich oftmals Nebengebäude (z.B. Schuppen) im hinteren, der Straße abgewandten Teil der Grundstücke. Der hohe Anteil von privaten Freiflächen und Gärten ist prägend für den Gebietscharakter. Entlang von Muldweg und Heinestraße befinden sich vorwiegend größere Einzelhäuser.

Im Plangebiet herrscht die Wohnnutzung vor. Nur vereinzelt sind gewerbliche Nutzungen (z.B. Apotheke, Frisör, Bekleidungsverkauf) vorhanden. Vereinzelt leerstehende Gebäude werden aktuell saniert. Die dem Gebietscharakter angemessene, nicht störende gewerbliche Tätigkeit soll in dem Wohngebiet weiterhin möglich sein.

5.2 Verkehr sowie Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist für den motorisierten Individualverkehr über die Hohensachsener Straße an die B3 und somit an das überörtliche Straßennetz angebunden. Am Rand des Plangebietes bestehen drei Haltestellen des Ruftaxis/-buses 6928, der das Plangebiet mit der Haltestelle „Großsachsen Bahnhof“ der Bahnlinie RNV 5 Richtung Weinheim/Heidelberg/Mannheim verbindet. Die vorhandenen Straßen dienen der Erschließung von Wohngebieten, lediglich die Hohensachsener Straße weist eine Verbindungsfunktion in Richtung Weinheim (Stadtteil Hohensachsen) auf.

In den bestehenden Straßen liegen die Medien zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes.

5.3 Grün- und Freiraum, Natur, Umwelt und Artenschutz

Grün- und Freiflächen sind im Plangebiet nur auf den privaten Grundstücken als große Gartenflächen auf der rückwärtigen Seite der Bebauung vorhanden. Größtenteils (Ausnahme in einem Teil der Jahnstraße) bestehen Vorgartenzonen zu den Erschließungsstraßen. Öffentliche Grünflächen bestehen nicht.

Natur und Umwelt

Die Freiflächen innerhalb des Geltungsbereichs werden als private Nutz- und Freizeitgarten intensiv genutzt. Aufgrund der innerörtlichen Lage und der überwiegend intensiven Nutzung sind die bestehenden Gartenflächen nur von geringer ökologischer Bedeutung.

Durch die nur in geringem Umfang zugelassene Nachverdichtung werden durch den Bebauungsplan auch keine grundsätzlichen Strukturen verändert. Durch Ausweisung von Baugrenzen werden die vorhandenen Grünstrukturen sogar langfristig gesichert.

