

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

## Inhaltsverzeichnis

1	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	5
1.1	Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO).....	5
1.2	Sonstige Sondergebiete – Pflegezentrum (gem. § 11 BauNVO) .....	5
1.3	Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO).....	5
	1.3.1 Grundflächenzahl GRZ (gem. § 19 BauNVO) .....	5
	1.3.2 Geschossflächenzahl (gem. §§ 17, 21a BauNVO).....	5
	1.3.3 Höhenlage der Gebäude (gem. § 9 Abs. 2 BauGB).....	5
	1.3.4 Anzahl der Vollgeschosse .....	5
	1.3.5 Gebäudehöhen (gem. §§ 16, 18 BauNVO) .....	5
1.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO) .....	6
	1.4.1 Abweichende Bauweise (gem. § 22 Abs. 4 BauNVO).....	6
	1.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen .....	6
	1.4.3 Baugrenzen (gem. § 23 Abs. 3 BauNVO) .....	6
1.5	Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB).....	6
1.6	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt .....	6
1.7	Regelungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB) .....	7
1.8	Flächen für Versorgungsanlagen (gem. § 9 Abs. 12 und Abs. 6 BauGB) .....	7
1.9	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	7

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung.

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771) geändert worden ist.
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)**  
Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434) geändert worden ist.
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV)**  
Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. September 2017 (BGBl. I S. 3370) geändert worden ist.
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254) geändert worden ist.
- **Bundesfernstraßengesetz (FStrG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. November 2018 (BGBl. I S. 2237) geändert worden ist.
- **Bundeskleingartengesetz (BKleingG)**  
Vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist.
- **Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale für das Land Baden-Württemberg (Denkmalschutzgesetz - DSchG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Dezember 1983 (GBl. S. 797), das durch Artikel 37 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 104) geändert worden ist.

- **Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), die durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221) geändert worden ist.
- **Landesbauordnung für das Land Baden-Württemberg (Landesbauordnung - LBO)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613) geändert worden ist.
- **Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft für das Land Baden-Württemberg (Naturschutzgesetz - NatSchG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Juni 2015 (GBl. S. 585), das mehrfach durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 597, ber. S. 643, ber. 2018, S. 4) geändert worden ist.
- **Straßengesetz für das Land Baden-Württemberg (Straßengesetz - StrG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 1992 (GBl. S. 329, ber. S. 683), das durch Artikel 67 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 107) geändert worden ist.
- **Wassergesetz für das Land Baden-Württemberg (Wassergesetz - WG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Dezember 2013 (GBl. S. 389), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. November 2018 (GBl. S. 439, 446) geändert worden ist.
- **Gesetz über das Nachbarrecht für das Land Baden-Württemberg (Nachbarrechtsgesetz - NRG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Januar 1996 (GBl. S. 53), das mehrfach durch Gesetz vom 04. Februar 2014 (GBl. S. 65) geändert worden ist.
- **Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes für das Land Baden-Württemberg (Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz - LBodSchAG)**  
In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 908), das durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809, 815) geändert worden ist.

*Hinweis: Die in den Festsetzungen verwendeten planungsrechtlichen Begriffe entsprechen den Definitionen in der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017*

## **1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB)

### **1.1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-15 BauNVO)**

### **1.2 Sonstige Sondergebiete – Pflegezentrum (gem. § 11 BauNVO)**

Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes - Pflegezentrum - sind folgende Anlagen zulässig:

- Wohn- und Pflegeeinrichtungen (Tagespflege, betreutes Wohnen, etc.).
- Den Bedürfnissen der Bewohner entsprechende Anlagen für Dienstleistungen und Aktivitäten, wie insbesondere Gruppenbereiche, Anlagen für gemeinschaftliche Aktivitäten und Therapie.
- Der Senioreneinrichtung dienende und untergeordnete Geschäfts- und Büroräume.
- In Zusammenhang mit dem Pflegeheim betriebene gastronomische Einrichtungen.
- Alle zum Betrieb der zulässigen Nutzungen erforderlichen Nebenanlagen, Funktionsräume, Zugänge, Stellplätze, Zufahrten.
- Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Sondergebietes.

