



Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Stadtspark Hockenheim"

in der Stadt Hockenheim
Rhein-Neckar-Kreis

Textliche Festsetzungen



April 2022





Ausfertigungsvermerk:

Es wird hiermit bescheinigt, dass die Fassung der Textlichen Festsetzungen unter Berücksichtigung der Verfahren nach §§ 3 und 4 BauGB, die Gegenstand des Satzungsbeschlusses der Stadt Hockenheim war, mit dieser vorliegenden Fassung übereinstimmt.

Auftraggeber

Stadt Hockenheim
Rathausstraße 1
68766 Hockenheim

Bearbeiter

igr GmbH
Luitpoldstraße 60a
67806 Rockenhausen

Rockenhausen,

im April 2022

Beschlüsse/Verfahren

Bestätigung Entwurf: 26.01.2022

Satzungsbeschluss: . 2022



Verfahrensvermerke

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	gemäß § 2 (1) BauGB	am	23.06.2021
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	gemäß § 2 (1) BauGB	am	12.02.2022
Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	gemäß § 3 (2) BauGB	am	26.01.2022
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung	gemäß § 3 (2) BauGB	am	12.02.2022
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gemäß § 3 (2) BauGB mit Text und Begründung sowie den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom Januar 2022. in der Zeit		vom bis	21.02.2022 21.03.2022
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB (mit Frist bis zum 21.03.2022).		am	15.02.2022
Satzungsbeschluss	gemäß § 10 (1) BauGB	am	.. .2022

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen sowie der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

gez. Marcus Zeitler
Oberbürgermeister

Hockenheim, den .. .2022

Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten gemäß § 10 (3) BauGB am .. .2022



I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

I.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB)

I.1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1, 8 und 9 BauNVO)

Allgemein zulässig sind:

- Wohnungen/Wohngebäude

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungseinrichtungen
- Arztpraxen und Räume für freie Berufe.

I.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 bis 18 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Vorhabengebiet bauplanungsrechtlich durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Anzahl der Vollgeschosse sowie die maximale Höhe baulicher Anlagen festgesetzt. Es wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen, Lagerflächen und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberkante, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO wird eine Überschreitung der Grundfläche durch Garagen und Stellplätze, bauliche Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50 % jedoch maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zugelassen.

Es werden gemäß § 20 Abs. 1 BauNVO maximal drei Vollgeschosse festgesetzt. Garagengeschosse (Tiefgarage) sind bei der Ermittlung der Anzahl der Vollgeschosse gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO nicht mitzurechnen.

Die maximalen Höhen baulicher Anlagen dürfen im Vorhabengebiet A eine Höhe von 16,00 m, im Vorhabengebiet B von 14,00 m nicht überschreiten.

Die Traufhöhe (Schnittpunkt der äußeren Dachhaut mit der äußeren Wandhaut) darf im Vorhabengebiet A eine Höhe von 9,50 m, im Vorhabengebiet B (obere Wandhöhe des Vollgeschosses) von 11,00 m nicht überschreiten.



Als Bezugshöhe wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO eine Höhe von 103,07 m NHN festgesetzt. Die Koordinate des Bezugspunktes ist im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingetragen (ETRS89, UTM 32N).

Die Bezugshöhe gilt auch für Garagen, Carports und sonstige bauliche Nebenanlagen.

Untergeordnete Bauteile, wie technische Aufbauten (Lüftungs- und Klimaanlage, Antennen), dürfen dabei die Höhe um maximal 2,0 m überschreiten, wenn deren Gesamtfläche pro Hauptgebäude nicht größer als 4 m² ist.

Für Anlagen zur Nutzung der Solarenergie ist eine Überschreitung ohne Flächenbegrenzung möglich.

I.2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt. Gemäß § 23 Abs. 5 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 sowie Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Terrassen dürfen die Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1,0 m überschreiten. Überschreitungen durch Balkone sind bis zu einer Tiefe von 1,0 m zulässig.

I.3 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stellung der baulichen Anlagen im Vorhabengebiet A wird durch die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingetragene Hauptfirstrichtung festgelegt. Dies gilt nicht für untergeordnete Dachteile oder Dachaufbauten.