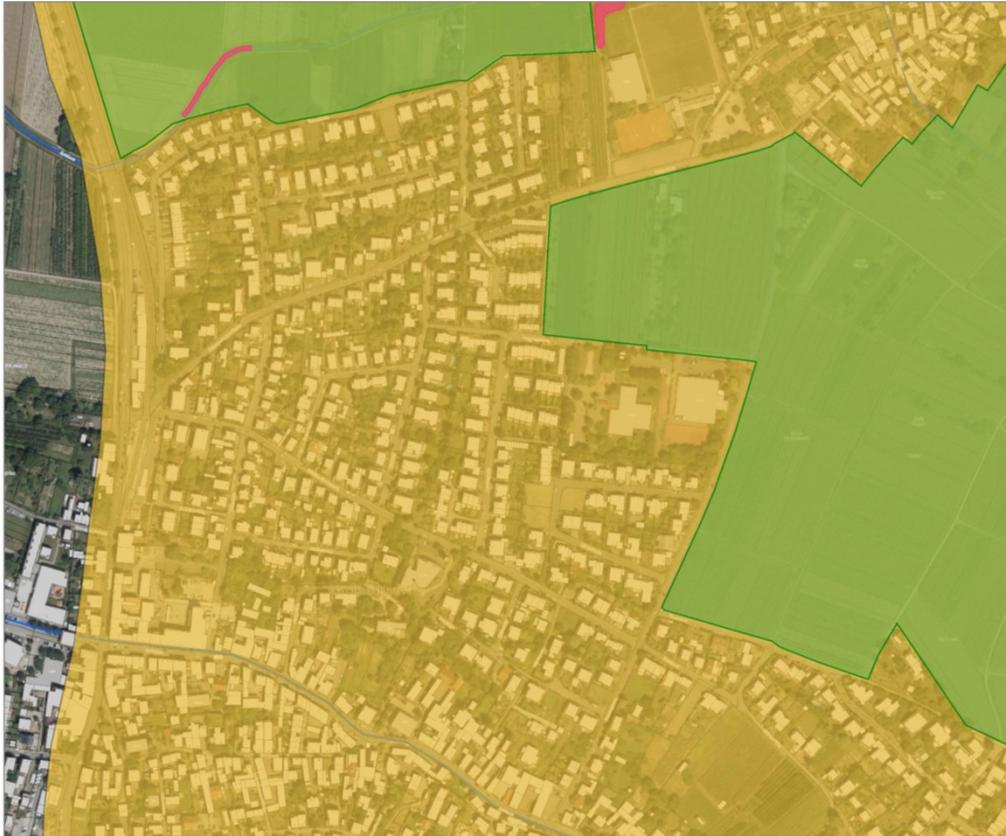


Abb. 3: Schutzgebiete
Naturpark (orange), LSG (hellgrün), Biotopflächen (rot/dunkelgrün) (Quelle: LUBW)

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt im Naturpark Neckartal-Odenwald (s. Abbildung 7, orangene Fläche). Der Erlaubnisvorbehalt nach § 4 der Verordnung gilt nicht für Gebiete in denen sich die Bebaubarkeit nach § 34 BauGB richtet, wie hier der Fall.

Der westlich der B 3 gelegene Siedlungsbereich von Großsachsen ist vom Landschaftsschutzgebiet Bergstraße-Nord umgeben. Außerhalb des Plangebietes, am Nordrand des Siedlungsbereiches, sind zwei Biotopflächen kartiert. Diese sind von der Planung nicht betroffen.

Das Plangebiet grenzt an das Wasserschutzgebiet WSG-039-Mannheim-Käfertal MVV RHE AG (Festsetzung vom 19.05.2009) an, liegt jedoch vollständig außerhalb des Schutzgebietes.

Altlasten/Bodenschutz

Im Geltungsbereich der Planzeichnung sind im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) keine altlastenverdächtige Flächen / Altlasten (Stand Ende 2011) verzeichnet.

Artenschutzrechtliche Belange

Von artenschutzrechtlicher Relevanz sind in der Bauleitplanung gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG i.V.m. § 7 BNatSchG Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie der Vogelschutzrichtlinie der EU und soweit vorliegend der Bundesartenschutzverordnung.

Pflanzen:

Mit seltenen und geschützten Pflanzenarten ist aufgrund der intensiven Gartennutzung nicht zu rechnen.

Tiere:

Es ist verboten, besonders oder streng geschützte Arten zu töten oder ihre Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten zu zerstören. Die streng geschützten Arten dürfen dort nicht gestört werden, wenn hierdurch der Erhaltungszustand der betroffenen Population erheblich beeinträchtigt werden würde. Die Jagdreviere, die ja beträchtliche Ausdehnung haben können, sind von diesem Schutz jedoch ausgenommen. Auch die FFH-Richtlinie besagt, dass bei Tierarten, die große Lebensräume beanspruchen, die Ausweisung eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung zum Schutz dieser Arten auf die Orte beschränkt bleibt, welche die für ihr Leben und ihre Fortpflanzung ausschlaggebenden physischen und biologischen Elemente aufweist.

Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten von streng geschützten Tierarten wurden im Eingriffsbereich nicht festgestellt. Es wurden mit Ausnahme einiger Vogelarten auch keine besonders geschützten oder gar streng geschützten Tierarten festgestellt. Aufgrund der bereits heute bestehenden Störeinflüsse von Straße, Wohnumfeld-Erholung sowie gärtnerischer Nutzung sind die Flächen für seltene und i.d.R. störanfällige Arten mit hohen Lebensraumansprüchen wenig geeignet. Da aber alle europäischen Vogelarten zu den besonders geschützten Tierarten zählen, sind Beeinträchtigungen von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten einzelner Vogelarten kaum auszuschließen. Es ist aber zu berücksichtigen, dass es sich nicht um bestandsgefährdete Vogelarten handelt. Es sind weit verbreitete Arten, die als Kulturfolger oder wenig anspruchsvolle und flexible Arten auch innerstädtische (künstliche) Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten nutzen. Sofern im Einzelfall Arten betroffen sind, finden sie in der Nachbarschaft ausreichend gleichartige Ausweichquartiere.

