



Gemeinde Dossenheim  
Gemarkung Dossenheim  
Rhein-Neckar-Kreis

---

einfacher

## BEBAUUNGSPLAN

**„Alter Ortskern“**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

und

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

---

## Inhaltsverzeichnis

	Blatt
<b>1 Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>3</b>
1.1 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	3
1.2 Verkehrsflächen	3
1.3 Wasserflächen	3
1.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	3
1.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)	4
<b>2 Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>5</b>
2.1 Äußere Gestaltung	5
2.2 Werbeanlagen	7
2.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	7
2.4 Außenantennen	8
2.5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser	8
<b>3 Nachrichtliche Übernahme / Hinweise</b>	<b>9</b>
3.1 Ordnungswidrigkeiten	9
3.2 Duldungspflicht	9
3.3 Artenschutz	9
3.4 Baugrund	9
3.5 Bodenschutz	10
3.6 Denkmalschutz	10
3.7 Grundwasser	11
3.8 Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung	12
3.9 Zisternen / Brauchwasseranlagen	13
3.10 Wärmepumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräte	13
3.11 Wasserversorgung	13
3.12 Dachbegrünungen	13

Anlagen : keine

## Rechtsgrundlagen

- BauGB: Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).
- BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3785), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- LBO: Landesbauordnung Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170).
- PlanzV: Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- GemO: Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 578, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).

# 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

## (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

### Zulässigkeit von Vorhaben

*Hinweis: Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb dieses „einfachen“ Bebauungsplanes richten sich nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) oder ggf. nach § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich), sofern nachfolgend keine weiteren Regelungen getroffen werden.*

### 1.1 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die überbaubaren Grundstücksflächen am nördlichen Rand der „Hauptstraße“ bis zur Einmündung des „Steinbruchweg“ sind durch Baugrenzen bestimmt.  
Für alle übrigen Bereiche sind keine Baugrenzen definiert.

### 1.2 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die Unterteilung der Verkehrsflächen in Fahrbahnen, Wege und Grünflächen etc. einschließlich Fahrbahnmarkierungen und deren unverbindliche Planungshöhen sind rein nachrichtliche Wiedergaben ohne Festsetzungscharakter bzw. sind nicht Gegenstand der Festsetzung.

Nutzungszweck: öffentliche Verkehrsfläche

### 1.3 Wasserflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Als Wasserfläche wird der Brenkenbach (Gewässer 2. Ordnung / WA 2) festgesetzt.

### 1.4 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Interne Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

- Der Oberboden innerhalb des Baufeldes und evtl. Lagerflächen ist vor Baubeginn fachgerecht abzutragen, seitlich zu lagern und nach der Baumaßnahme auf dem Baugrundstück wieder einzubauen.
- Außenbeleuchtungen (Hof- und Straßenbeleuchtungen etc.) sind mit einer den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden insektenfreundlichen Beleuchtung auszustatten (Farbtemperatur bis ca. 2.700 Kelvin)

- Schadstoffabgebende Dachdeckungen oder Fassadenverkleidungen aus Zink, Blei, Kupfer etc. sind unzulässig
- PKW - Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig aus Dränbetonsteinen (haufwerkporige Steine mit wasserdurchlässigen Hohlräumen), Sickerfugen-, Rasengitterpflaster oder Schotterrasen auf Kies-, Sand- oder Schotterbetten herzustellen.  
Stellplätze, Zufahrten und Umschlagplätze für LKW sowie gewerbliche Umschlag- und Lagerplätze sind wasserundurchlässig herzustellen und an die öffentliche Mischwasserkanalisation anzuschließen.

### 1.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a in Verb. mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Pflanzgebot 1 (PFG 1)

Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer von Gebäuden (einschließlich Garagen und Carports / ausgenommen Vordächer und untergeordnete Bauteile etc.) bis einschließlich 15° Dachneigung sind dauerhaft extensiv zu begrünen.

Terrassen, Lichtkuppeln, technische Aufbauten (Klima- und Lüftungsgeräte, Aufzüge etc.) sind bis zu max. 25 % der Dachfläche ohne Begrünung zulässig.

Der Aufbau der Substratschicht muss mind. 12 cm betragen und ist mit einer trockenheitsverträglichen und widerstandsfähigen sowie artenreichen, buntblühenden und rasenbildenden Saatgutmischung einzusäen und dauerhaft zu unterhalten.