I.4 Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6, § 14, § 21a und § 23 BauNVO)

Es werden private Flächen für Stellplätze (Tiefgarage) festgesetzt.

Alle baulichen Nebenanlagen, Carports und Garagen müssen zum Straßenrand einen Mindestabstand von 3,00 m, Garagenausfahrten (gemessen ab Ausfahrtsöffnung des Gebäudes) einen Mindestabstand zur Straße von 5,00 m einhalten.



I.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf den betroffenen Baugrundstücken

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB)

I.5.1 Begrünung der privaten Grünflächen

Im Geltungsbereich sind mindestens zwei Laubbäume der Artenliste A oder B (3 x v., StU 14 cm bis 18 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind gleichartig zu ersetzen. Unversiegelte Grundstücksflächen sind als Gartenanlagen insektenfreundlich zu gestalten und zu begrünen; Schottergärten sind nicht zulässig.

I.5.2 Sonstige Maßnahmen zum Artenschutz

Die Außenbeleuchtung ist auf ein notwendiges Maß zu reduzieren und so zu gestalten, dass sie nicht in die Umgebung abstrahlt und dass ein möglichst geringer Anlockungseffekt für Insekten erfolgt. Als Lichtquelle sind ausschließlich nach unten gerichtete LED-Beleuchtungen mit einer Farbtemperatur von maximal 3 000 Kelvin oder Natriumdampflampen zulässig, deren Licht so abgeschirmt ist, dass es nur nach unten abstrahlt.

Hinweis:

Der Ausbau des Dachstuhls des denkmalgeschützten Gebäudes an der Parkstraße wird nur im Zeitraum von August bis Februar nach dem Vorsorgeprinzip empfohlen (Vorkommen Steinmarder).

I.5.3 Dachbegrünung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. m. § 74 (1) LBO)

Auf Flachdächern sind Dachbegrünungen mit extensiver Bepflanzung (Gräser, bodendeckenden Gehölze und Wildkräutern) vorzusehen und dauerhaft zu erhalten. Diese sind mit einem Regenwasseranlauf in der Drainageschicht auszustatten, um auf zusätzliche Bewässerungseinrichtungen verzichten zu können.

Ausgenommen hiervon sind Flächen, die als Dachterrassen ausgebildet werden, Be- und Entlüftungsöffnungen sowie sonstige Aufbauten, wie z. B. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.



II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 LBauO)

II.1 Dächer

II.1.1 Dachform und -materialien

(§ 9 Abs. 4 BauGB)

Die Dächer der Hauptgebäude und Nebenanlagen sind im Vorhabengebiet A als Satteldach auszuführen.

Die Dächer der Hauptgebäude und Nebenanlagen sind im Vorhabengebiet B als Flachdach (Dachneigung 0° bis 5°) auszuführen.

II.1.2 Dachneigung

Die zulässige Dachneigung bei den Hauptgebäuden im Vorhabengebiet A ist auf 46° festgesetzt. Bei den Hauptgebäuden im Vorhabengebiet B sind Dachneigungen von 0° bis 5° zulässig.

Für Nebengebäude, Garagen ist im Geltungsbereich die zulässige Dachneigung auf 0° bis 40° festgesetzt.

II.1.3 Dachaufbauten

Im gesamten Plangebiet gilt:

Auf dem denkmalgeschützten Hauptgebäude im Vorhabengebiet A sind Dachaufbauten (Gauben) nur als Schleppgauben auf der Straßenseite zulässig. Die genaue Breite und Länge ist im Detail mit der Denkmalpflegebehörde abzustimmen. Die Breite orientiert sich an der Ansichtsfläche der Fenster der darunter liegenden Geschosse zuzüglich möglichst schmal ausgeführter Gaubenwangen.

Dachfenster sind auf dem Dach des denkmalgeschützten Hauptgebäudes im Vorhabengebiet A mit einer Breite von 0,60 m bis 0,70 m (Breite Sparrenfeld) zulässig.

Auf der Straßenseite des Gebäudes sind keine Dachfenster zulässig.