Die Bestimmungen des Artenschutzrechts sind bei allen Maßnahmen zu beachten.

6 Eigentümerbeteiligung

Die Eigentümer im Plangebiet wurden frühzeitig durch eine Befragung in die Planung mit einbezogen. Mit Schreiben vom 11.11.2016 ging den Eigentümern ein Fragebogen zu. Im Rahmen der Befragung bestand somit für die Eigentümer die Möglichkeit, Entwicklungswünsche für ihr Grundstück zu äußern. Das Ergebnis der Befragung dient als Arbeitsgrundlage für die Erstellung des vorliegenden Bebauungsplanes, der die zukünftige Bebaubarkeit der Grundstücke regelt.

Insgesamt wurden die Eigentümer von 104 Flurstücken befragt. Der Rücklauf lag bei ca. 58 % (Angaben zu 60 Flurstücken).

Das Ergebnis der Befragung zeigt, dass aktuell Entwicklungs- und Verdichtungswünsche der Wohnbebauung nur in geringem Maß geäußert werden (ca. 7% der Grundstücke im Plangebiet). Gewünscht wird dabei eine kurzfristige Entwicklung auf zwei Grundstücken an der Hohensachsener Straße sowie eine langfristige Entwicklung auf fünf Grundstücken in verschiedenen Teilen des Plangebietes.

Bei einer Nachverdichtung im Innenbereich (2. Baureihe) werden Konflikte gesehen. In Einzelfällen sollte Nachverdichtung in der 1. Baureihe zugelassen sein, auch um eine Gleichbehand-

lung sicherzustellen.

Das Ergebnis der Befragung ist in folgender Plangrafik zusammen gefasst (Abbildung 4). Die Ergebnisse sind in den Bebauungsplan eingeflossen.