## Ausfertigungsvermerk

Aufgestellt und ausgefertigt

Dossenheim, den 22.11.2023

---

David Faulhaber, Bürgermeister

## 2 Örtliche Bauvorschriften

### (§ 74 LBO)

### 2.1 Äußere Gestaltung

#### (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 2.1.1 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

##### *Bezugshöhe (BZH):*

Die Bezugshöhe ist der untere Bezugspunkt für die Wand- und Gebäudehöhenfestsetzung.

Als Bezugshöhe / Bezugspunkt gilt die Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche (Randstein, Rabatte, Fahrbahnbelag etc.) an der Grundstücksgrenze zum jeweiligen Baugrundstück, gemessen senkrecht zur jeweiligen Gebäudemitte.

Sofern ein Baugrundstück keine direkte Zufahrt zu einer öffentlichen Verkehrsfläche aufweist (gefangenes Flurstück) bzw. der senkrechte Schnittpunkt von der Gebäudemitte zur Verkehrsfläche nicht auf / an dem Baugrundstück selbst liegt, so ist die Höhe an der öffentlichen Verkehrsfläche in die Mitte der derzeit tatsächlich vorhandenen Zufahrt maßgeblich.

##### *Wandhöhe (WH):*

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Die Wandhöhe (WH) ist der senkrechte Abstand von der Bezugshöhe (BZH) bis zum fiktiven Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Oberkante Dachdeckung) des Hauptdaches bzw. oder bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika etc.).

Bei Pultdachgebäuden ist dies die niedrigere Dachseite.

Als Wandhöhe (WH) des Hauptdaches wird festgesetzt:

**Zone I:** WH max. 9,50 m

**Zone II:** WH max. 7,50 m

Die Wandhöhe kann für Dachaufbauten (Gauben) und für Quer- / Seitengiebel um bis zu 3,0 m auf max. 75% der jeweiligen Fassadenlänge des Gebäudes (ohne untergeordnete Bauteile gem. § 5 Abs. 6 LBO) erhöht werden.

##### *Gebäudehöhe (GH):*

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Die Gebäudehöhe / Höhe der baulichen Anlage ist der senkrechte Abstand von der festgelegten Bezugshöhe (BZH) bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (Fist etc.) / der baulichen Anlage.

Als maximale Gebäudehöhe / Höhe der baulichen Anlage (GH) wird festgesetzt:

**Zone I:** GH max. 15,0 m

**Zone II:** GH max. 14,0 m

Technisch notwendige Anlagen (Schornsteine, Antennen, etc.) dürfen die max. zulässige Gebäudehöhe um bis 1,0 m überschreiten, sofern diese die tatsächlich ausgeführte Gebäudehöhe nur um max. 1,0 m überragen.

Ausnahme: Als Ausnahme können für An- und Umbauten von Bestandsgebäuden, welche auf der Zonenabgrenzung zwischen Zone I und Zone II liegen, einheitlich die großzügigeren Wand- und Gebäudehöhe der Zone I angewendet werden, sofern hierdurch keine wesentlichen städtebaulichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

## 2.1.2 Dächer

### a) Dachformen

Folgende Dachformen für die Hauptdächer sind zulässig:

- Zone I:** Satteldächer (SD),  
Walmdächer (WD) / Krüppelwalmdächer (KWD)  
Mansarddächer (MSD)
- Zone II:** Satteldächer (SD),  
Walmdächer (WD) / Krüppelwalmdächer (KWD)  
Mansarddächer (MSD)  
Pultdächer (PD)

### b) Dachneigungen

Folgende Dachneigungen (DN) für die Hauptdächer sind einzuhalten:

- Zone I:** SD, WD, KWD: mind. 30°  
MSD: mind. 70° bzw. mind. 30°
- Zone II:** SD, WD, KWD: mind. 20°  
MSD: mind. 70° bzw. mind. 20°  
PD: mind. 10° - max. 15°

### c) Dachaufbauten (Gauben etc.) + Querbauten (Seiten- bzw. Zwerchgiebel)

Dachaufbauten sind nur bei Dachneigung des Hauptdaches über 30° zulässig. Die Summe aller Aufbauten und Einschnitte dürfen je Dachseite zusammen 75 % der jeweiligen der jeweiligen Fassadenlänge des Gebäudes (ohne untergeordnete Bauteile gem. § 5 Abs. 6 LBO) (bei Doppel- und Reihenhäusern jeder Wohneinheit bzw. jeden Teiles des Gebäudes) nicht überschreiten.