Im Vorhabengebiet A sind auf der zur Parkstraße abgewandten Seite untergeordnete technisch bedingte Bauteile als Dachaufbauten bis max. 4 m² bis 2,00 m über der Firsthöhe zulässig.

Hinweis:

Bei den unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden ist eine Abstimmung mit der Denkmalpflegebehörde erforderlich.



II.2 Materialien

Für die Außenwandflächen sind Putz, Natursteine, Sichtmauerwerk und Beton zulässig. Die Fassadenfarbe für die Hauptgebäude im Vorhabengebiet A sind mit der Denkmalpflegebehörde abzustimmen.

Für Flächen zur Nutzung von Sonnenenergie sind auch Glas und glasähnliche Materialien sowie Metalle und Kunststoffe nur auf den Gebäuden im Vorhabengebiet B zulässig.

Hinweis:

Details sind dem Vorhaben- und Erschließungsplan "Stadtpark Hockenheim" zu entnehmen, der Teil dieser Satzung ist.

II.3 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die unbebauten Flächen, die unversiegelt bleiben, sind gärtnerisch anzulegen und langfristig zu erhalten. Dabei sind die Flächen auch zur Versickerung des Oberflächenwassers zu nutzen.

Die Flächen von Tiefgaragen, die nicht überbaut sind, sind mit einer begrünbaren Substratschicht zu überdecken und mit geeigneten Mitteln dauerhaft einzugrünen. Gehölze und Sträucher können auch in geeigneten Pflanzkübeln gepflanzt werden.

II.4 Gestaltung der befestigten Flächen für Stellplätze, Gehwege und Zufahrten

Die befestigten Flächen für z. B. Stellplätze, Gehwege etc. dürfen nur mit versickerungsfähigem Material (z. B. Drainpflaster, offenfugiges Pflaster, Rasengittersteinen, wassergebundenen Decken, Schotterterrassen etc.) hergestellt werden. Dabei ist ein Abflussbeiwert von höchstens 0,6 zulässig. Der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

Zufahrten und Rangierflächen sind von dieser Regelung ausgenommen.

II.5 Werbeanlagen (§ 52 LBauO)

Werbeanlagen sind nicht zugelassen.



III. Sonstige Hinweise ohne Festsetzungscharakter

III.1 Baugrund

Für einzelne Bauvorhaben werden dringend spezielle Baugrunduntersuchungen einschließlich der Prüfung der Hangstabilität empfohlen. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sind zu beachten. Es wird auf die DIN 4020 und DIN 4124, DIN EN 1997-1 und -2 verwiesen. Bei Baugrunduntersuchungen sollte besonders die Standsicherheit des Untergrundes untersucht werden. Bei Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen und die Einschaltung eines Baugrundberaters oder Geotechnikers empfohlen.

III.2 Untergrundverhältnisse

Es werden orientierende Baugrunduntersuchungen empfohlen. Es wird auf die DIN 4020 verwiesen. Es sollte insbesondere auf Standsicherheit und Grundwasserspiegel untersucht werden. Je nach Witterungsverhältnissen kann mit einem erhöhten Grundwasserspiegel gerechnet werden, sodass Keller wasserdicht ausgeführt werden sollten.

Im Baugebiet ist kein Altbergbau dokumentiert und es findet kein aktueller Bergbau statt.

III.3 Hinweise zu Bohrungen zum Bau von Erdwärmesonden

Unter der Voraussetzung, dass die Wärmeträgerflüssigkeit nicht wassergefährdet ist oder der Wassergefährdungsklasse I entspricht und die Bohrung im Bereich der Deckschichten gegenüber dem Zutritt von Sickerwasser abgedichtet wird, bestehen aus hydrologischer Sicht keine grundsätzlichen Einwände zur Gewinnung von Erdwärme. Weitere Auflagen sind der Einzelfallprüfung vorbehalten.

Die Errichtung und der Betrieb einer Erdwärmesonde stellt eine Gewässerbenutzung dar, für die eine wasserrechtliche Genehmigung beim Rhein-Neckar-Kreis, Untere Wasserbehörde, einzuholen ist.