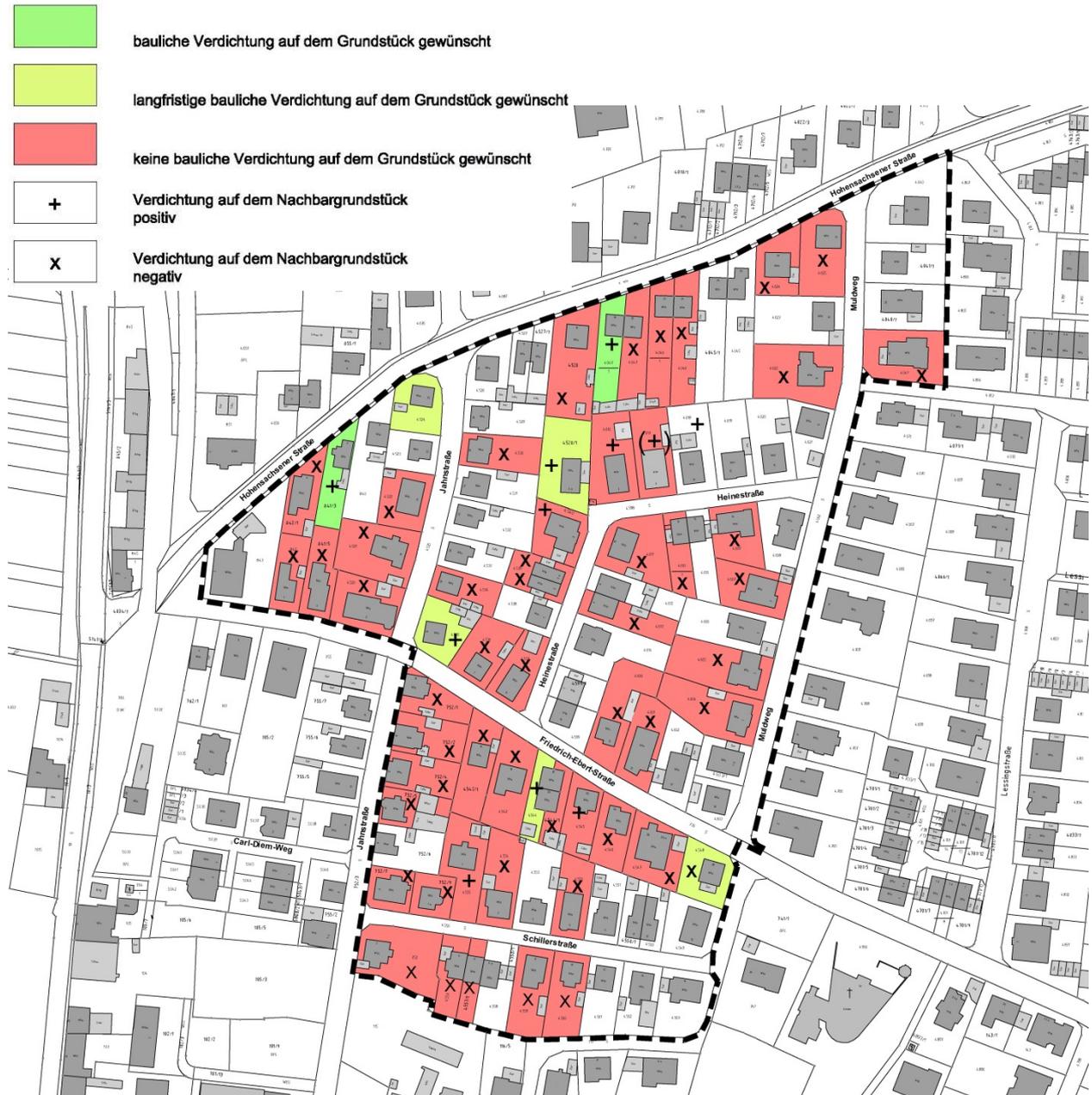


Abb. 4: Auswertung Eigentümerbefragung

7 Planungsinhalte des Bebauungsplanes

7.1 Städtebauliches Konzept

Die Ziele des Bebauungsplanes sind im Wesentlichen die Sicherung der vorhandenen städtebaulichen Qualität des Bestandes, eine behutsame Nachverdichtung mit Neubauten unter Bewahrung des Gebietscharakters sowie ggf. die Umnutzung bestehender Anbauten und Nebengebäude.

Durch eine gemäßigte Verdichtung der Bebauung sollen die Wohnfunktion im Siedlungsinnenbereich gestärkt werden sowie die Grün- und Freibereiche in dem Wohngebiet langfristig erhalten und gesichert werden. Es ergeben sich folgende Zielsetzungen für die Planung:

- Die Wohnnutzung im Quartier soll gestärkt werden.
- Eine maßvolle Verdichtung der Grundstücke und Grundstücksteile entlang der Erschließungsstraßen wird angestrebt.
- Eine darüber hinausgehende grundstückswise Erschließung der hinterliegenden Bereiche ist zum Erhalt des Gebietscharakters und der Grünstrukturen städtebaulich nicht angestrebt.
- Rückwärtige, private Gartenflächen werden erhalten.
- Verkehrsflächen bleiben unverändert.

7.2 Verkehr sowie Ver- und Entsorgung

In das bestehende Straßen- und Wegenetz wird planungsrechtlich im Rahmen des Bebauungsplanes nicht eingegriffen.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung gab es vermehrt Hinweise auf die ungünstige Stellplatzsituation sowie auf „Schleichverkehr“ zur Umfahrung der B 3. Diesen Hinweisen wurde im Rahmen des Bebauungsplanes durch die Beschränkung der Nachverdichtungsmöglichkeiten und der Wohneinheiten sowie durch die Regelungen zu den Stellplätzen Rechnung getragen. Bauliche Änderungen an den Straßen z.B. zur Verkehrsberuhigung werden in Abstimmung mit den Verkehrsbehörden im Rahmen der baulichen Straßenplanung.

Die Grundstücke im Plangebiet sind mit Medien zur Versorgung und Entsorgung erschlossen und an die bestehende Mischwasserkanalisation angeschlossen.

