



# GEMEINDE ESCHELBRONN

RHEIN-NECKAR-KREIS

## BAUGEBIET "Ambelwiesen II"

<b>Bebauungsplan</b> Fassung 30.04.2019 bestehend aus:		Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen	Textliche Festsetzungen (A-D) Blatt 1-14
Projekt-Nr.:	Datum:	30.04.2019	
<b>ETS 983/01c</b>	Geprüft:	.	
Plan-Nr.:	Projektbearbeiter:	Dipl.Biol. Bernhard Schwoerer-Böhning	
Layout:	Projektzeichner:	Horst Schulzki	
Maßstab:	<b>MVV Regioplan GmbH</b> Besselstraße 14/16 68219 Mannheim Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0 Fax. 06 21 / 8 76 75 -99 E-mail: info@mvv-regioplan.de		
Plangröße:			
	<b>MVV Regioplan</b>		

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

Eschelbronn, 30.04.2019

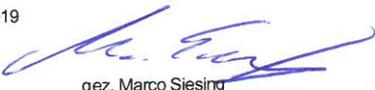
  
gez. Marco Siesing  
(Bürgermeister)

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

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

am 03.05.2019

Eschelbronn, 03.05.2019

  
gez. Marco Siesing  
(Bürgermeister)



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

## **A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

Im allgemeinen Wohngebiet **WA** sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

### **A.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

#### **A.2.1 Grundflächenzahl**

Die in allgemeinen Wohngebieten nach § 17 BauNVO zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird auf 0,35 reduziert. Sie darf durch Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (§ 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO) sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden.

#### **A.2.2 Zahl der Vollgeschosse**

Im allgemeinen Wohngebiet sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

#### **A.2.3 Höhe der baulichen Anlagen**

Im allgemeinen Wohngebiet ist eine maximale Firsthöhe (FH) von 9,5 m zulässig. Die maximale Firsthöhe bezieht sich auf die Oberkante der Dacheindeckung des Firstes.

Bei Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern ist eine maximale Wandhöhe (bis Oberkante Attika) von 7 m zulässig.

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

### **A.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

A.3.1 Im allgemeinen Wohngebiet wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

A.3.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind nur Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D) zulässig.

A.3.3 Doppelhäuser sind so zu errichten, dass ihre Längsachse parallel zur Achse der das Baugrundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche ausgerichtet ist (traufständiges Gebäude). Von dieser Festsetzung kann eine Ausnahme erteilt werden, wenn gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück, an das angebaut wird, dieselbe Gebäudestellung zur Ausführung kommt.

#### **A.4 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- A.4.1 Garagen (gem. § 12 BauNVO) sowie Carports und Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- A.4.2 Nicht überdachte Stellplätze und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen für die Versorgung, Abwasserbeseitigung und fernmeldetechnische Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- A.4.3 Nebenanlagen, sofern sie selbstständige Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 LBO sind, sind nur bis zu einer Grundfläche von 8 m<sup>2</sup> zulässig. Kellerersatzräume bei Gebäuden ohne Keller bzw. mit Teillunterkellerung sind ausnahmsweise bis zu einer Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> zulässig. Nebengebäude dürfen eine Gebäudehöhe von 3,20 m nicht überschreiten.

#### **A.5 Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen/ Wohneinheiten (WE) ist auf max. 2 WE je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte auch bei unechten Doppelhäusern begrenzt.

#### **A.6 Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

##### A.6.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Für die zwei Anbindungen an die Ambelwiesenstraße sowie deren Verbindung als westliche Schleife wird ein Straßenquerschnitt von 8,50 m festgesetzt. Für die östliche Schleife und den Stich nach Norden wird ein Straßenquerschnitt von 6,50 m festgesetzt. Die im Straßenraum zur Untergliederung und Beschattung festgesetzten Baumstandorte sind nicht lagegenau aber gemäß Planzeichnung in entsprechender Anzahl umzusetzen.

Für den zentralen Stichweg wird eine Breite von 5,00 m festgesetzt.

##### A.6.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Für den Fußweg im Norden wird bis zum nördlichsten Baugrundstück, für das er auch als Zufahrt dient, eine Breite von 4,00 m und ab dem Knick nach Norden eine Breite 3,00 m festgesetzt.

Die vorhandenen Wege am Ortsrand werden als Wege für die Landwirtschaft festgesetzt.