III.4 Hinweis zur bauzeitlichen Grundwasserbehandlung

Wenn bei der Errichtung von Gebäuden ein Eingriff in das Grundwasser erfolgt, handelt es sich um den Tatbestand der Gewässerbenutzung, für die eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Rhein-Neckar-Kreis, Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde, einzuholen ist.

III.5 Hinweise zu Altablagerungen, schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen

Sollten während der Baumaßnahme Kenntnisse zu Bodenveränderungen, Altablagerungen oder Verdachtsflächen hierüber vorliegen oder sich ergeben, ist beim Rhein-Neckar-Kreis die Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde zu informieren.



III.6 Hinweise zu möglichen Radonbelastungen

Aufgrund der natürlichen Radonbelastungen in Böden (Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Radonvorsorgegebiet) wird empfohlen, die tatsächliche Radonbelastung auf den Baugrundstücken messen zu lassen, um gegebenenfalls bei der Errichtung von Wohngebäuden/Wohnungen oder Büros technische Vorkehrungen ergreifen zu können, um die Radonkonzentration in Gebäuden niedrig zu halten. Weitere Informationen hierzu können bei der Radon-Informationsstelle in der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg oder im Internet (<https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/radioaktivitaet/radon-in-baden-wuerttemberg>) eingeholt werden.

Es wird auf das Gesetz zum Schutz vor der schädlichen Wirkung ionisierender Strahlung (Strahlenschutzgesetz - StrlSchG) §§ 118 ff. hingewiesen.

III.7 Hinweise zur archäologischen Denkmalpflege gemäß Denkmalschutz und -pflegegesetz

Bei Erd- und Bauarbeiten innerhalb des Baugebietes ist Folgendes zu beachten und entsprechend auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen:

1. Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Vorhabenträger im Sinne des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG) Baden-Württemberg bei der Durchführung von Bauarbeiten sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit dem Regierungspräsidium Karlsruhe (Referat 21, Raumordnung, Baurecht, Denkmalschutz) in Karlsruhe zu gegebener Zeit (mindestens vier Wochen im Voraus) die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Gesetzes zum Schutz der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG) in der Fassung vom 06.12.1983 zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 104) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Regierungspräsidium Karlsruhe.
4. Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Denkmalschutzbehörde ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit sie die Rettungsgrabungen in Absprache mit den ausführenden Firmen planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen kann. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der eventuell notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
5. Es wird darauf hingewiesen, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

Kleindenkmäler, wie z. B. Grenzsteine, dürfen nicht berührt und von ihrem historischen Platz entfernt werden.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde an-



zuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. 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. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

III.8 Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

Es wird auf die Beachtung der DIN 18920 hingewiesen.

III.9 Hinweise zur Regenwasserbewirtschaftung auf privaten Flächen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB i. V. m. § 2 (1) LWG)

Im Geltungsbereich des Vorhabengebietes sollte das auf den versiegelten Flächen (z. B. Zufahrten, Zuwegen, Parkplätzen, Lagerflächen, Dächern u. ä.) anfallende Regenwasser durch bauliche oder technische Maßnahmen auf den Grundstücken zurückgehalten werden. Das Volumen zur Bewirtschaftung des Oberflächenwassers sollte mindestens 50 l/m² versiegelter Grundfläche betragen.

Bei der Nutzung von Regenwasser als Brauchwasser dürfen keine Verbindungen zum Trinkwassernetz hergestellt werden. Es sind sämtliche Regenwasserleitungen im Gebäude mit der Aufschrift/Hinweisschild "Kein Trinkwasser" zu kennzeichnen. Bei der Installation sind die DIN 1988, 1986 und 2001 zu beachten. Die Regenwassernutzungsanlagen müssen beim Gesundheitsamt angezeigt werden.

Es wird auf die Bestimmungen der "Allgemeinen Entwässerungssatzung" der Stadt Hockenheim hingewiesen, die zu beachten sind.

III.10 Kampfmittel

Grundsätzlich können Kampfmittel im Vorhabengebiet nicht ausgeschlossen werden. Es werden Fachfirmen empfohlen.

III.11 Einsatz regenerativer Energien

Es wird empfohlen, geeignete Dachflächen mit Anlagen zur Nutzung von regenerativen Energien (Photovoltaikanlagen) zu ergänzen, um auf fossile Brennstoffe verzichten zu können. Mit Smart Grids (intelligentes Stromnetz) können die Energieressourcen optimiert werden.