Der senkrechte Abstand zum First muss mind. 1,0 m, der waagrechte Abstand zur Außenseite der äußeren Giebelwand des Gebäudes / Hausgruppe und zu anderen Aufbauten oder Einschnitten mind. 1,5 m betragen.

Die Form der Dachaufbauten (Flachdach-, Giebel-, Schleppgaube etc.) ist nicht eingeschränkt.

### d) Dachdeckung

Zur Dachdeckung dürfen nur Betondachsteine oder Tonziegel in naturroten, rotbraunen, grauen und anthrazitfarbenen Farbtönen verwendet werden.

Photovoltaik und Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig.

Für flach geneigte Dächer von Garagen und Nebenanlagen bis zu einer Dachneigung von 10° sind auch andere Materialien und Farben zulassen.

e) Garagen, Carports und Nebenanlagen

Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis zu 10° Dachneigung zulässig.

f) Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer sind dauerhaft extensiv zu begrünen (siehe Pflanzgebot 1).

## 2.2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Für die Errichtung von Werbeanlagen ist die jeweils geltende Werbeanlagensatzung der Gemeinde Dossenheim maßgebend (derzeitiger Stand 04.10.2013).

## 2.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

### 2.3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die nicht überbauten Flächen mit Ausnahme der Flächen für Zugänge, Zufahrten, Nebenanlagen und Stellplätze sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Hierzu sind ausschließlich heimische (autochthone) Pflanzen zu verwenden. Lose Material- und Steinschüttungen bzw. flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten etc. sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Spritzschutzstreifen mit einer Breite von max. 0,5 m, welche direkt angrenzend an die Gebäude verlaufen. Versiegelungen und Befestigungen sind grundsätzlich weitestgehend zu vermeiden bzw. auf das unbedingt erforderliche Minimum zu reduzieren.

*Hinweis: Eine Ableitung von Oberflächenwasser von den Privatgrundstücken (Stellplätzen, Zufahrten etc.) auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist unzulässig.*

### 2.3.2 Einfriedungen

In einem Abstandsbereich von 1,5 m zu bzw. entlang von Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind tote Einfriedungen nur als offene Einfriedungen (Mасhendraht- / Doppelstabzäune etc.) zulässig.

Lebende Einfriedungen (Hecken etc.) und die o.g. toten Einfriedungen (Zäune etc.) sind in diesem Bereich inkl. Aufschüttungen und Stützmauern insgesamt nur bis zu einer Höhe (Oberkante) von 1,2 m über dem jeweils nächstgelegenen, direkt angrenzenden Straßenniveau (Randsteinhöhe an der Grundstücksgrenze) zulässig.

Diese sind im geneigten Gelände / bei geneigten Verkehrsflächen so abzustufen bzw. der Straßenneigung anzupassen, dass sie an keinem Punkt innerhalb des Abstandsbereichs die oben genannte Höhe überschreiten.

Ausnahme: Als Ausnahme können lebende Einfriedungen sowie tote Einfriedungen in Verbindung mit einer Begrünung (mind. 75% der Fläche der Einfriedung) in o.g. Abstandsbereich zu öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zugelassen werden.

*Hinweis:* Die Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes (NRG BW) Baden-Württemberg (NRG) sind ebenfalls zu beachten.

## 2.4 Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Je Gebäude ist nur eine Gemeinschaftssatellitenanlage zulässig.

Wird die Informationsfreiheit wegen wichtiger nicht empfangbarer Informationskanäle eingeschränkt, kann als Ausnahme eine weitere Außenanlage zugelassen werden.

Parabolantennen sind nur auf Dächern und an Gebäudewänden zulässig.

Sie müssen grundsätzlich farblich auf die Fassade bzw. Dacheindeckung angepasst werden.

## 2.5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Die anfallenden Oberflächenwasser von befestigten Flächen wie Dächern, Stellplätzen, Zufahrten usw. zur Regenrückhaltung, zur langsamen Abwirtschaftung und für die Gieß- und Brauchwassernutzung in Zisternen aufzufangen und gedrosselt in den Kanal abzuleiten. Als Bemessungswert für das Volumen ist 3 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> befestigte Fläche anzusetzen, davon sind 2/3 des Volumens zur Rückhaltung vorzusehen. Die Zisterne muss einen permanent offenen Abfluss von ca. 0,1 l/s / 100 m<sup>2</sup> befestigter Fläche haben. Für begrünte Dachflächen mit einer Drain- und Vegetationsschicht mit einer Gesamtdicke von mindestens 15 cm braucht anteilig kein Puffervolumen nachgewiesen werden.