#### **A.7 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Zur Retention auf den privaten Grundstücken ist das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen in einer Retentionszisterne zu sammeln und gedrosselt in den Regenwasserkanal abzuleiten. Eine Kombination der Retentionszisterne mit einer zusätzlichen Brauchwasserzisterne ist möglich. Das Retentionsvolumen muss mindestens 22 l/m<sup>2</sup> (2,2 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup>) Dachfläche betragen. Das Mindestvolumen beträgt unabhängig von der Größe der Dachfläche 1,0 m<sup>3</sup>.

Der spezifische Drosselabfluss aus der Retentionszisterne ist angelehnt an einen natürlichen Gebietsabfluss (unbebautes Gebiet). Dieser beträgt 0,20 l/s je 100 m<sup>2</sup> Dachfläche. Der minimale Drosselabfluss wird auf 0,1 l/s festgelegt. Die Abflussdrossel hat zu gewährleisten, dass sich der Retentionsraum nach Einstau selbsttätig wieder entleert.

Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sind einzuhalten. Die Ausführungsart, Lage und Größe der Zisterne sind im Baugesuch nachzuweisen. Der Drosselabfluss sowie der Überlauf der Zisterne sind in den Regenwasserkanal einzuleiten.

## **A.8 Öffentliche und private Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

### A.8.1 Schutzpflanzung an der K 4181

Entlang der K 4181 ist auf den angrenzenden Baugrundstücken sowie westlich des Fußweges auf der öffentlichen Grünfläche eine 4 m breite Gehölzhecke mit Einzelbäumen gemäß Planzeichnung aus Gehölzen der Pflanzliste anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche sind die zum Schutz der im Boden verlegten Kanäle erforderlichen Abstände und Vorgaben zu beachten.

### A.8.2 Wallhecke

An der südlichen Grundstücksgrenze der am Südrand gelegenen Baugrundstücke ist eine 2 m breite Wallhecke aus Gehölzen der Pflanzliste auf einem grundstücksübergreifenden Wall von 40 cm Höhe herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

### A.8.3 Entwässerungsgraben

Im Osten der am Südrand gelegenen Baugrundstücke ist eine öffentliche Grünfläche von 1 m Breite als Wiesengraben mit 40 cm Tiefe herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

### A.8.4 Gewässerrandstreifen

Der Gewässerrandstreifen nach § 29 Landeswassergesetz wird als öffentliche Grünfläche mit 5 m gemessen von der Grenze der Gewässerparzelle festgesetzt. Er ist als extensive Wiesenfläche herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

## **A.9 Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

### A.9.1 Flurwege Querneigung

Die am Ortsrand gelegenen zwei Flurwege sind innerhalb ihrer Wegeparzellen 8273 und 8277 so herzustellen und zu unterhalten, dass dauerhaft eine Querneigung von 2,5% zum Außenbereich sichergestellt ist.

### A.9.2 Baugrundstücke entlang der Flurwege am Ortsrand

Die am Ortsrand entlang der Wegeparzellen 8273 und 8277 gelegenen Baugrundstücke müssen so aufgefüllt bzw. modelliert und unterhalten werden, dass die Geländeoberkante bis in 2 m Abstand vom Weg dauerhaft mindestens 20 cm über der Oberkante des an das Grundstück angrenzenden Flurweges liegt.

### A.9.3 Baugrundstücke am Ortsrand ohne vorgelagerten Flurweg

Im Osten ist vor dem Baugrundstück ein öffentlicher Graben von 1 m Breite und 40 cm Tiefe sowie ein Einlaufbauwerk an der Erschließungsstraße herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

An der südlichen Grundstücksgrenze der am Südrand gelegenen Baugrundstücke ist auf den Grundstücken eine Wallhecke mit einem grundstücksübergreifenden Wall von 40 cm Höhe herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

#### **A.10 Flächen für Aufschüttungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Innerhalb der als Fläche für Aufschüttungen abgegrenzten Fläche der Planzeichnung bildet das Ursprungsgelände eine Senke. Dieser Bereich muss für die neue Planstraße und die Bebauung (ggf. abzüglich Keller) soweit aufgefüllt werden, wie es für die Entwässerung im Freispiegel und die öffentliche Erschließungsstraße darüber und die hieran anbindende Erschließung der Baugrundstücke erforderlich ist. Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss darf nicht tiefer als 0,5 m unter dem Höhenbezugspunkt liegen.