III.12 Hinweise zu Brandschutz

- Die Richtlinie "Flächen für die Feuerwehr" i. V. m. DIN 14090 ist zu beachten und umzusetzen.



- Zur Sicherstellung der Rettungswege werden die erforderlichen anleiterbaren Stellen gesondert im Baugenehmigungsverfahren geprüft. Hierbei sind auch die Aufstellflächen für Leitern der Feuerwehr sowie deren Zufahrt zu betrachten.
- Anhand der vorgegebenen Trauf- und Firsthöhen sind gegebenenfalls weitere brandschutztechnische Belange zu berücksichtigen.
- Gemäß dem Arbeitsblatt DVGW W 405 ist der Löschwasserbedarf, u. a. aufgrund der Angabe zur Geschossflächenzahl, mit mindestens 96 m³/h über die Dauer von 2 h anzusetzen und schriftlich nachzuweisen.

In Bezug auf die Umkreisregelung aus dem Arbeitsblatt W 405 ist der Punkt 7 zu beachten.

Die Abstände zwischen zwei Hydranten dürfen nicht mehr als 140 m Straßenlänge (Abwicklung) betragen.

Zur Brandbekämpfung sind in Abstimmung mit der Brandschutzdienststelle Überflurhydranten in diesem Gebiet vorzusehen.

III.13 Schutz des Bodens

Die im Zuge der Bebauung und Erschließung entstehenden Verdichtungen des anstehenden Bodens durch die Bautätigkeiten sollten nach Abschluss der Arbeiten beseitigt werden.

Der Oberbodenabtrag ist auf das technisch absolut erforderliche Maß zu reduzieren. Mutterbodenaushub ist auf Mieten zu lagern und später wieder aufzubringen (§ 202 BauGB). Bei der Abfuhr von Aushubmaterialien während der Bauphase sind die LAGA-Bestimmungen zu beachten.

III.14 Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB)

Oberboden ist vor Versiegelung und Vergeudung zu schützen. Mutterbodenaushub ist auf Mieten zu lagern und auf Flächen, welche für Grünanlagen vorgesehen sind, später wieder aufzutragen.

III.15 Hinweise zum Grundwasserschutz

Es ist zu besorgen, dass über die Tiefgarage Schadstoffe (Öl, Kraftstoffe, Betriebsstoffe, Reifenabrieb, Löschmittel) unterstützt durch unbeabsichtigt eintretendes Regenwasser, Schmelzwasser aus Schnee oder Löschwasser in den Untergrund und somit ins Grundwasser gelangen kann.

Gemäß Wassergesetz § 43 Abs. 5 hat die Wasserbehörde Arbeiten an Erdaufschlüssen zu untersagen, wenn eine Verunreinigung des Grundwassers zu besorgen ist und die Schäden nicht durch Inhalts- oder Nebenstimmungen verhütet, beseitigt oder ausgeglichen werden können.

Um eine Verunreinigung des Grundwassers durch o. g. Schadstoffe zu verhüten, wird gefordert den Tiefgaragenboden undurchlässig zu gestalten oder ein Pflastersystem mit DIBt Zulassung als „Flächen-



belag zur Behandlung und Versickerung von Niederschlagsabflüssen von Verkehrsflächen“ anzuwenden.

III.16 Allgemeine Hinweise des Wasserechtsamtes beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis

Zu Wasserversorgung:

- Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Abs. 4 WG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.
- Die ausreichende Versorgung des Plangebietes mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist durch Erweiterung des bestehenden öffentlichen Versorgungsnetzes sicher zu stellen.