## Ausfertigungsvermerk

Aufgestellt und ausgefertigt

Dossenheim, den 22.11.2023

---

David Faulhaber, Bürgermeister

### **3 Nachrichtliche Übernahme / Hinweise**

#### **3.1 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können gem. § 75 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 LBO als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 100.000 Euro geahndet werden.

#### **3.2 Duldungspflicht**

Die Grundstückseigentümer haben nach § 126 BauGB die Anbringung von Straßenbeleuchtungseinrichtungen und Verkehrsschildern zu dulden.

Aus den ggf. im Lageplan eingezeichneten Böschungen entlang der Verkehrsflächen kann der Höhenunterschied zwischen der geplanten Verkehrsfläche und dem bestehenden Gelände der angrenzenden Grundstücke abgeschätzt werden.

I.d.R. verbleibt ein Seitenstreifen von ca. 0,5 m horizontal und die Böschungen werden mit einer Neigung von bis zu 1:2 hergestellt.

Die unabdingbar notwendigen unterirdischen Betonstützen für die Randsteine / Rabattenplatten entlang der Verkehrsflächen ragen i.d.R. bis zu einer Breite von ca. 0,25 m und einer Tiefe von ca. 0,5 m in die angrenzenden Grundstücke.

#### **3.3 Artenschutz**

Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen zwischen dem 01.03. bis einschließlich 30.09. nicht abgeschnitten, auf Stock gesetzt oder beseitigt werden. Davon ausgeschlossen sind Bäume auf gärtnerisch genutzter Grundfläche, sofern eine artenschutzrechtliche Überprüfung sichergestellt hat, dass keine Individuen, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Tiere (z.B. Fledermäuse, Vögel oder holzbewohnende Käfer) betroffen sind.

Andernfalls droht das Eintreten eines artenschutzrechtlichen Verbotstatbestands.

Vor Abbruch- oder Bauarbeiten (z.B. Baufeldräumung bzw. -vorbereitung, Gebäudeabriss, -umbau, -erweiterung oder -neubau) sind die jeweiligen Baugrundstücke und/oder Gebäude rechtzeitig und zu einem geeigneten Zeitpunkt auf Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten (z.B. Vögel, Fledermäuse, Reptilien, etc.) zu untersuchen. Ggfs. sind die erforderlichen Maßnahmen vorzusehen und nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde entsprechend umzusetzen. Die Begutachtung und ggfs. Festlegung geeigneter Maßnahmen hat durch eine fachlich qualifizierte Person zu erfolgen. (vgl. hierzu auch das Merkblatt zum Artenschutz im Zusammenhang mit Baumaßnahmen auf der Homepage des Rhein-Neckar-Kreises: <https://www.rhein-neckar-kreis.de/start/landratsamt/naturschutzbehoerde.html>).

#### **3.4 Baugrund**

Den privaten Bauherren wird die Erstellung einer objektbezogene Baugrunduntersuchung nach DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 sowie eine Baugrubenabnahme durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### 3.5 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Landes- Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) wird hingewiesen.

Anfallender humoser Oberboden ist vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und vor Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung zuzuführen.

Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten (wie Baugrubenaushub, Erschließungsarbeiten, Erdarbeiten zur Gartengestaltung etc.) geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist die zuständige Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

- Erdarbeiten dürfen nur bei trockener und frostfreier Witterung und gut abgetrocknetem Boden durchgeführt werden. Spätestens, wenn der Boden eine breiartige Konsistenz aufweist und beim Befahren Spurtiefen größer 15 cm auftreten, sind die Arbeiten umgehend solange einzustellen, bis wieder ein tragfähiger Bodenzustand vorherrscht. Zur Verminderung von Bodenverdichtungen sollten nicht zur Überbauung vorgesehene Flächen möglichst nicht befahren werden.
- Bei allen Baumaßnahmen sind der natürliche Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden gemäß DIN 18915 zu sichern. Humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden sind getrennt auszubauen, in nutzbarem Zustand zu erhalten, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Bevorzugt sind die Oberböden auf den Baugrundstücken zwischenzulagern und dort im Rahmen der Geländeaußengestaltung wieder einzubauen. Dadurch wird eine Verschlechterung, Verbringung und ggf. Entsorgung der hochwertigen Böden vermieden.
- Als Bodenlager sind ordnungsgemäße Mieten (getrennt nach Ober- und Unterboden) vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2m, Schutz vor Vernässung etc.).
- Die anfallenden Erdaushubmassen sind vorrangig auf den Baugrundstücken zu belassen (z.B. Unterbodenmaterial aus Baugrubenaushub als Aufschüttungsmaterial verwenden). Sofern das anfallende Bodenmaterial nicht an Ort und Stelle wiedereingebaut werden kann, ist es in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und einer geordneten Wiederverwertung zuzuführen.
- In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.
- Als Aufschüttungsmaterial dürfen kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden.
- Im Sinne des vorsorgenden Bodenschutzes sind anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling). Auch in unbebauten Bereichen darf keine Vermischung des Bodens mit Bauschutt und Abfall stattfinden.