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

#### **A.11 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB)**

##### A.11.1 Mindestbegrünung

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

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

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

Bei den Grundstücken entlang der K 4181 und am südlichen Ortsrand sind zunächst die dort gemäß Planzeichnung festgesetzten Gehölze und Laubbäume (Bäume nicht lagegenau aber in entsprechender Anzahl) als Laubbäume 1. oder 2. Ordnung gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Sie werden auf die obige Pflanzbindung angerechnet.

##### A.11.2 Stellplätze

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

##### A.11.3 Öffentlicher Straßenraum

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

Die anzupflanzenden Laubbäume sind mit Stammumfang von mindestens 18-20 cm, mind. 3 x verpflanzt, nach den FLL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen zu pflanzen. Im Bereich der Stellplätze und Fahrbahnen muss eine Standortoptimierung durch den Einbau eines verdichtungsfähigen Wurzelsubstrates mit mindestens 12 m³ pro Baum erfolgen. Die Baumscheiben sind zu begrünen.

**A.12 Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

A.12.1 Passiver Lärmschutz

Für Außenbauteile und Aufenthaltsräume sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, 2016- 07) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten:

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärm- pegel- bereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Raumarten		
			Bettenräume in Kranken- anstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beherbergungs- stätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume <sup>a</sup> und Ähnliches
			$R'_{w,ges}$ des Außenbauteils		
		dB		dB	
1	I	bis 55	35	30	—
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	b	50	45
7	VII	> 80	b	b	50

<sup>a</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

<sup>b</sup> Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem Lärmpegelbereich der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen.

Die vom Gutachter (Koehler & Leutwein GmbH & Co. KG; 27. Juni 2018) ermittelten Lärmpegelbereiche wurden in die Planzeichnung übernommen.

Im Lärmpegelbereich IV liegende Fenster sind mit Lüftungsanlagen ohne Eigengeräusch zu versehen.

Sofern für die einzelnen Gebäudefronten oder Außenbereiche im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden, die z. B. zukünftig durch abschirmende Bauten entstehen, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaße berücksichtigt werden.

Die DIN 4109-1 kann bei der Gemeinde Eschelbronn eingesehen werden.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

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

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LANDESBAUORDNUNG)**

### **B.1 Dachform-, Dachgestaltung und Dacheindeckung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

B.1.1 Pultdächer sind für die Hauptgebäude nicht zulässig.

B.1.2 Die Materialwahl von Dacheindeckungen, Dachverkleidung sowie Regenrinnen und Regenabflussrohren ist so vorzunehmen, dass von ihnen und dem anfallenden Niederschlagswasser keine Bodenverunreinigungen (z.B. durch unbeschichtete Metalle, wie Kupfer, Zink und Blei) ausgehen können.

B.1.3 Geneigte Dächer sind nur mit Ziegeleindeckung (Tonziegel) und Betondachsteine in nicht glänzender Ausführung zulässig. Die Dacheindeckung ist nur in rotem, rotbraunem und braunem oder grauem bis schwarzem Farbton zulässig.

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

Glänzende und reflektierende Materialien (Glas ausgenommen), grelle Farbanstriche auf mehr als 25% der Fassade einer Gebäudeseite, Kunststoff- und Metallverkleidungen für Fassaden sind unzulässig.

### **B.3 Außenantennen und Satellitenschüsseln (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

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

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

### **B.4 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Der Abstand von Garagen zum Rand der Verkehrsfläche muss mind. 5,5 m betragen.

### **B.5 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Es sind als Einfriedung ausschließlich Drahtzäune, Holzzäune oder Laubgehölzhecken und Natursteinmauern zulässig. Zäune sind mit Hinterpflanzungen aus Laubgehölzhecken auszuführen. Die Einfriedungen dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen 1,5 m nicht überschreiten. Damit sich Kleinsäuger ungehindert fortbewegen können, ist ein Abstand von 10 cm zum Boden einzuhalten oder auf andere Arte eine ausreichende Durchlässigkeit sicher zu stellen. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen von Terrassen bis 4 m Länge wenn sie unmittelbar an das Wohngebäude anschließen und als Sichtschutz dienen.

### **B.6 Stellplätze und Garagen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Bei der Errichtung von Wohngebäuden sind für jede Wohnung mindestens 2 geeignete Stellplatzanlagen herzustellen. Hierbei sind für jeweils eine Wohneinheit auch so genannte „gefangene“ Stellplätze zulässig.

### **B.7 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

Zur Retention auf den privaten Grundstücken ist das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen in einer Retentionszisterne zu sammeln und gedrosselt in den Regenwasserkanal abzuleiten. Eine Kombination der Retentionszisterne mit einer zusätzlichen Brauchwasserzisterne ist möglich.