Zu Grundwasserschutz:

- Aus Sicht des Grundwasserschutzes wird eine flüssigkeitsdichte Ausführung der Tiefgaragensohle empfohlen. Bei Ausführung der Tiefgaragensohle mit durchlässigen Pflasterbelag ist ein Pflastersystem mit DiBt Zulassung als „Flächenbelag zur Behandlung und Versickerung von Niederschlagsabflüssen von Verkehrsflächen“ einzusetzen.
- 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.
- Die folgenden Vorhaben sind dem Wasserrechtsamt rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen:
 - Entnahme von Grundwasser
 - Bohrungen in den Grundwasserleiter
 - Einbringen von Stoffen (z. B. Beton) ins Grundwasser

Die Anzeige ist dem Wasserrechtsamt formlos mit allen für die Beurteilung notwendigen Unterlagen und Angaben vorzulegen. Alle Arbeiten, die sich nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken können, erfordern eine wasserrechtliche Erlaubnis. Hierzu zählen insbesondere Grundwasserabsenkungen. Mit den Arbeiten darf nicht vor Erteilung der Erlaubnis begonnen werden.

- 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.
- Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, die ein dauerhaftes Vermindern oder Durchstoßen von stauenden, das Grundwasser schützenden Deckschichten zur Folge haben, sind nur in begründeten Ausnahmefällen und durch den Einsatz von definiertem Filtermaterial (z. B. DiBt-zugelassenes Filtersubstrat, belebte Bodenschicht, carbonathaltiger Sand) möglich.
- Zum Schutz des tieferen Grundwasserleiters besteht im Planungsgebiet eine Bohrtiefenbegrenzung. Dies ist bspw. bei der Nutzbarmachung oberflächennaher Geothermie zu berücksichtigen. Die Errichtung und der Betrieb einer Erdwärmesondenanlage bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, diese ist beim Wasserrechtsamt rechtzeitig zu beantragen. Wir empfehlen daher eine frühzeitige Kontaktaufnahme.



Zu Kommunalabwasser:

- Das Plangebiet ist im Gesamtentwässerungsentwurf enthalten. Durch einen satzungsgemäßen Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicherzustellen.
- 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. Es wird dabei empfohlen, zunächst den vorhandenen Untergrund auf seine Versickerungsfähigkeit hin zu untersuchen. Bei der Bemessung und Gestaltung von Versickerungsanlagen werden auf die Leitfäden des Umweltministeriums „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“ und der Landesanstalt für Umweltschutz B-W „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ verwiesen.
- Zur Erfüllung der Grundsätze der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung sind wasserdurchlässig befestigte PKW-Stellplätze, ausreichend bemessene Zisternen, eine Fassadenbegrünung und eine Dachbegrünung für flach geneigte Dächer im Bebauungsplan empfohlen bzw. vorgeschrieben. Zufahrten, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie Geh- und Fußwege sind so anzulegen, dass das Niederschlagswasser versickern kann (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrassen, wasserdurchlässige Pflasterung o.ä.). Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.
- Anfallendes Tropf- und Schleppwasser einer Tiefgarageneinfahrt ist in einer Verdunstungsrinne zu sammeln. Dieses Wasser darf nicht versickert werden. Sollte eine Verdunstungsrinne nicht ausreichend sein, ist die erforderliche Entwässerung an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.
- Niederschlagswasser darf nach §2 der Niederschlagswasserverordnung 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.
- Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird.
- Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen ohne vorhergehende Reinigung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
- Das Pflanzen von Bäumen in Versickerungsmulden ist nicht gestattet. Durch das Wurzeln bilden sich präferierte Fließwege in der belebten Bodenzone aus. Dadurch ist eine gleichmäßige Versickerung nicht mehr gewährleistet.



Zu Zisternen:

- Auf Dach- und befestigten Grundstücksflächen auftreffendes Niederschlagswasser sollte zur Verringerung der Abflussspitzen in ausreichend bemessenen Zisternen gesammelt und auf dem Grundstück genutzt werden. Nach Möglichkeit sollen diese bewirtschaftet werden können. Auf eine Bewirtschaftung der Zisterne (mit Drosseleinrichtung) kann verzichtet werden, wenn das zugehörige Dach mit einer Mindestsubstratstärke von 10 Zentimeter begrünt wird. Der Überlauf einer Zisterne muss entweder
 - über die belebte Bodenzone einer Versickerungsmulde versickert werden.
 - an die Kanalisation angeschlossen werden.
 - 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.

