



Gemeinde Dossenheim
Gemarkung Dossenheim
Rhein-Neckar-Kreis

BEBAUUNGSPLAN

„Schwabenheimer Hof“ Änderung 2

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

und

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

WAHL
Planungs- & Ingenieurbüro
Telefon 0 71 75 / 90 86 245

Dipl.-Ing. (FH)
Harald Wahl
Hauptstraße 23
73571 Göggingen
www.ib-wahl.de

■ Stadtentwicklung ■ CAD / GIS ■ Vermessung

Inhaltsverzeichnis		Blatt
1	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
1.0	Außerkraftsetzung bisheriger Bebauungsvorschriften	4
1.1	Art der baulichen Nutzung	4
1.2	Maß der baulichen Nutzung	5
1.3	Bauweise	6
1.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	7
1.5	Stellung der baulichen Anlagen	7
1.6	Stellplätze und Garagen	7
1.7	Nebenanlagen	8
1.8	Flächen für Gemeinbedarf	8
1.9	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen	8
1.10	Verkehrsflächen	9
1.11	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	9
1.12	Flächen für Versorgungsanlagen	9
1.13	Grünflächen	9
1.14	Flächen für die Landwirtschaft	9
1.15	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
1.16	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	10
1.17	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)	11
2	Örtliche Bauvorschriften	12
2.1	Äußere Gestaltung	12
2.2	Werbeanlagen	13
2.3	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	13
2.4	Außenantennen	14
2.5	Stellplatzverpflichtung	14
2.6	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser	14
3	Nachrichtliche Übernahme / Hinweise	15
3.1	Ordnungswidrigkeiten	15
3.2	Duldungspflicht	15
3.3	Artenschutz	15
3.4	Baugrund	16
3.5	Bodenschutz	16
3.6	Altlasten / Bodenverunreinigungen	17
3.7	Denkmalschutz	17
3.8	Wasserschutzgebiet	17
3.9	Grundwasser	17
3.10	Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung	19
3.11	Hochwasserschutz	20
3.12	Zisternen / Brauchwasseranlagen	21
3.13	Wärmepumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräte	21
3.14	Wasserversorgung	21
3.15	Bau und Kunstdenkmalpflege	21
3.16	Archäologische Denkmalpflege	22
4	Anlagen	25
4.1	Merkblatt Artenschutz	25

Rechtsgrundlagen

- **BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. April 2022 (BGBl. I S. 674).
- **BauNVO:** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3785), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **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 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4).
- **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 02. Dezember 2020 (GBl. S. 1095, 1098).

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1.0 Außerkraftsetzung bisheriger Bebauungsvorschriften

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden alle innerhalb dieses Geltungsbereichs liegenden zeichnerischen und textlichen Bauvorschriften durch die nachfolgenden Regelungen ersetzt.

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 BauNVO)

1.1.1 Festsetzung der Baugebiete (§ 1 Abs. 2 u. 3 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

MD: - Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)

Zulässig sind:

- MD:**
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
 - Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
 - sonstige Wohngebäude,
 - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - Gartenbaubetriebe

1.1.2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

MD: - sonstige Gewerbebetriebe

1.1.3 Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Folgende allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:

MD: - Tankstellen

1.1.4 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig:

MD: - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-21a BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

Im Lageplan sind nach § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzt:

1. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
2. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
3. Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
4. Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

1.2.1 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 Abs. 4 und § 18 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

Gebäudehöhe (GH):

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Die Gebäudehöhe / Höhe der baulichen Anlage ist der senkrechte Abstand vom bestehenden Gelände bis zum höchsten Punkt des Gebäudes / der baulichen Anlage (First).

Als maximale Gebäudehöhe / Höhe der baulichen Anlage wird festgesetzt:

MD: GH max. 12,0 m

Außerhalb der überbaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind Gebäude und sonstige bauliche Anlagen nur bis zu einer Höhe von max. 6,0 m zulässig.

Ausnahme: Als Ausnahme kann eine Überschreitung der Gebäudehöhe / Höhe baulicher Anlagen um bis zu 3,0 m zugelassen werden, sofern ein bestehendes Gebäude gleichartig (Art und Maß der baulichen Nutzung) modernisiert oder ersetzt wird und keine wesentlichen städtebaulichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

Als maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird festgesetzt:

MD 1: 0,1

MD 2: 0,25

MD 3: 0,4

Die Grundflächenzahl kann für Gebäude bzw. Gebäudeteile ohne Wohnnutzungen (Schuppen, Scheunen, Ställe, Garagen etc.) auf bis zu 0,6 und für sonstige bauliche Anlagen, Nebenanlagen und Stellplätze bis zu 0,8 überschritten werden.