Das Retentionsvolumen muss mindestens  $22 \text{ l/m}^2$  ( $2,2 \text{ m}^3/100 \text{ m}^2$ ) Dachfläche betragen. Das Mindestvolumen beträgt unabhängig von der Größe der Dachfläche  $1,0 \text{ m}^3$ .

Der spezifische Drosselabfluss aus der Retentionszisterne ist angelehnt an einen natürlichen Gebietsabfluss (unbebautes Gebiet). Dieser beträgt  $0,20 \text{ l/s}$  je  $100 \text{ m}^2$  Dachfläche. Der minimale Drosselabfluss wird auf  $0,1 \text{ l/s}$  festgelegt. Die Abflussdrossel hat zu gewährleisten, dass sich der Retentionsraum nach Einstau selbsttätig wieder entleert.

Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sind einzuhalten. Die Ausführungsart, Lage und Größe der Zisterne sind im Baugesuch nachzuweisen. Der Drosselabfluss sowie der Überlauf der Zisterne sind in den Regenwasserkanal einzuleiten. Auf eine Bewirtschaftung der Zisterne (mit Drosseleinrichtung) kann nach Auskunft der unteren Wasserbehörde verzichtet werden, wenn das zugehörige Dach mit einer Mindestsubstratstärke von 10 Zentimeter begrünt wird.

### **B.8 Geltungsbereich**

(§ 74 Abs. 6 LBO)

Der räumliche Geltungsbereich entspricht dem räumlichen Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB) des Bebauungsplans „Ambelwiesen II“.

## **C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

### **C.1 Gewässerrandstreifen (§ 35 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. § 29 Landeswassergesetz)**

Gemäß § 38 Abs. 1 WHG dienen Gewässerrandstreifen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. In Abs. 2 des § 38 ist definiert, dass der Gewässerrandstreifen das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt, umfasst. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante.

Der Gewässerrandstreifen ist gemäß § 29 Abs. 1 LWG im Außenbereich zehn Meter und im Innenbereich fünf Meter breit.

Nach § 29 Abs. 2 LWG sind in den Gewässerrandstreifen Bäume und Sträucher zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.

Im Gewässerrandstreifen ist nach § 38 Abs. 3 WHG verboten:

- die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft,
- sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist, und
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.

Zusätzlich ist nach § 29 Abs. 3 LWG verboten:

- der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel, in einem Bereich von fünf Metern,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind und
- die Nutzung als Ackerland in einem Bereich von fünf Metern ab dem 1. Januar 2019; hiervon ausgenommen sind die Anpflanzung von Gehölzen mit Ernteintervallen von mehr als zwei Jahren sowie die Anlage und der umbruchlose Erhalt von Blühstreifen in Form von mehrjährigen nektar- und pollenspendenden Trachtflächen für Insekten.

### **C.2 Anbauverbotszone (§ 22 Straßengesetz Baden-Württemberg)**

Gemäß § 22 Abs. 1 Nr. 1b dürfen längs der Kreisstraße 4181 (Neidensteiner Straße) Hochbauten jeder Art (auch Webeanlagen) in einer Entfernung bis zu 15 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden. Die Anbauverbotszone wird nachrichtlich in die Plan-

zeichnung übernommen. Über Baugenehmigungen in einem Abstand bis 30 m ist im Benehmen mit dem zuständigen Straßenbaulastträger zu entscheiden.

## D HINWEISE

### D.1 Archäologische Funde

Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies gemäß § 20 Abs. 1 DSchG unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Diese Verpflichtung besteht nicht, wenn damit unverhältnismäßig hohe Kosten oder Nachteile verbunden sind und die Denkmalschutzbehörde es ablehnt, hierfür Ersatz zu leisten.

### D.2 Bodenschutz

Die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind zu beachten.

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung im Gebiet zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,00 m, Schutz vor Vernässung etc.). Erdaushub, der wieder verwendet wird, muss auf dem Grundstück zwischen gelagert werden.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Als Aufschüttungsmaterial darf kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden. Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen. Die Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Baustraßen und Lagerplätze ist auf ein Minimum zu reduzieren. Die betroffenen Flächen bzw. die beanspruchten Böden sind nach Abschluss der Arbeiten rasch und vollständig wieder herzustellen.