### **1.3 Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO)**

#### **1.3.1 Grundflächenzahl GRZ (gem. § 19 BauNVO)**

Die Obergrenze der Grundflächenzahl wird auf maximal 0,6 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

#### **1.3.2 Geschossflächenzahl (gem. §§ 17, 21a BauNVO)**

Die Obergrenze der Geschossflächenzahl wird innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf 2,4 festgesetzt.

#### **1.3.3 Höhenlage der Gebäude (gem. § 9 Abs. 2 BauGB)**

Die Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden wird innerhalb des Gebäudes auf 98,65m - 99,65 m ü. NHN festgesetzt.

#### **1.3.4 Anzahl der Vollgeschosse**

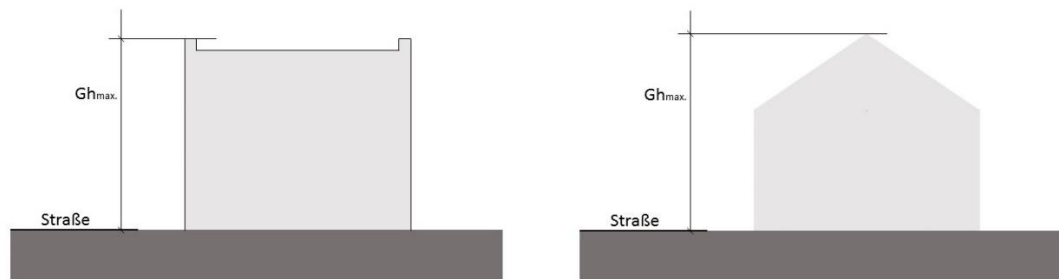
Die Anzahl der Vollgeschosse Z wird auf maximal 4 festgesetzt.

#### **1.3.5 Gebäudehöhen (gem. §§ 16, 18 BauNVO)**

Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe gilt die Oberkante Fertigfußboden.

Die maximalen Gebäudehöhen (GHmax.) sind den Einträgen in den Nutzungsschablonen zu entnehmen.

## Systemskizzen



Als oberer Bezugspunkt wird die Höhe der Attika festgesetzt. Wird keine Attika gebaut, stellt der höchste Punkt der Dachkonstruktion den oberen Bezugspunkt dar.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe darf von Solaranlagen sowie betriebsbedingten Aufbauten (wie z.B. Aufzugs, Lüftungs- und Klimaanlagen) bis max. 2,0 m überschritten werden, sofern sie gegenüber der Attika um mindestens 1,50 m zurückgesetzt sind.

### **1.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)**

#### **1.4.1 Abweichende Bauweise (gem. § 22 Abs. 4 BauNVO)**

Im Bereich des Bebauungsplans gilt die abweichende Bauweise.

Innerhalb des festgesetzten Baufensters sind Gebäude mit einer Länge auch über 50 m, unter Beachtung der erforderlichen Abstandsflächen nach Landesrecht, zulässig.

#### **1.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen ist ausnahmsweise gem. § 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 S. 3 BauNVO durch Dachvorsprünge, Balkone, Erker, Terrassen und Loggien bis zu 1,5m Tiefe zulässig.

#### **1.4.3 Baugrenzen (gem. § 23 Abs. 3 BauNVO)**

Die Baugrenzen werden entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt.

### **1.5 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt. Bei der festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung handelt es sich um den Fußweg entlang der Karlsruher Straße.

### **1.6 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt**

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche sind keine Ein- und Ausfahrten auf die Baugrundstücke zulässig. Die planungsrechtlich zulässige Zufahrt im Bereich der Karlsruher Straße dient lediglich der Vorfahrt von Tagespflegepatienten.

## **1.7 Regelungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)**

Rodungs-, und Erdarbeiten (Abschieben der Vegetation) sind außerhalb der Brutsaison europäischer Vogelarten (01. März bis 30. September) durchzuführen.

### **Nisthilfen**

Zur kurzfristigen Kompensation sind 10 Nistkästen (7 Nisthöhlen mit unterschiedlichen Schlupflochdurchmessern und 3 Halbhöhlen) in 2 – 3 m Höhe fachgerecht in Koordination mit einer ökologischen Baubegleitung zu installieren.