Ausnahme: Als Ausnahme kann eine Erhöhung der Grundflächenzahl (GRZ) um bis zu 50 % für Wohnnutzungen zugelassen werden, sofern bestehende Gebäude (ehem. Ställe, Schuppen etc.) inkl. evtl. untergeordneten Anbauten zu Wohnungen um- oder ausgebaut werden. Ersatzbauten sind ebenfalls zulässig, sofern ein Umbau / Renovierung unzumutbar ist, sich keine anderen bestehenden Gebäude auf dem

Grundstück hierzu eignen und die Ersatzbauten in der Höhe, Kubatur und Gestaltung an das abgängige Bestandsgebäude entspricht.

1.2.3 Anzahl Vollgeschosse (VG)

(§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Als maximale Anzahl von Vollgeschossen (VG) wird festgesetzt:

MD 1: II

MD 2: II

MD 3: II

Ausnahme: Als Ausnahme können bis zu max. 3 Vollgeschosse zugelassen werden, sofern ein bestehendes Gebäude gleichartig (Art und Maß der baulichen Nutzung) umgebaut, modernisiert oder ersetzt wird und keine wesentlichen städtebaulichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

1.2.4 Geschossflächenzahl (GFZ)

(§ 20 Abs. 2 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Als Geschossflächenzahl wird festgesetzt:

MD 1: 0,2

MD 2: 0,5

MD 3: 0,8

Flächen von Aufenthaltsräumen außerhalb von Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche ganz mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

Die Geschossflächenzahl kann für auf die GFZ anrechnungspflichtige Gebäude bzw. Gebäudeteile ohne Wohnnutzungen (Schuppen, Scheunen, Ställe, Garagen etc.) auf bis zu 0,8 überschritten werden.

Ausnahme: Als Ausnahme kann eine Erhöhung der Geschossflächenzahl (GFZ) um bis zu 50 % für Wohnnutzungen zugelassen werden, sofern bestehende Gebäude (ehem. Ställe, Schuppen etc.) inkl. evtl. untergeordneten Anbauten zu Wohnungen um- oder ausgebaut werden. Ersatzbauten sind ebenfalls zulässig, sofern ein Umbau / Renovierung unzumutbar ist, sich keine anderen bestehenden Gebäude auf dem Grundstück hierzu eignen und die Ersatzbauten in der Höhe, Kubatur und Gestaltung an das abgängige Bestandsgebäude entspricht.

1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

a abweichende Bauweise (a)
nach § 22 Abs. 4 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB

Die Gebäude müssen im Sinne der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand bzw. nachfolgend beschriebenen Abweichungen errichtet werden.

An den im Lageplan gekennzeichneten Bereichen (grüne Linien) sind keine Abstandsflächen erforderlich, hier können sofern ein bestehendes Gebäude gleichartig (Art und Maß der baulichen Nutzung) modernisiert oder ersetzt wird, diese als Grenzbauten oder mit geringeren Grenzabständen als nach § 5 LBO vorgeschrieben errichtet werden.

Ausnahme: Als Ausnahme können landwirtschaftlich genutzte Gebäude bzw. Gebäudeteile mit einer Länge über 50 m zugelassen werden, sofern diese betrieblich erforderlich und keine wesentlichen städtebaulichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 BauNVO) bestimmt.

Ausnahme: Als Ausnahme können gleichwertige Ersatzbauten vorhandener Gebäude sowie landwirtschaftlich genutzte Gebäude bzw. sonstige Gebäude / Gebäudeteile ohne Wohnnutzungen (Schuppen, Scheunen, Ställe, etc.) auch bis zu 5 m außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zugelassen werden, sofern diese an diesem Standort betrieblich notwendig sind und keine wesentlichen städtebaulichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Die aktuell im nördlichen Planbereich vorhandene und die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) durchquerende 20 kV – Freileitung, wird zeitnah abgebaut. Nach dem Abbau und Freigabe des Leitungsrechtes durch den Energieversorger ist eine Bebauung zulässig (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

1.5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die Hauptgebäuderichtungen (Hauptfirstrichtungen) sind einzuhalten. Ausgenommen sind Garagen, Carports und Nebenanlagen. Eine Abweichung von max. 5° zur festgelegten Richtung ist zulässig.

1.6 Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB / § 12 BauNVO)

a) Garagen

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und den dafür vorgesehenen Garagenflächen [Ga] zulässig.

Ausnahme: Als Ausnahme können Garagen und Carports auch bis zu 5 m außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zugelassen werden, sofern es sich um gleichwertige Ersatzbauten vorhandener Gebäude handelt und keine wesentlichen städtebaulichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

1.7 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 + 22 BauGB u. § 14 BauNVO)

a) Nebenanlagen als Gebäude (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Oberirdische und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO als Gebäude (Schuppen, Gewächshäuser etc.) sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster und Nebenanlagenbaufenster [Ga / Schu]) je Baugrundstück in Summe nur bis zu einer Größe von max. 40 m³ Brutto-Rauminhalt und einer Höhe von 3,0 m zulässig.