### D.3 Boden/ Grundwasser/ Hochwasser (HQ<sub>extrem</sub>): Bauwerksabdichtung

Bauwerksabdichtungen sind bauwerksspezifisch zu planen.

Hangseitige Schichtwasserzutritte sind nicht auszuschließen und zu berücksichtigen. Des Weiteren ist zu beachten, dass dann wenn unterkellerte Gebäude in gering durchlässigen Baugrund einbinden, sich im Hinterfüllungsbereich der Arbeitsräume ggf. Sickerwasser aus Niederschlägen aufstauen kann (drückendes Wasser) und dieses, sofern es nicht abgeleitet wird oder entsprechende Abdichtungen („Weiße“/ „Schwarze“ Wanne) erfolgen, zu Durchfeuchtungsschäden führt. Bei nicht unterkellerten Gebäuden wird eine Ausführung der Bodenplatte in WU-Beton (wasserundurchlässiger Beton) empfohlen.

Im nördlichen Bereich des Baugebietes wird auf das Erfordernis des angepassten Bauens im Bereich des überschwemmungsgefährdeten Bereichs  $HQ_{\text{extrem}}$  hingewiesen (u.a. Hinweise hierzu unter <https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/bauvorsorge>).



Nach § 78c Abs. 2 WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Baugebieten, die (teilweise) in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b liegen verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Eine Heizölverbraucheranlage nach Satz 1 kann wie geplant errichtet werden, wenn das Vorhaben der zuständigen Behörde spätestens sechs Wochen vor der Errichtung mit den vollständigen Unterlagen angezeigt wird und die Behörde innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Eingang der Anzeige weder die Errichtung untersagt noch Anforderungen an die hochwassersichere Errichtung festgesetzt hat.

#### D.4 Entwässerungssystem

Da laut geotechnischer Untersuchung eine Versickerung des Niederschlagswassers im Gebiet nicht möglich ist, ist im Baugebiet ein „modifiziertes Mischsystem“ vorgesehen. Das Schmutzwasser wird zusammen mit dem Oberflächenwasser der Straßen dem bestehenden Mischwasserkanalnetz zugeführt. Das auf den Bugrundstücken anfallende Niederschlagswasser wird über Drosselzisternen, die auch einen Brauchwasseranteil haben können, gedrosselt in den Neubach und damit letztendlich in den Schwarzbach eingeleitet werden. Die Ableitung erfolgt über eine Regenwasserleitung, die als Ersatz für die Ableitung durch die Ambelwiesenstraße künftig auch die Entwässerung des Außengebiets über den „Bruchklingengraben“ aufnimmt. Auf eine Bewirtschaftung der Zisterne (mit Drosseleinrichtung) kann nach Auskunft der unteren Wasserbehörde verzichtet werden, wenn das zugehörige Dach mit einer Mindestsubstratstärke von 10 Zentimeter begrünt wird.

#### D.5 Grundwasserschutz

Da während der Bauphase hohe Grundwasserstände nicht auszuschließen sind bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf stauenden Schichten hervorgerufen wird, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen.

**D.6 Schutz unterirdischer Leitungen**

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zu beachten. Bepflanzungen sind so vorzunehmen, dass die Versorgungsleitungen nicht gefährdet werden. Bauwerke sind so zu gründen, dass mit einer Gefährdung unterirdischer Leitungen nicht zu rechnen ist.

**D.7 Pflichten des Eigentümers**

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs, das Aufstellen von Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen einschließlich deren Fundamente sowie Fundamente, Böschungen und Auffüllungen die zur Herstellung der Erschließungsanlagen und öffentlichen Grünflächen erforderlich sind auf seinem Grundstück zu dulden (§ 126 Abs.1 BauGB).

**E PFLANZLISTE**

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

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

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

\*besonders geeignet für Anpflanzungen im Straßenraum und in Stellplatzflächen

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

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchsklasse
Acer campestre	Feldahorn	2. Ordnung
Carpinus betulus	Hainbuche	2. Ordnung
Malus sylvestris	Holzapfel	Kleinbaum

Morus nigra	Schwarze Maulbeere	Kleinbaum
Prunus avium	Vogel-Kirsche	2. Ordnung
Pyrus pyraeaster	Wildbirne	2. Ordnung
Sorbus aria	Mehlbeere	2. Ordnung
Sorbus aucuparia	Eberesche	2. Ordnung
Sorbus domestica	Speierling	2. Ordnung
Sorbus torminalis	Elsbeere	2. Ordnung

### Pflanzenliste III: standortheimische Sträucher

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