### **Erhalt von Bäumen**

Die förmlich unter Schutz stehende Flatterulme ist zu erhalten. Bei sämtlichen Maßnahmen an dem Baum und im Umfeld sind die Bestimmungen der dazugehörigen Rechtsverordnung zu beachten.

### **Entwicklung einer Vogelschutzhecke**

Innerhalb des Plangebietes ist auf einer Gesamtfläche von 100 m<sup>2</sup> eine Vogelschutzhecke anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Heckenpflanzung ist als Rasterpflanzung im Raster von 1,0 x 1,5 m mittels standortgerechten einheimischen Sträuchern vorzunehmen.

### **Anpflanzen von Bäumen**

Innerhalb des Sondergebietes sind mind. 2 schmalkronige Laubbäume (Hochstamm, STU 12-14 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgeschlossen hiervon sind die Bereiche der Versorgungsleitungen, welche nicht mit Bäumen oder tiefwurzelnden Pflanzen überpflanzt werden dürfen.

## **1.8 Flächen für Versorgungsanlagen (gem. § 9 Abs. 12 und Abs. 6 BauGB)**

Im Süden des Plangebietes wird eine Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität) festgesetzt. Die festgesetzte Fläche sichert den vorhandenen Umspannpunkt.

## **1.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Für die vorhandenen Strom-, Mischwasser- und Gasversorgungsleitungen auf nichtöffentliche Flächen werden zugunsten des jeweiligen Betreibers ein Geh- und Leitungsrecht festgesetzt.

Zudem werden zur Gewährleistung der vorhandenen Fußwegeverbindung im Osten des Plangebietes sowie im Anschluss an die Verkehrsfläche der Karlsruher Straße Gehrechte für die Allgemeinheit festgesetzt.

GL 1: Auf der Fläche GL 1 wird ein Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Bei der Begründung des Gehrechtes können geringfügige Abweichungen von der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche GL1 bis zu einem Maß von 3,0 m zugelassen werden.

GL 2: Auf der Fläche GL2 werden Geh- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Die im Bebauungsplan dargestellte Lage kann vom tatsächlichen Leitungsbestand abweichen. Die tatsächliche Lage und somit auch die Rechte ergeben sich allein aus der Örtlichkeit.

## **Hinweise**

### **Ordnungswidrigkeiten (§ 213 BauGB)**

Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

### **Auffüllungen**

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV. Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall" in ihrer neuesten Fassung zu beachten.

### **Archäologische Funde**

Bei Bodenbewegungen ist die Entdeckung von Bodendenkmälern nicht ausgeschlossen.

Bei der Vergabe der Erdarbeiten sind die Baufirmen vertraglich zu verpflichten, den Baubeginn dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen.

Die Bestimmungen des Denkmalpflegegesetzes sind zu beachten. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Funde unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Funde sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

### **Vermeidung von Schadstoffeinträgen**

Zur Vermeidung langfristiger Schadstoffeinträge sollte für die Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und Fallrohre kein unbeschichtetes Metall verwendet werden.

### **Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen**

Verwertbare Bauabfälle sind wieder zu verwenden. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Eine Deponierung hat zu unterbleiben.

### **Geotechnik**

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden Holozäne Altwasserablagerungen und Talauenschotter der Mannheim-Formation unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

### **Wasserversorgung**

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

### **Grundwasserschutz**

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, anzuzeigen.



Aktuelle und historische Grundwasserstände sind über den Daten und Kartendienst der LUBW <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/> abrufbar. Direktauskünfte zu Grundwasserständen erteilt das Regierungspräsidium Karlsruhe.

Die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu beantragen ist.

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 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, zu verständigen.

Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten. Die schadlose Versickerung unbelasteten Niederschlagswassers wird aus Sicht des Grundwasserschutzes grundsätzlich begrüßt.

Zum Schutz des tieferen Grundwasserleiters besteht im Planungsgebiet eine Bohrtiefenbegrenzung von 30 m unter Gelände. Dies ist bspw. bei der Nutzbarmachung oberflächennaher Geothermie zu berücksichtigen

### **Abwasser**

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

Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Dränage etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist ggf. getrennt abzuleiten. In Bereichen mit höherem Grundwasserstand dürfen Drainagen nur in ein Gewässer bzw. in einem Regenwasserkanal abgeführt werden. Ansonsten ist auf den Bau von Kellern zu verzichten oder die Keller sind als weiße Wanne auszubilden.