7.3 Natur und Umwelt

Der Bebauungsplan ermöglicht eine einheitliche Verdichtung im Plangebiet in den Bereichen entlang der Straßen im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Mit einer Beeinträchtigung der Schutzgüter (Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima) durch die Planung ist nicht zu rechnen, da lediglich zum größten Teil bereits bebaute Flächen umgenutzt oder eine gemäßigte Nachverdichtung auf weniger sensiblen Flächen ermöglicht wird. Eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen an anderer, vielleicht sensibleren Stelle, kann somit vermieden werden.

Bei Neuanlage oder Umbau mit einer zusätzlichen Flächenversiegelung müssen künftig die festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung berücksichtigt werden. Damit stellt die Planung eine Verbesserung gegenüber der bestehenden (Rechts-)Situation dar.

8 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

8.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet soll als Wohngebiet erhalten und weiterentwickelt werden. Dem Gebietscharakter entsprechend wird die Art der baulichen Nutzung als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Eine Ausweisung als Reines Wohngebiet (WR) auch in Teilbereichen wurde geprüft und verworfen, um mögliche Konflikte mit im Plangebiet bereits vorhandenen, vereinzelt gewerblichen Nutzungen zu vermeiden.

Durch den Ausschluss bestimmter Nutzungen im WA können Konflikte mit der dominierenden Wohnnutzung im Plangebiet von vornherein ausgeschlossen werden, die sich erfahrungsgemäß aus der erforderlichen Einzelfallbeurteilung des Störgrades gewerblicher Nutzungen bei der Baugenehmigung und der fehlenden baurechtlichen Überwachungsmöglichkeiten ergeben.

Bestimmte zulässige Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden entsprechend der Eigenart des Gebietes durch den Bebauungsplan ausgeschlossen. Ausgeschlossen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Um die vorrangige Wohnnutzung im Plangebiet zu stärken und Konflikte zu vermeiden, werden Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht zugelassen (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und durch die maximale Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt.

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine GRZ von 0,35 festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird die überbaubare Grundstücksfläche insgesamt im Sinne einer erwünschten Nachverdichtung maßvoll erhöht (siehe auch Tabelle Abb. 5). Auf eine vollständige Ausschöpfung des gesetzlichen Rahmens (GRZ 0,4) wird hierbei verzichtet, um den Charakter des Gebietes mit den großen zusammenhängenden Gartenflächen und den daraus resultierenden ökologischen und klimatischen Vorteilen zu unterstützen. Weiterhin soll auch entlang der Straßen der Eindruck einer „Blockrandbebauung“ mit großen, dicht stehenden Baukörpern vermieden werden.

Die Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen und ihren Zufahrten gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wird bis zu einer GRZ von 0,53 zugelassen.

Mit der Beschränkung der Nachverdichtung sowie den Festsetzungen zu Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen wird auch der insgesamt schwierigen Stellplatzsituation im Plangebiet Rechnung getragen.

Bestand	Größe Flurstücke	Fläche Hauptgebäude	GRZ (rechnerisch)
	51.469	10.579	0,21
Planung	Größe Flurstücke	Fläche Hauptgebäude (rechnerisch)	GRZ (Festsetzung)
	51.469	18.014	0,35

Abb. 5: Bestand und Planung bebaute Fläche

Für eine dem Bestand angepasste Weiterentwicklung werden in dem Baugebiet WA **maximal 2 Vollgeschosse zugelassen.**

Durch die Festlegung von **maximale Traufhöhe der Gebäude** (Traufhöhe (TH)) in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 auf einen Wert von 7,5 m soll die Maßstäblichkeit der Bebauung in Bezug auf den Straßenraum geregelt werden.

Für die maximale Traufhöhe ist der obere Bezugspunkt der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenfläche der Außenwand. Unterer Höhenbezugspunkt ist die Hinterkante der das Grundstück erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche gemessen in der Gebäudemitte. Bei Eckgrundstücken gilt als Bezugspunkt die höhere Straßen-Hinterkante gemessen in der Gebäudemitte.

Durch die Festsetzung der **maximalen Gebäudehöhen** soll das Ortsbild bei einer baulichen Entwicklung gewahrt werden. Um die Höhenentwicklung der Gebäude an die vorhandene Bebauung anzupassen, werden Höhenvorgaben festgesetzt. Im allgemeinen Wohngebiet darf die Gebäudehöhe 11,00 m nicht überschreiten.