### 3.6 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der

Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2 – Operative Archäologie) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Auf mögliche Kostentragungspflichten von Investoren und Bauherren für eventuell notwendige Sondierungsmaßnahmen und Rettungsgrabungen, bzw. baubegleitende Befundaufnahmen wird vorsorglich hingewiesen.

### 3.7 Grundwasser

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zonen IIIB der Wasserschutzgebiete Nr. 226.042 „ZV GWV Eichelberg, Wilhelmsfeld“ und 226.044 „WGV Lobdengau, Ladenburg“.

Die Schutzbestimmungen der Rechtsverordnungen sind zu beachten.

- Parkplätze und Verkehrsflächen sind entsprechend der Vorgaben der Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) auszuführen.
- Tiefgaragen sind wasserundurchlässig auszuführen.
- Abwasserkanäle und -leitungen in Wasserschutzgebieten sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu bauen, zu prüfen und zu betreiben. Insbesondere das Arbeitsblatt DWA-A 142 „Abwasserleitungen und -kanäle in Wassergewinnungsgebieten“ ist zu beachten. Die aus dem Regelwerk abgeleiteten Maßnahmen müssen in den Planunterlagen nachvollziehbar dargestellt werden.
- Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Wasserrechtsamt, anzuzeigen.
- Aktuelle und historische Grundwasserstände sind über den Daten und Kartendienst der LUBW <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/> erhältlich. Direktauskünfte zu Grundwasserständen erteilt das Regierungspräsidium Karlsruhe.
- Bohrungen die ins Grundwasser eindringen, das Einbringen von Stoffen ins Grundwasser und die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt zu beantragen sind.
- Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.
- Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Wasserrechtsamt zu verständigen.
- Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.
- Maßnahmen, die ein dauerhaftes Vermindern oder Durchstoßen von Deckschichten zur Folge haben, sind nicht zulässig. Ausgenommen sind vorübergehende Eingriffe in Deckschichten, wenn ihre Schutzfunktion anschließend mindestens gleichwertig wieder hergestellt wird.
- Die Erdwärmennutzung mittels Erdwärmesondenbohrungen ist nach der Rechtsverordnung des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis nicht generell verboten. Die Zulässigkeit einer Anlage wird, unter der Voraussetzung der Verwendung vom reinem Wasser als Wärmeträgerfluid im Sondenkreislauf, sowie der Einhaltung der bestehenden Bohrtiefenbegrenzung durch das Wasserrechtsamt in einem Erlaubnisverfahren festgestellt. Die Errichtung und der Betrieb einer Erdwärmesondenanlage

bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, diese ist beim Wasserrechtsamt rechtzeitig zu beantragen. Wir empfehlen daher eine frühzeitige Kontaktaufnahme.

### **3.8 Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung**

Gemäß § 55, Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Maßgebend hierzu ist die Verordnung des UVM über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999.

Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Für eine dezentrale Versickerung sind i. d. Regel mind. 10 % der angeschlossenen abflusswirksamen Flächen erforderlich. Die Versickerungsmulde sollte ggfs. über einen Notüberlauf zur schadlosen Ableitung des Niederschlagswassers zur örtlichen Kanalisation verfügen.

Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss dabei mindestens 1 Meter betragen.

Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Niederschlagswasser darf nach § 1 der o.g. Verordnung erlaubnisfrei versickert oder als Gemeingebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden wenn es von folgenden Flächen stammt:

- Dachflächen, mit Ausnahme von Dachflächen in Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit vergleichbaren Nutzungen,
- befestigten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen,
- öffentlichen Straßen, die als Ortsstraßen der Erschließung von Wohngebieten dienen, und öffentlichen Straßen außerhalb der geschlossenen Ortslage mit Ausnahme der Fahrbahnen und Parkplätze von mehr als 2-streifigen Straßen.
- beschränkt öffentlichen Wegen und Geh- und Radwegen, die Bestandteil einer öffentlichen Straße sind.