### **Niederschlagswasserbeseitigung**

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 Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999.

Wenn Niederschlagswasser, welches in einem Gewerbegebiet / Sondergebiet / Industriegebiet anfällt versickert oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden soll, muss dafür bei der Unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Beginn des Vorhabens eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden (Ansprechpartner: Frau Lutz 06221/522-1728). Die Schadlosigkeit des Niederschlagswassers ist nach dem Leitfaden der Landesanstalt für Umweltschutz BW „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ nachzuweisen.

Flächen, auf denen unbelastetes Niederschlagswasser abfließt, sollen schadlos in ordnungsgemäß gestalteten Versickerungsanlagen entwässert werden. Auf den Leitfaden des Umweltministeriums „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“ und den Leitfaden der Landesanstalt für Umweltschutz B-W „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ werden verwiesen.

Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss dabei mindestens 1 Meter betragen.

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in den Boden und in das Grundwasser, wird empfohlen als Material zur Dacheindeckung unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei) auszuschließen. Auch auf Regenrinnen und Regenfallrohre aus diesen Materialien sollte verzichtet werden.

Zur Erfüllung der Grundsätze der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung werden wasserdurchlässig befestigte PKW-Stellplätze und eine Dachbegrünung für flach geneigte Dächer empfohlen.

Vorteile des Gründaches:

Regenspeicherung, Abflussverzögerung, Verdunstung, biologische Ausgleichsfläche, Reinigung des Niederschlagswassers, Wärmedämmung, Lärmdämmung, Ästhetik, Sturmsicherung, Verbesserung des Kleinklimas, Kostenvorteil bei gesplitteter Abwassergebühr.

Auf Dach- und befestigten Grundstücksflächen auftreffendes Niederschlagswasser kann zur Verringerung der Abflussspitzen in ausreichend bemessenen Zisternen gesammelt und auf dem Grundstück genutzt werden. Nach Möglichkeit sollen diese bewirtschaftet werden können.

Der Überlauf einer Zisterne muss entweder

- a. über die belebte Bodenzone einer Versickerungsmulde versickert werden.
- b. an die Kanalisation angeschlossen werden.
- c. über eine Rigole unterirdisch versickert werden. Dies ist nur gestattet, wenn das Dach metallfrei ist oder der Zulauf über ein DIBt-zugelassenes Substrat erfolgt, welches Metalle zurückhalten kann. Die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist zu prüfen.

Die Planung ist mit der Gemeinde und dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, abzustimmen.

Vor der ortsnahen Einleitung in ein oberirdisches Gewässer sollen die Möglichkeiten zur Rückhaltung des Niederschlagswassers genutzt werden.

### **Hochwasserrisiko**

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, haben 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 März 2015) 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.

### **Altlasten**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich laut den Ergebnissen aus der historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis der Standort Objektnummer 3146 (AS "Zigarrenfabrik, Karlsruher Straße 16"). Dieser Standort wurde aus der weiteren Altlastenbearbeitung herausgenommen und die Dokumentation dieser Fläche archiviert („A-Fall“ / Archivieren). Auch wenn seitens der unteren Bodenschutzbehörde im Zuge von Baumaßnahmen bei „A-Fällen“ in der Regel keine weiteren gutachterlichen Begleitmaßnahmen gefordert werden, so bedeutet dies nicht, dass es auf diesen Standorten gänzlich auszuschließen ist, dass bei Erdarbeiten lokal abfallrelevantes Bodenmaterial angetroffen wird.

### **DIN-Vorschriften**

Die in den textlichen Festsetzungen, der Planbegründung und den Hinweisen angegebenen DIN-Vorschriften sind zu beziehen über den Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin oder können bei der Bauverwaltung der Stadt Hockenheim während den üblichen Dienststunden eingesehen werden.

### **Kampfmittelbelastung**

Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (sondieren auf Kampfmittel. Ggf. nach Abtrag des Oberbodens) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den privaten Grundstücksflächen erforderlich. Die Beauftragung erfolgt selbst durch den Vorhabenträger. Das gilt ebenso für die Kostenübernahme. Es gelten die aktuellen allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Baden-Württemberg.