Die Gebäudehöhe wird ab dem unteren Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante Dachhaut (oberer Bezugspunkt) gemessen. Als oberer Bezugspunkt für die maximal zulässige Gebäudehöhe bei Gebäudeteilen mit Flachdach bzw. flachgeneigten Dächern gilt das Maß der festgesetzten Traufhöhe. Bei Gebäudeteilen mit flachgeneigten Dächern gilt die höhere Höhe als Traufhöhe. Die Firsthöhe findet bei Gebäudeteilen mit Flachdach bzw. flachgeneigten Dächern keine Anwendung. Bei Eckgrundstücken gilt als Bezugspunkt die höhere Straßen-Hinterkante.

Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten ist bis zu 1 m zulässig.

Bei Doppelhäusern ist eine symmetrische Dachgestaltung mit gleicher Dachneigung für beide Haushälften vorzunehmen.

8.3 Bauweise

Durch die Festsetzung der Bauweise soll eine dem Gebietscharakter und Ortsbild entsprechende Entwicklung gewährleistet werden. Die Bauweise wird entsprechend des Bestandes in den Bebauungsplan übernommen. In den Baugebieten WA 1 und WA 6 wird daher die offene Bauweise festgesetzt. Um insbesondere im Bereich der Eckgrundstücke zu große Baukörper zu vermeiden, wird in den Baugebieten WA 2 bis WA 5 eine abweichende Bauweise nach § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Diese abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO bis auf die Festsetzung der Gebäudelänge von maximalen 15,00 m parallel zu den Straßen. Die Länge der Baukörper parallel zu den Straßen wird in den Baugebieten WA 2 bis WA 5 auf maximal 15,00 m beschränkt.

Zulässig sind differenziert entsprechend der vorhandenen Bebauung in den Baugebieten Einzelhäuser (WA 3), Einzel- und Doppelhäuser (WA 1, WA 2, WA 4 und WA 5) sowie Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen (WA 6).

8.4 Überbaubare Grundstücksfläche und Stellung der baulichen Anlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß Planzeichnung festgesetzt. Die Baufenster bestimmen den Rahmen, in dem gebaut werden darf. Überschreitungen für untergeordnete Bauteile (Zaun- und Toranlagen, sowie Werbeanlagen) sind zulässig.

8.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Um zu verhindern, dass sich der Charakter eines traditionell überwiegend mit Einzel- und Doppelhäusern bebauten Bereiches durch vermehrtes Hinzukommen von Mehrfamilienhäusern nachhaltig verändert und damit die städtebauliche Eigenart beeinträchtigt wird, wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) auf drei Wohnungen je Einzelhaus und zwei Wohnungen je Doppelhaushälfte begrenzt. Damit werden außerdem die Zahl der Bewohner, die Kfz-Dichte sowie der Bedarf an Stellplätzen im Plangebiet beschränkt.

8.6 Zulässigkeit von Nebenlagen, Stellplätzen und Garagen

In den Wohngebieten WA 1 bis WA 6 sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), Stellplätze (gem. § 12 BauNVO), einschließlich Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgaragen) mit untergeordneten technischen Einrichtungen, die der Tiefgarage dienen, sowie Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Zur Unterbringung von PKW auf den Grundstücken wird die Anordnung von Stellplätzen vor Garagen oder Carports zugelassen. Durch die Beschränkung von Garagen, Carports und Nebenanlagen auf die Baufelder sollen die rückwärtigen Grundstücksbereiche als Freiflächen und Gärten von neu errichteten Bauten frei gehalten werden. Auch die Länge erforderlicher Zufahrten wird durch die straßennahe Anordnung von Garagen und Carports beschränkt.

Um die für Stellplätze und Zufahrten erforderliche Fläche auf den Grundstücken und damit verbundene Flächenbefestigung und Versiegelung gering zu halten, wird der Abstand von Stellplätzen und Garagen zur Einfahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche auf maximal 9,0 m fest-

gesetzt sofern diese nicht integraler Bestandteil des Wohngebäudes sind. Die Breite der Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche darf die Breite der Stellplätze und Garagen hierbei nicht überschreiten.

Um ein der Wohnnutzung gerechtes Umfeld mit ausreichenden Belichtungs- und Besonnungsverhältnissen zu garantieren, ist die Höhe von nicht in Hauptgebäude integrierten Garagen, Carports und Nebenanlagen auf 4,50 m begrenzt.