Diese müssen zu Grundstücksgrenzen von öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 2,5 m einhalten.

In den Flächen für Nebenanlagen gekennzeichneten Flächen [Ga / Schu] sind Garagen und Schuppen sowie sonstige landwirtschaftliche Gebäude und Anlagen zulässig.

Wohnnutzungen sind innerhalb der Nebenanlagenbaufenster [Ga / Schu] unzulässig.

Ausnahme: Als Ausnahme können innerhalb der Nebenanlagenbaufenster [Ga / Schu] auch andere gewerbliche Nutzungen zugelassen werden, sofern diese das Wohnen nicht wesentlich stören, im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einer bestehenden Nutzung auf demselben Grundstück stehen und untergeordnet sind.

b) Sonstige Nebenanlagen

Oberirdische und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, die keine Gebäude sind (Zugänge, Treppen, Stützmauern, Werbeanlagen, Spielgeräte, Müllbehälter etc.) sind in einem Abstand von 2,5 m zu den Grundstücksgrenzen von öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 0,8 m über dem angrenzenden Straßenniveau zulässig.

c) Nebenanlagen zur Versorgung

Die der Versorgung des Baugebiets dienende Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO (Telekommunikation, Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser, Abwasser etc.) können als Ausnahme zugelassen werden.

1.8 Flächen für Gemeinbedarf

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Zulässig sind:

- kirchlichen und kulturellen Zwecken dienenden Anlagen, Einrichtungen und Gebäude und deren Nebenanlagen

1.9 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Baugrundstück ist in Wohngebäuden nur eine Wohnung pro 150 m² Quadratmeter max. zulässiger Geschossfläche (inkl. ggf. zulässiger Erhöhung für Bestandsbebauungen) zulässig.

Bruchteile im Ergebnis sind entsprechend auf bzw. abzurunden (kaufmännisch).

1.10 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 Planungshöhen sind rein nachrichtliche Wiedergaben ohne Festsetzungscharakter.

Grundstückszufahrten über die Verkehrsgrünflächen sind außerhalb der gekennzeichneten Zufahrtsverbote zulässig.

1.11 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Ein- und Ausfahrten von Kraftfahrzeugen für Erschließungszwecke (Wohn- und Gewerbenutzungen etc.) sind an den im Lageplan gekennzeichneten Stellen unzulässig.

Zulässig ist landwirtschaftlicher Verkehr bzw. Zufahrten zur Bewirtschaftung / Unterhaltung der angrenzenden Grundstücke.

1.12 Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Zweckbestimmung Elektrizität (Umspannstation der Energieversorgung).

1.13 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Private Grünfläche mit Nutzungszweck Hausgarten.

1.14 Flächen für die Landwirtschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 18a BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Flächen für eine land- und forstwirtschaftliche Nutzungen.

Die Errichtung von Gebäuden oder, baulicher Anlagen oder Nebenanlagen ist unzulässig.

Die Lagerung oder der Umschlag von gesundheitsgefährdenden oder emissionsträchtigen Gütern oder Gefahrstoffen (Silage, Mist, Gülle, Dünge- und Spritzmittel, Treib- und Schmierstoffe etc.) sowie die Unterbringungen oder Haltung von Tieren sind unzulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

a) Interne Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

- Eine Rodung evtl. vorhandener Gehölze im Plangebiet ist nur im Zeitraum von 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig.
- 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.) müssen mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln nach aktuellem Stand der Technik ausgeführt werden (Farbtemperatur bis ca. 2.700 Kelvin)
- 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.
- Schadstoffabgebende Dachdeckungen oder Fassadenverkleidungen aus Zink, Blei, Kupfer etc. sind unzulässig. Wesentliche Abbruch- und Freilegungsarbeiten (Entfernung von größeren / mehreren Gebäuden und Bäumen etc.) sind artenschutzrechtlich vorab gutachterlich untersuchen oder während der Maßnahmen baubiologisch begleiten zu lassen.
- Bevor wesentliche Abbruch- und Freilegungsarbeiten (Entfernung von größeren / mehreren Gebäuden und Bäumen etc.) durchgeführt werden, sind diese artenschutzrechtlich vorab gutachterlich untersuchen oder während der Maßnahmen baubiologisch begleiten zu lassen.

1.16 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Siehe Einzeichnung und Einschrieb im Lageplan.

Leitungsrecht (LR 1) zu Gunsten des jeweiligen Leitungsträgers zur Führung und Unterhaltung von ober- und unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen.

Das Recht ist übertragbar.