Es wird empfohlen, zunächst den vorhandenen Untergrund auf seine Versickerungsfähigkeit hin zu untersuchen.

PKW-Stellplätze sollten wasserdurchlässig gestaltet werden. Das kann auch für Bereiche gelten, auf denen unbelastetes Niederschlagswasser anfällt.

Es wird empfohlen, alle bestehenden flach geneigten Dächer, die zur Sanierung anstehen, zu begrünen.

In festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten sind die Anforderungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV-Bundesverordnung) zu beachten.

In Wasserschutzgebieten sind die Auflagen der jeweiligen Schutzgebietsverordnung zu beachten.

### 3.9 Zisternen / Brauchwasseranlagen

Bei der Nutzung von Zisternenwasser im häuslichen Bereich muss das DVGW Arbeitsblatt W 555 des § 13 Abs. 3 und § 17 der Trinkwasserverordnung beachtet werden. Auf die Anzeigepflicht von Zisternen und Brauchwasseranlagen wird hingewiesen.

### 3.10 Wärmepumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräte

Zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden, die von stationären Geräten wie Klima-, Kühl-, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke oder deren nach außen gerichtete Komponenten ausgehen, wird auf die Einhaltung der Grundsätze des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ hingewiesen.

Die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten sind einzuhalten.

### 3.11 Wasserversorgung

Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Abs. 4 WG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.

### 3.12 Dachbegrünungen

Begrünte Dächer speichern Regenwasser (bis zu 80 %) und verdunsten es langsam wieder. Das entlastet Kläranlagen und sorgt für ein ausgeglicheneres Klima.

Sie produzieren Sauerstoff, filtern verschmutzte Luft, absorbieren Strahlung und verbessern dadurch insgesamt das Klima.

Sie wirken temperaturnausgleichend durch Wärmedämmung, dämpfen Lärm und schützen das Dach vor Witterungseinflüssen und mechanischen Verschleiß.

Während Kiesdächer und schwarze Bitumenpappe sich im Sommer auf bis über 80 °C aufheizen und im Winter bis über – 20°C abkühlen, betragen die maximalen Temperaturen bei bepflanzten Dächern nur etwa 0° – 25 °C. Die jährliche Temperaturschwankung beträgt somit ungefähr 100 Grad bei unbegrüntem und nur etwa 30 Grad bei begrünten Dächern.

Dazu liegt der Abflussbeiwert von begrünten Dächern mit einer Substratschicht ab 10 cm gegenüber unbegrüntem Dächern (Ziegel, Dachpappe, Metall etc.) bei nur rund 1/3 der Regenmenge.

#### a) Ökologische Vorteile:

- sie verbessern die kleinklimatischen Verhältnisse (Abmilderung von Temperaturextremen im Jahresverlauf, Verbesserung der Luftqualität durch Bindung und Filterung von Luftverunreinigungen, Erhöhung der Verdunstung)
- sie speichern Regenwasser, reduzieren Niederschlagsabflussspitzen und führen zu einer zeitverzögerten Abgabe an die Kanalisation
- sie sind Standorte für zahlreiche Pflanzen
- sie sind Nahrungs-, Brut- und Ruheplatz für zahlreiche Tiere
- sie dämpfen Geräusche und Lärm
- sie verbessern das Arbeits- und Wohnumfeld des Menschen (Wohlfahrtswirkung)

#### b) bautechnische Vorteile:

- Verlängerung der Lebensdauer von Dächern (UV- und Temperatureinfluss)
- Verbesserung der Wärmedämmung im Winter
- geringere Innentemperaturen in den Gebäuden im Sommer

c) zusätzlicher Nutzen:

- Verbesserung der Effizienz von Photovoltaikanlagen (hoher Leistungsgrad bleibt durch Kühlwirkung der Gründächer erhalten)
- Erhöhung der Wirtschaftlichkeit von Klimaanlage auf Dachflächen wegen der geringeren Aufheizung der Umgebungsflächen
- Anerkennung als ökologische und artenschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme möglich

d) mögliche Nachteile:

- erhöhte technische Anforderungen und damit auch höhere Kosten bei bestimmten Dächern (z. B. bei großen freitragenden Dächern)
- geringfügig erhöhter Verfahrensaufwand (Beratung, Bauantrag, Kontrolle)
- Kunststoff-Folien (Durchwurzelungsschutz) erforderlich
- erhöhter Pflegeaufwand