Zu Altlasten/Bodenschutz:

- Innerhalb des Plangebietes befinden sich laut den Ergebnissen der historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen keine Altablagerungen, Altstandorte oder Verdachtsflächen.
- Der Planungsträger hat eine Nachforschungspflicht hinsichtlich möglicher Bodenbelastungen. Ihr Hinweis auf die frühere Existenz obiger Betriebe ist Grund für Nachforschungen. Dem Wasserrechtsamt liegen hierzu die Informationen vor, ob bei den genannten Betrieben wassergefährdende Stoffe eingesetzt wurden oder umwelt-relevante Störfälle aktenkundig sind. Eine Prüfung der im Bebauungsplanverfahren angegebenen Betriebe erfolgt ansonsten in der routinemäßig alle 5 Jahre durchgeführten HISTE des Rhein-Neckar-Kreises. Aufgrund der aktuellen Aktenlage liegen keine Hinweise zu möglichen Bodenbelastungen vor, es besteht kein Verdacht dass keine gesunden Wohn- und Lebensverhältnisse bestehen.



ANHANG

PFLANZLISTEN

Artenliste A: Baumarten 1. Ordnung

Buche	(<i>Fagus sylvatica</i>)
Stieleiche	(<i>Quercus robur</i>)
Traubeneiche	(<i>Quercus petraea</i>)
Bergahorn	(<i>Acer pseudoplatanus</i>)
Spitzahorn	(<i>Acer platanoides</i>)
Gemeine Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i>)
Winterlinde	(<i>Tilia cordata</i>)
Ross-Kastanie	(<i>Aesculus spec.</i>)
Nussbaum	(<i>Juglans regia</i>)

Artenliste B: Baumarten 2. Ordnung

Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Speierling	(<i>Sorbus domestica</i>)
Wildkirsche	(<i>Prunus avium</i>)
Wildapfel	(<i>Malus sylvestris</i>)
Wildbirne	(<i>Pyrus pyraster</i>)
Eberesche	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Elsbeere	(<i>Sorbus torminalis</i>)
Baumhasel	(<i>Corylus colurna</i>)
Mehlbeere	(<i>Sorbus aria</i>)
Sal-Weide	(<i>Salix caprea</i>)
Sand-Birke	(<i>Betula pendula</i>)
Hochstämmige Obstbäume wie:	
Gartenapfel	(<i>Malus domestica</i>)
Gartenbirne	(<i>Pyrus communis</i>)
Süßkirsche	(Zuchtformen von <i>Prunus avium</i>)
Mirabelle	(<i>Prunus domestica x cerasifera</i>)
Zwetschge	(<i>Prunus domestica</i>)
Sauerkirsche	(<i>Prunus cerasus</i>)



Artenliste C: Baumarten und Sträucher für Gräben und Feuchtbereiche

Schwarzerle	(<i>Alnus glutinosa</i>)
Esche	(<i>Fraxinus excelsior</i>)
Sal-Weide	(<i>Salix caprea</i>)
Grau-Weide	(<i>Salix cinerea</i>)
Ohr-Weide	(<i>Salix aurita</i>)
Silber-Weide	(<i>Salix alba</i>)
Purpur-Weide	(<i>Salix purpurea</i>)
Korb-Weide	(<i>Salix viminalis</i>)
Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Wasserschneeball	(<i>Viburnum opulus</i>)
Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Traubenkirsche	(<i>Prunus padus</i>)
Kornelkirsche	(<i>Cornus mas</i>)
Zweigriffliger Weißdorn	(<i>Crataegus oxyacantha</i>)

Artenliste D: Straucharten

Besenginster	(<i>Cytisus (= Sarothamnus) scoparius</i>)
Eibe	(<i>Taxus baccata</i>)
Felsenbirne	(<i>Amelanchier ovalis</i>)
(Roter) Hartriegel	(<i>Cornus sanguinea</i>)
Hasel	(<i>Corylus avellana</i>)
Hundsrose	(<i>Rosa canina</i>)
Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
Traubenkirsche	(<i>Prunus padus</i>)
Berberitze	(<i>Berberis</i>)
Kornelkirsche	(<i>Cornus mas</i>)
Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)
Rotdorn	(<i>Crataegus laevigata</i>)
Hainbuche	(<i>Carpinus betulus</i>)
Schneeball	(<i>Viburnum lantana, Viburnum opulus "sterile"</i>)
Spierstrauch	(<i>Spirea spec.</i>)
Wacholder	(<i>Juniperus communis</i>)