Die Erstellung von baulichen Anlagen, Stellplätzen, Auffüllungen / Abgrabungen, Bepflanzungen, etc. innerhalb des Leitungsschutzstreifens sind nur mit Zustimmung des jeweiligen Leitungsträgers zulässig.

Die aktuell vorhandene 20 kV – Freileitung wird zeitnah abgebaut.

Nach dem Abbau und Freigabe des Leitungsrechtes durch den Energieversorger ist eine Bebauung zulässig (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

Anpflanzungen innerhalb des Schutzstreifens sind nicht zulässig.

1.17 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)

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

- a) Pflanzgebot 1 (PFG 1)
Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer von Gebäuden (einschließlich Garagen und Carports) bis einschließlich 10° 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 __.__.2022

David Faulhaber, Bürgermeister

2 Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zusammengebaute Gebäude (Doppel- und Reihenhäuser etc.) sind durchgängig mit der gleichen Dachform und Dachneigung zu errichten und gestalterisch aufeinander abzustimmen.

2.1.1 Dächer

a) Dachformen

Folgende Dachformen für die Hauptdächer sind zulässig:

Satteldächer (SD)

Ausnahme: Als Ausnahme können Walm- (WD), Krüppelwalm- (KWD) und Pultdächer (PD) zugelassen werden, sofern keine wesentlichen städtebaulichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

b) Dachneigungen

Folgende Dachneigungen (DN) sind einzuhalten: SD 45° - 55°

Ausnahme: Als Ausnahme können für Sattel- (SD), Walm- (WD) und Krüppelwalmdächer (KWD) auch Dachneigungen von 30° - 45° und für Pultdächer (PD) Dachneigungen von 5° - 15° zugelassen werden, sofern keine wesentlichen städtebaulichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

c) Dachaufbauten (Gauben / Querbauten)

Die Summe aller Aufbauten und Einschnitte dürfen je Dachseite zusammen 2/3 der jeweiligen Länge des Gebäudes nicht überschreiten.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist das gesamte Doppelhaus / Hausgruppe maßgeblich.

Der senkrechte Abstand zum First muss mind. 1,0 m, der waagrechte Abstand zur 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) Dacheinschnitte

Die Summe aller Aufbauten und Einschnitte darf zusammen 2/3 der jeweiligen Länge des Gebäudes nicht überschreiten.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist das gesamte Doppelhaus / Hausgruppe maßgeblich.

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

e) Dachdeckung

Zur Dachdeckung dürfen nur Betondachsteine oder Tonziegel in naturroten, rot-braunen, 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 15° sind auch andere Materialien und Farben zulassen.

f) Garagen, Carports und Nebenanlagen

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

g) Dachbegrünung

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

Ausnahme: Für untergeordnete An- bzw. Aufbauten von technisch notwendigen Einrichtungen (Fahrstühle, Treppenhäuser, Aufgänge, etc.) können als Ausnahme abweichende Regelungen in Bezug auf Dachform und Dachneigung zugelassen werden, sofern keine wesentlichen städtebaulichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

2.1.2 Fassaden

Fassaden sind in gedeckten und ortstypischen Farbtönen (weiß, gelb, braun, rot oder ähnlich) zu halten.
Grelle Farben, stark glänzende, reflektierende oder schadstoffabgebende Materialien sind unzulässig.

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 oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Lose Material- und Steinschüttungen bzw. flächenhafte Schotterungen (Schottergärten) sind unzulässig.

2.3.2 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Aufschüttungen, Abgrabungen sowie Stützmauern sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster + Nebenanlagenbaufenster) nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

Als Ausnahme können für untergeordnete Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Lichthöfe etc. höhere Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern zugelassen werden.

2.3.3 Einfriedungen

Die Höhe aller Einfriedungen in einem Abstandsbereich von 1,5 m zu Grundstücksgrenzen von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen darf 0,8 m nicht überschreiten.

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 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 1 und 2 LBO)

Die Zahl der notwendigen Stellplätze wird wie folgt bestimmt:

- pro Wohnung: 2,0 Stellplätze

2.6 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Für unverschmutztes Niederschlagswasser ist eine Zisterne mit einem Volumen von mind. 2,0 m³ je 100 m² wasserundurchlässig versiegelter Fläche / Dachfläche ohne extensive Begrünung (Substratdicke mind. 12 cm) und einem gedrosselten, permanent offenen Abfluss von 0,15 bis 0,20 l/s je 100 m² abflusswirksamer Fläche herzustellen, welcher an die öffentliche Kanalisation anzuschließen oder auf dem Grundstück selbst über eine belebte Bodenschicht zu versickern ist.