8.7 Verkehrsflächen

Die bestehenden Straßen - Jahnstraße, Muldweg, Heinestraße, Friedrich-Ebert-Straße und Schillerstraße - werden als öffentliche Verkehrsflächen in die Planzeichnung übernommen.

8.8 Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft; Pflanzbindung

Bei Neuanlage oder Umbau müssen künftig die grünordnerischen Festsetzungen (siehe 8.9) berücksichtigt werden. Diese dienen dem Erhalt der Grünstrukturen und der Durchgrünung des Gebietes. Hierdurch werden die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts sowie der klimatischen Ausgleich verbessert.

Werden Dächer mit einer Dachneigung von mit und unter 10° errichtet, sind diese extensiv zu begrünen. Die Dachbegrünung trägt in vielfacher Weise zur Verbesserung des Naturhaushalts bei (zeitweise Rückhaltung sowie Verdunstung von Niederschlagswasser, Minderung der Aufheizung der Baukörper). Ausnahmen werden zugelassen, wenn der Nutzungszweck entgegensteht.

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. Private Stellplätze, Zufahrten und Wegeflächen sind daher wasserdurchlässig (z. B. mit Rasengittersteinen, wasserdurchlässigem Betonstein, wassergebundener Decke) herzustellen.

8.9 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Ziel des Bebauungsplanes ist es bei einer maßvollen Nachverdichtung insbesondere auch die Durchgrünung des Wohngebietes sicher zu stellen. Hierzu werden Festsetzungen für die Gestaltung und Begrünung der privaten Grundstücke getroffen. Dem Charakter des Wohngebiets entsprechend und um die zusammenhängenden Gartenflächen in den Innenbereichen zu erhalten sind die nicht bebauten Grundstücksflächen der bebaubaren Grundstücke als Gärten anzulegen, zu pflegen und zu erhalten.

Um die Funktionen der Freiflächen hinsichtlich Temperatenausgleich, Retention etc. zu stärken, sind je angefangene 50 m² **Neuversiegelung**

- 1 kleinkroniger Laubbaum (Baum 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 zu pflanzen.

Bei der Neuanlage von Bepflanzungen sollen naturnahe, standortheimische Gehölze gemäß der Pflanzliste der Hinweise verwendet werden.

9 Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet (WA)	51.472 m ²	Ca. 88 %
(Davon überbaubare Fläche (GRZ 0,35)	18.015 m ²	35 %)
(Davon Freifläche	33.457 m ²	65 %)
Verkehrsfläche	6.823 m ²	Ca. 12 %
Geltungsbereich gesamt	58.295 m²	100 %

Abb. 6: Flächenbilanz

10 Kosten

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes fallen bei der Gemeinde Hirschberg a.d. Bergstraße keine Kosten an.

11 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Um bestimmte städtebauliche und gestalterische Absichten zu verwirklichen, können im Bebauungsplan gemäß § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) Anforderungen unter anderem an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen, von Werbeanlagen und von Freiflächen gestellt werden. Diese Gestaltungsvorschriften berücksichtigen das bestehende Ortsbild und haben die Erhaltung und Ausbildung typischer Gestaltungsmerkmale zum Ziel.

11.1 Dachformen/Dachdeckung

Entsprechend des vorhandenen Bestandes im Plangebiet sind für die Hauptgebäude Walm- und Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zulässig. Bei Giebelständigen Gebäuden müssen die Hauptdachseiten in gleicher Dachneigung ausgeführt werden.

Andere Dachformen (Flachdächer/flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10°) sind bei untergeordneten Gebäudeteilen (Beispiel Anbauten, Garagen, Nebenanlagen) zulässig, soweit die Grundfläche dieser Gebäudeteile 10 % der gesamten Grundfläche nicht überschreitet. Flachdächer/flachgeneigte Dächer sind dauerhaft zu begrünen.

In die Örtliche Bauvorschrift über Dachaufbauten und -einschnitte ist der Grundsatzbeschluss der Gemeinde Hirschberg vom 25.07.2006 über Dachaufbauten, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte integriert. Als Dacheindeckungsmaterial werden aufgrund der Lage im gewachsenen Ortskern ausschließlich Tonziegel und Betondachsteine in nicht glänzenden Farben naturrot, braun und anthrazit zugelassen.