Artenliste E: Kletterpflanzen

- Wurzelkletterer (z. B. Kletterhortensie)
- Rankenpflanzen (z. B. Waldrebe, Wilder Wein, Weinrebe)
- Windepflanzen (z. B. Geißblatt, Schlingenknöterich, Pfeifenwinde)
- Spaliergehölze (z. B. Apfel-/Birken-/Kirschbäume)



Artenliste F: Pflanzen für die Dachbegrünung

Stauden:

Berg-Thymian	(<i>Thymus montanus</i>)
Breitblättriger Thymian	(<i>Thymus pulegioides</i>)
Dach-Schwertlilie	(<i>Iris tectorum</i>)
Duft-Skabiose	(<i>Scabiosa canescens</i>)
Echter Waldmeister	(<i>Galium odoratum</i>)
Edel-Gamander	(<i>Teucrium chamaedrys</i>)
Färber-Hundskamille	(<i>Anthemis tinctoria</i>)
Fetthenne 'Weihenstephaner Gold'	(<i>Sedum floriferum</i> 'Weihenstephaner Gold')
Felsen-Fetthenne	(<i>Sedum reflexum</i>)
Gefingertes Lerchensporn	(<i>Corydalis solida</i>)
Gewöhnliche Schafgarbe	(<i>Achillea millefolium</i>)
Goldhaar-Aster	(<i>Aster linosyris</i>)
Großblütige Prunelle	(<i>Prunella grandiflora</i>)
Großer Ehrenpreis	(<i>Veronica teucrium</i>)
Hohes Herbst-Sedum	(<i>Sedum telephium</i>)
Kartäuser-Nelke	(<i>Dianthus carthusianorum</i>)
Kleines Habichtskraut	(<i>Hieracium pilosella</i>)
Küchenschelle	(<i>Pulsatilla vulgaris</i>)
Knolliger Hahnenfuß	(<i>Ranunculus bulbosus</i>)
Milder Mauerpfeffer	(<i>Sedum sexangulare</i>)
Orangerotes Habichtskraut	(<i>Hieracium aurantiacum</i>)
Reiherschnabel	(<i>Erodium cicutarium</i>)
Rotes Habichtskraut	(<i>Hieracium x rubrum</i>)
Roter Hängelauch	(<i>Allium roseum</i>)
Rotmoos-Mauerpfeffer 'Murale'	(<i>Sedum album</i> 'Murale')
Rundblättrige Glockenblume	(<i>Campanula rotundifolia</i>)
Sand-Thymian	(<i>Thymus serpyllum</i>)
Scarbiosen-Flockenblume	(<i>Centaurea scabiosa</i>)
Schwarze Königskerze	(<i>Verbascum nigrum</i>)
Steinbrech-Felsennelke	(<i>Petrorhagia saxifraga</i>)
Teppich-Fetthenne (Sorten)	(<i>Sedum spurium</i>)
Wiesen-Margerite	(<i>Chrysanthemum leucanthemum</i>)
Wilder Majoran	(<i>Origanum vulgare</i>)
Zwerg-Schwertlilie	(<i>Iris pumila</i>)
Wald-Erdbeere	(<i>Fragaria vesca</i>)



Gräser:

Blau-Schwingel	(<i>Festuca cinerea</i>)
Dach-Trespe	(<i>Bromus tectorum</i>)
Federgras	(<i>Stipa pennata</i>)
Feinblättriger Schingel	(<i>Festuca tenuifolia</i>)
Gämsen-Schwingel	(<i>Festuca rupicaprina</i>)
Ruchgras	(<i>Anthoxanthum odoratum</i>)
Wald-Segge	(<i>Carex sylvatica</i>)
Walliser Schwingel	(<i>Festuca valesiaca</i>)
Wimpern-Perlgras	(<i>Melica ciliata</i>)
Zittergras	(<i>Briza media</i>)