Ausfertigungsvermerk

Aufgestellt und ausgefertigt

Dossenheim, den __. __. 2022

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

Gemäß § 39 BNatSchG sind in der Zeit zwischen 01. März und 30. September an den im BNatSchG erfassten Bäumen und Gehölzen wesentliche Eingriffe oder Fällungen verboten.

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.

Bei Lichtschächten, Kellertreppen, Regenfallrohren und Lüftungsrohren o. ä. werden entsprechende Vorkehrungen zum Schutz für Insekten, Amphibien und andere Kleintiere sowie an großflächigen Glas- und Fensterflächen zur Gefahrenabwehr für Vögel und Fledermäuse empfohlen.

Werden bei Abbruch- oder Bauarbeiten Fledermäuse entdeckt oder verletzt, ist die Untere Naturschutzbehörde zu benachrichtigen und sollte die Arbeitsgemeinschaft Fledermausschutz Baden-Württemberg e.V. (www.agf-bw.de) kontaktiert werden. Die AG Fledermausschutz stellt unter dieser Adresse ein Nottelefon und weitere Information für den Umgang mit aufgefundenen oder verletzten Fledermäusen zur Verfügung.

Laut der Landesweiten Artenkartierung (LAK) der LUBW wurde 2020 auf dem Flurstück 5027 eine Mauereidechse kartiert.

Es ist anzunehmen, dass auch andere Flurstücke (z.B. 6689) von Eidechsen genutzt werden.

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.

Sonstige Hinweise zum Bodenschutz

1. 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.
2. 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 Wiederverwertung 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.
3. 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.).
4. Die anfallenden Erdaushubmassen, insbesondere aus einem Tiefgaragenaushub, sind vorrangig im Plangebiet 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.
5. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.
6. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidbare Bodenverdichtungen auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen. Die Böden sind nach Ende des Vorhabens fachgerecht wiederherzustellen oder zu rekultivieren. Entstandenen Unterbodenverdichtungen sind zu lockern.
7. Als Aufschüttungsmaterial dürfen kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden.
8. 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.

9. Tiefgaragendächer, die nicht überbaut bzw. für Erschließungszwecke verwendet werden, sind mit einer Erdaufschüttung zu versehen und als Vegetationsfläche anzulegen.

3.6 Altlasten / Bodenverunreinigungen

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens und/oder organoleptische Auffälligkeiten im Zuge von Erschließungsarbeiten, Erdarbeiten und/oder bei generellen Eingriffen in den Untergrund bekannt werden, ist die zuständige Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

3.7 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.

3.8 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes „WGV Lobdengau, Ladenburg“ mit der WSG-Nr. 226.044, was in den Bebauungsplan mit einem Hinweis auf die Rechtsverordnung nachrichtlich zu übernehmen ist. Die Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung sind zu beachten.

3.9 Grundwasser

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss unverzüglich beim Landratsamt, Amt für Wasser- und Bodenschutz, anzuzeigen. (§ 49 Abs. 2 und 3 Wasserhaushaltsgesetz WHG i. V. m. § 43 Abs. 6 Wassergesetz WG für Baden-Württemberg).

Eine Wasserhaltung während der Bauzeit (Grundwasserabsenkung) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist beim Amt für Wasser- und Bodenschutz zu beantragen.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers nicht zulässig (§ 9 WHG). Anfallendes Hangwasser bzw. Schichtwasser ist vor Ort zu versickern.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich sind druckwasserdicht nach DIN 18195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne auszuführen.

Das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser stellt eine Benutzung eines Gewässers dar (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG) und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 WHG.

Kanal- und Leitungsgräben unterhalb des Grundwasserspiegels sind mit Sperrriegeln so zu versehen, dass über die Gräben kein Grundwasser abgeführt wird.

Tiefgaragen sind so herzustellen, dass ein Versickern von Flüssigkeiten in den Untergrund, die von den dort parkenden Kraftfahrzeugen abtropfen, ausgeschlossen ist.

Sonstige Hinweise zum Grundwasserschutz

1. Parkplätze und Verkehrsflächen sind entsprechend der Vorgaben der Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) auszuführen.
2. Tiefgaragen sind wasserundurchlässig auszuführen.
3. 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.
4. Die Notwendigkeit des Erhalts, der Sicherung oder des Ersatzes von Brunnen und Grundwassermessstellen im Vorhabenbereich ist mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer abzustimmen. Rückfragen zu Brunnen und Grundwassermessstellen können an das Wasserrechtsamt gestellt werden.
5. Zu erhaltende Brunnen und Grundwassermessstellen sind während der Bautätigkeit durch Errichtung baulicher Sicherungseinrichtungen gegen Beschädigung und Zerstörung zu schützen.
6. Beschädigungen von Brunnen und Grundwassermessstellen sind dem Grundstückseigentümer unverzüglich zu melden und in mindestens gleichwertiger Ausführung zu beheben.
7. Bei endgültiger Einstellung der Nutzung der Brunnen und Grundwassermessstellen müssen diese verfüllt werden. Die Stilllegung ist dem Wasserrechtsamt schriftlich anzuzeigen.