Für die bessere Einbindung in das Ortsbild werden Staffelgeschosse aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

11.2 Fassadengestaltung

Die Fassaden sind als Putz- oder Holzfassaden auszubilden. Glatte, glänzende Materialien sowie grelle Farben werden für die Fassaden ausgeschlossen. 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.

11.3 Anzahl der Stellplätze

Zur Festlegung der Zahl von Stellplätzen im Plangebiet werden die Inhalte der Stellplatzsatzung der Gemeinde Hirschberg an der Bergstraße (Satzung zur Festlegung der Zahl von Stellplätzen vom 28.02.2014) in die Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes übernommen.

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.

11.4 Abflussmindernde Maßnahmen

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

12 Nachrichtliche Übernahme und Hinweise

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.

Hinweis: Pflichten des Eigentümers

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

Hinweis: Denkmalschutz

Bei der Durchführung von Erdarbeiten ist das Auftreten von Bodendenkmälern nicht auszuschließen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Untere Denkmalbehörde unverzüglich zu informieren. Die Funde sind zunächst unverändert zu erhalten.

Hinweis: Artenschutz

Der besondere Artenschutz des § 44 Abs. 1 BNatSchG ist zu beachten (Tötungsverbot, Stö-

rungsverbot, Verbot der Zerstörung von Fort-pflanzungs- oder Ruhestätten). Vor jeglichen Umbau-, Sanierungs-, Abrissarbeiten, auch wenn hierfür keine baurechtliche Genehmigung erforderlich sein sollte, sind die betroffenen Gebäude insbesondere auf vorhandene Lebensstätten von Fledermäusen und Vögeln (Gebäudebrüter) durch eine fachkundige Person zu untersuchen und sofern Lebensstätten festgestellt werden, sind vor Beginn der Arbeiten die erforderlichen Vermeidungs- und Ersatzmaßnahmen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Hinweis: Pflanzenliste

Bei der Neuanlage von Bepflanzungen sollen naturnahe, standortheimische Gehölze gemäß der nachstehenden Pflanzliste verwendet werden.

Standortheimische Bäume 3. Ordnung (mind. STU 12-14)

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weiß-Dorn
<i>Malus sylvestris</i>	Holz-Apfel
<i>Pyrus communis</i>	Wild-Birne
<i>Prunus cerasifera</i>	Mirabelle
<i>Prunus mahaleb</i>	Weichsel – Kirsche
Heimische Obstsorten	

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

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Berberis vulgaris</i>	Gewöhnliche Berberitze
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriffeliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix caprea</i>	Silber-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide

Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzen für Fassadenbegrünungen

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 tricusp.	Wilder Wein

Hinweis: Geotechnik

Als Information bezüglich der künftigen Bebaubarkeit erfolgt ein Hinweis auf die geotechnische Situation im Plangebiet auf Grundlage einer Mitteilung des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau (LGRB) und auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodäten.

Das LGRB teilt mit, dass sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Alter Flusssand, Löss, Holozäne Abschwemmmassen) unbekannter Mächtigkeit befindet.

Hierbei ist weiterhin mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen zu rechnen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens.

Das LGRB empfiehlt bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungs-horizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro einzuholen.

Daten des LGRB können auf der Homepage des LGRB eingesehen werden.

Hinweis: Abwasser

Um die ordnungsgemäße Entwässerung der Grundstücke zu gewährleisten wird darauf hingewiesen, dass ein satzungsgemäßer Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicherzustellen ist. Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Dränagen etc.) darf hierbei nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist ggf. getrennt abzuleiten.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass in Bereichen mit höherem Grundwasserstand Drainagen nur in ein Gewässer bzw. in einen Regenwasserkanal abgeführt werden dürfen. Ansonsten ist auf den Bau von Kellern zu verzichten oder die Keller sind als weiße Wanne auszubilden.

Hinweis: Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung

Für eine mögliche Versickerung / Teil-Versickerung von Niederschlagswasser wird darauf hingewiesen, dass u.a. die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg vom 22.03.1999 maßgebend ist. Die Versickerung muss schadlos und mit vertretbarem Aufwand erfolgen.