Für die technische Ausführung der Verfüllung ist dem Wasserrechtsamt ein Vorschlag zu unterbreiten. Dieser Verfüllvorschlag ist als wasserrechtliche Anzeige (Anschreiben mit Beschreibung des Vorhabens) dem Wasserrechtsamt zuzusenden.

Mit der Verfüllung darf nicht vor Ablauf von einem Monat nach Eingang der Anzeige begonnen werden, wenn das Wasserrechtsamt nicht einem früheren Beginn zustimmt.

8. 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.

9. 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.
10. Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.
11. Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Wasserrechtsamt zu verständigen.
12. Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.
13. Maßnahmen, die ein dauerhaftes Vermindern oder Durchstoßen von Deckschichten zur Folge haben, sind nicht zulässig. Dies ist insbesondere bei der Planung von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen. Ausgenommen sind vorübergehende Eingriffe in Deckschichten, wenn ihre Schutzfunktion anschließend mindestens gleichwertig wiederhergestellt wird.
14. 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.

3.10 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.

3.11 Hochwasserschutz

Nach den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten befindet sich das o.g. Bebauungsplangebiet innerhalb der berechneten Überschwemmungsflächen HQ100 durch den Neckar.

Des Weiteren ist nach § 78 Abs. 4 in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen untersagt.

Nach § 78 Abs. 5 kann die zuständige Behörde abweichend von Absatz 4 die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn das Vorhaben

- a) die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verlorengelassenem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
- b) den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nachteilig verändert,
- c) den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
- d) das Vorhaben hochwasserangepasst ausgeführt wird

oder

- e) die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Des Weiteren werden Teile des Gebiets von einem HQextrem durch den Neckar überflutet.

Ein Retentionsausgleich wird für den Bereich des HQextrem nicht gefordert.

Im Süden der geplanten Bebauungsplanänderung liegt der Neckar. Die Baugrenze geht bis an den Neckar heran, wodurch der Gewässerrandstreifen betroffen ist.

Nach § 29 WG sowie § 38 WHG ist ein Gewässerrandstreifen von 5 m im Innenbereich und 10 m im Außenbereich einzuhalten.

Nach § 29 Abs. 3 WG sind im Gewässerrandstreifen u.a. folgende Dinge verboten:

1. der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln,
2. die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind,
3. die Nutzung von Ackerland in einem Bereich von fünf Metern ab dem 1. Januar 2019.

Sonstiges:

- Nach § 78b Abs.1 WHG ist festgelegt, dass bei der Neuausweisung bzw. Änderung eines Bebauungsplans im Risikogebiet, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden berücksichtigt werden.

- Da das Plangebiet bei einem HQextrem überflutet werden kann, sollen sich die Grundstückseigentümer nach § 78b Abs.2 WHG gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (Hochwasserschutzfibel August 2016) selbst und auf eigene Kosten zu sichern.

- Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im HQextrem Bereich sind untersagt, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Heizölverbraucheranlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

3.12 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.

3.13 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 und die jeweiligen Beurteilungspegel sind einzuhalten.

3.14 Wasserversorgung

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

3.15 Bau und Kunstdenkmalpflege

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich folgend Kulturdenkmale:

- *Ortsstraße 2 (vor), §2 DSchG*

Wegkreuz, barockes Sandsteinkreuz auf jüngerem Sockel, Kreuz mit Corpus und Totenschädel mit Knochen darunter, am Fuß des Kreuzes. Inschrift auf plastisch hervorgehobener Dreiecksfläche

- *Ortsstraße 9, 11, §2 DSchG*
Schwabenheimer Hof, ehem. Gutshof des Benediktinerinnen-Stiftes Neuburg, später der Heidelberger Jesuiten, geschlossene Hofanlage, bestehend aus:
 - Wohngebäude, eingeschossiger verputzter Massivbau mit Halbwalmdach, traufseitig erschlossen;- Scheune, Massivbau mit breitem Halbwalmdach;
 - Scheune, Massivbau mit breitem Satteldach;
 - Katharinenkapelle, in der Ecke des Areals, massiver, weitgehendverputzter Saalbau mit Dreiachtelschluss, Westfassade in Sichtsteinmauerwerk, Ecklisenen, übergiebeltes Portal, im Giebfeld Jesuitenmonogramm, um 1725, Staffeldgiebel mit kleinem steinernen Glockenstuhl auf der Spitze, 1900;
 - Einfriedungsmauer mit Tor, im Schlussstein des Korbbogeneinfahrtstores datiert und mit Wappen des Stiftes Neuburg geschmückt, 1726 (i);
 - Garten- und Freiflächen
- *Ortsstraße 22 (§2 DSchG)*
Dreiseitgehöft, bestehend aus: Wohnhaus, zweigeschossig und verputzt mit Satteldach, traufseitig erschlossen, massives Erdgeschoss 18.Jahrhundert, aufgestockt um 1900; Ausgeding, zweigeschossiger verputzter Masisvbau mit Pultdach, zur Straße dreiteiliges Stufenfenster; dazwischen mittige Hofeinfahrt und Fußgängerpforte mit Korbbögen, am Schlussstein datiert, 1732 (i); Scheune, Massivbau mit Satteldach, am Kellerbogen datiert, 1732 (i)
- *Ortsstraße 24 (§2 DSchG)*
Gasthof Zum Anker mit ummauertem Garten, ursprünglich eingeschossiger Barockbau, ohrenumrahmte Fenster, Oberlichtportal mit Jahreszahl 1738, muschelförmige Nische mit Immaculata des 18. Jahrhunderts, Obergeschoss mit Satteldach gedeckt, 1870; Scheune 18. /19. Jahrhundert; Sandsteinumfassungsmauer

An der Erhaltung dieser Kulturdenkmale besteht aus künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse (§2 DSchG i. V. m. §8 DSchG). Vor baulichen Eingriffen, wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes der Kulturdenkmale ist nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

3.16 Archäologische Denkmalpflege

Das Planungsgebiet liegt im Bereich der mittelalterlichen Siedlung Schwabenheim (Prüffall auf KD nach §2 DSchG) und zugleich im Areal eines frühmittelalterlichen Gräberfeldes (KD nach §2 DSchG).

An dem Erhalt solcher Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Künftige Baumaßnahmen im betroffenen Prüffallbereich bedürfen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 8 DSchG). Der denkmalrechtlichen Genehmigung kann seitens des LAD nur unter der Auflage (§ 7 DSchG) zugestimmt werden, dass die archäologischen Befunde vor ihrer Zerstörung fachgerecht dokumentiert werden. Dies gilt insbesondere bei der Überbauung bisheriger Freiflächen.

Vorsorglich sei darauf hingewiesen, dass im Falle notwendiger Rettungsgrabungen durch eine Grabungsfirma die Bergung und Dokumentation der Kulturdenkmale ggf. längere Zeit in Anspruch nehmen kann.

Die Kostentragungspflicht liegt beim Investoren.

Ausgenommen davon sind derzeit noch Bauten für den Eigenbedarf. Zur Klärung der Rahmenbedingungen etwaig notwendiger Rettungsgrabungen ist eine öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zwischen Bauherren und LAD abzuschließen.

Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld der Maßnahme auf der Fläche des Verbindungsbaus bis auf die Tiefe der frostsicheren Gründung archäologische Voruntersuchungen unter Aufsicht Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es festzustellen, ob bzw. in welchem Umfang es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf. Dazu bietet das Landesamt für Denkmalpflege den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers.

Nähere Informationen finden sie unter (<http://www.denkmalpflege-bw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html>).

3.17 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 temperatenausgleichend 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

4 Anlagen

4.1 Merkblatt Artenschutz



Rhein-Neckar-Kreis

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis
Amt für Landwirtschaft und Naturschutz
53.04 Untere Naturschutzbehörde
Postfach 10 46 80, 69036 Heidelberg
Mail: landwirtschaft-naturschutz@rhein-neckar-kreis.de
Tel.: 06221/522-5300

Merkblatt

Artenschutz im Zusammenhang mit Baumaßnahmen

Stand: März 2020

Zahlreiche Tierarten haben sich als Kulturfolger dem Menschen angeschlossen und besiedeln Gebäude und andere Bauwerke sowie deren Umfeld. Zu diesen Kulturfolgern gehören z.B. Fledermäuse, Hornissen, Wildbienen oder bestimmte Vogelarten, wie Haussperling, Turmfalke, Hausrotschwanz, Mauersegler und Schwalben sowie Reptilien, wie Zauneidechsen und Schlingnattern. Erfahrungsgemäß werden von Fledermäusen vor allem Kellerräume, Dachböden und Verschalungen bevorzugt, aber auch Gesimse und Jalousiebereiche werden von geschützten Tierarten besiedelt. Lehmbauten sind oft Lebensstätte zahlreicher Bienenarten. Im direkt angrenzenden Umfeld, in verwilderten Gärten mit Brachen, Totholz und Steinen können auch Reptilien, wie Zauneidechse und Schlingnatter auftreten.

In der Vergangenheit ist es durch Einwirkungen des Menschen zu einem fortschreitenden Artenschwund gekommen. Aus diesem Grund hat der Gesetzgeber neben bestimmten Pflanzenarten auch Tierarten besonders bzw. streng geschützt und entsprechende Vorschriften zu ihrem Schutz erlassen.

Nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist es **verboten**:

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihrer Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören

Diese so genannten Zugriffsverbote gelten **im besiedelten wie unbesiedelten Bereich** sowie unabhängig von einer bau- oder denkmalschutzrechtlichen Gestattung.

Besonders geschützt sind insbesondere alle europäischen Vogelarten, wie Haussperling, Mauersegler, Hausrotschwanz, Schwalben und alle Greif- und Eulenvögel sowie Wildbienen und Hornissen.

Streng geschützt sind besonders geschützte Arten mit sehr hohem Schutzbedürfnis, dazu zählen u.a. alle heimischen Fledermäuse, Turmfalke, Schleiereule und Waldkauz, sowie Zauneidechse und Schlingnatter.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten verlieren ihren Schutz nicht, wenn sie kurzzeitig oder vorübergehend nicht benutzt werden, z. B. weil sich die Bewohner auf Nahrungssuche oder im südlichen Winterquartier befinden, erwartungsgemäß aber die genannten Lebensstätten danach wieder aufsuchen. Deshalb sind z.B. Quartiere von Fledermäusen sowie Nester von Mauerseglern und Schwalben auch ganzjährig besonders geschützt.

Werden bei Sanierungen, dem Um-, Ausbau oder Abbruch von Bauwerken oder beim Freimachen bzw. Herrichten eines Baufeldes besonders geschützte Tiere oder die genannten Lebensstätten wie oben ausgeführt beeinträchtigt, liegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 oder 3 BNatSchG vor.

Es wird darauf hingewiesen, dass sofern in diesem Zusammenhang Gehölze beseitigt werden müssen, die Regelungen des § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG zu beachten sind. Weitere Informationen zum Thema Gehölzmaßnahmen entnehmen Sie bitte unserem gesonderten Merkblatt hierzu.

Die Arbeiten sind sofort zu unterbrechen, wenn Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Tierarten (z.B. Vogelnester, Bruthöhlen, Schlafplätze von Eulen, Fledermäusen, Zauneidechsen) festgestellt worden sind oder Tiere streng geschützter Arten oder der europäischen Vogelarten erheblich gestört oder gar getötet werden könnten. Nach Unterrichtung der unteren Naturschutzbehörde ist deren Entscheidung abzuwarten.

Die Naturschutzbehörden können von den o. g. Verboten unter bestimmten Voraussetzungen Ausnahmen zulassen bzw. eine Befreiung gewähren. Die erforderlichen Voraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. § 67 Abs. 2 BNatSchG sind von der Naturschutzbehörde auf **Antrag** zu prüfen, bevor ein **kostenpflichtiger Bescheid** ergeht.

Folgende Angaben bzw. Unterlagen sind für die Bearbeitung eines solchen Antrages erforderlich:

- **Artenschutzfachliche Untersuchung** der Bausubstanz und der durch das Bauvorhaben in Anspruch genommenen Umgebung in Bezug auf das Vorkommen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Tierarten durch eine fachlich geeignete Person
- Vorgesehener **Zeitpunkt/-raum** der Beeinträchtigung/Zerstörung der Lebensstätten
- Ausführliche **Begründung**, warum die Beeinträchtigung/Zerstörung der Lebensstätten erforderlich ist
- Vorschläge für Art, Anzahl und Lage von **Ersatzlebensstätten** sowie Zeitpunkt der beabsichtigten Realisierung
- Nachweis der **Verfügbarkeit** über den Standort der Ersatzlebensstätten (Eigentumsnachweis, Nutzungsbefugnis)
- **Vollmacht** im Original, sofern die Befreiung für eine andere Person beantragt und diese der Adressat des Bescheides (Träger der Kosten) ist

Zu widerhandlungen gegen die o.g. Zugriffsverbote können mit einer Geldbuße bis zu 10.000 bzw. 50.000 Euro geahndet oder ggf. als Straftat verfolgt werden.

Hinweise

Damit es während der Vorhabendurchführung nicht zu Verzögerungen kommt, sollte der Vorhabenträger bereits während der Planungsphase die Bausubstanz sowie deren Umfeld bzw. das Baufeld von einer fachlich geeigneten Person hinsichtlich vorkommender Arten und vorhandener Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Tierarten untersuchen lassen, um ggf. rechtzeitig eine artenschutzrechtliche Gestattung bei der Naturschutzbehörde beantragen zu können. Die sich aus der Entscheidung der Naturschutzbehörde ergebenden Bedingungen oder Auflagen können dann frühzeitig in die Planungen einfließen.

Gleiches gilt für ggf. erforderliche Gehölzmaßnahmen.