



# **GEMEINDE NEIDENSTEIN**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN  
BEBAUUNGSPLAN „EPFENBACHER BERG III“**

Fassung vom 05.FEBRUAR 2021

**MVV Regioplan**

---

<b>Projektleitung:</b>	Dr. Alexander Kuhn
<b>Projektbearbeitung:</b>	Jacqueline Schnurpfeil
<b>Projektzeichnung:</b>	Horst Schulzki
<b>Projekt - Nr.:</b>	ETS 558/01

---

MVV Regioplan GmbH  
Besselstraße 14b  
68219 Mannheim  
Tel. 0621 / 87675-0  
Fax 0621 / 87675-99  
email [info@mvv-regioplan.de](mailto:info@mvv-regioplan.de)  
Internet <http://www.regioplan.com>

## **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

Auf Grund § 1 Abs. 3 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Verordnung vom 11.02.2020, hat der Gemeinderat Neidenstein diesen Bebauungsplan „Epfenbacher Berg III“, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen, planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

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

#### **Rechtsgrundlagen**

- ▶ **Baugesetzbuch (BauGB)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- ▶ **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- ▶ **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- ▶ **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** i.d.F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2019 (GBl. Nr. 16, S. 313)
- ▶ **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582)**, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)
- ▶ **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i.d.F. vom 29.07.2009 (BGBl. | S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 290 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. | S. 1328)
- ▶ **Naturschutzgesetz (NatSchG)** i.d.F. vom 23.06.2015 (GBl. | S. 585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23.07.2020 (GBl. | S. 651)
- ▶ **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** i.d.F. vom 31.07.2009 (BGBl. | 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. | S. 1408)
- ▶ **Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG)** i.d.F. vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28.11.2018 (GBl. | S. 439, 446).

## 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i. V. m. §§ 1, 4, 8 BauNVO)

Festgesetzt wird gem. Planeintrag Allgemeines Wohngebiet WA 1 und WA 2 (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO):

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1. BauNVO die im § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zugelassen.

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

### 2.1. Zulässige Grundfläche, Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. §§ 17, 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß Planeintrag festgelegt (Nutzungsschablone).

Für das WA 1 gilt gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine GRZ von 0,35.

Für das WA 2 gilt gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine GRZ von 0,30.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (§ 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO) sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden.

### 2.2. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

### 2.3. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 ist eine maximale Firsthöhe (FH) von 9,5 m zulässig. Die maximale Firsthöhe wird ab dem Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante Dachhaut (First) gemessen.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 ist eine maximale Traufhöhe (TH) von 6,5 m zulässig. Die maximale Traufhöhe wird ab dem Höhenbezugspunkt bis zum äußeren Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut gemessen.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 ist bei Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern eine maximale Wandhöhe (Höhenbezugspunkt bis Oberkante Attika) von 7 m zulässig.

Höhenbezugspunkt ist jeweils die Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche (Oberkante des straßenbegrenzenden Bords) am Grundstück in Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken ist der höher

liegende Bezugspunkt maßgeblich.

Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten, Treppenhäuser, Aufzugsschächte oder Anlagen für erneuerbare Energien oder zur Wärmegewinnung ist bis zu 1,5 m zulässig. Sie müssen von den Dachrändern (Außenkante Attika oder bei geneigten Dächern Außenkante der aufgehenden Wand) einen Abstand von 1,5 m einhalten.

Eine Überschreitung der Wandhöhe/ Gebäudehöhe durch Brüstungen oder Geländer ist bis zu 1,2 m zulässig.

### **3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO)**

#### **3.1. Bauweise (§ 22 BauNVO)**

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind nur Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D) zulässig.

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

#### **3.2. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen gemäß Planzeichnung festgesetzt. Überschreitungen der überbaubaren Flächen um max. 1,50 m durch Balkone und Terrassen können ausnahmsweise zugelassen werden. Die Fläche darf 15 m<sup>2</sup> für Terrassen und 10 m<sup>2</sup> für Balkone nicht überschreiten.

### **4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und §14 BauNVO)**

4.1. Garagen (gem. § 12 BauNVO), Carports und Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den seitlichen Abstandsflächen zwischen der Flucht der vorderen und hinteren Baugrenze zulässig.

4.2. Stellplätze sind darüber hinaus vor der vorderen Baugrenze, hier jedoch auf 50% der vorderen Grundstücksbreite beschränkt zulässig.

4.3. Nebenanlagen, sofern sie selbstständige Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 LBO sind, sind nur bis zu einer Grundfläche von 12 m<sup>2</sup> zulässig. Sie dürfen eine Gebäudehöhe von 3,50 m nicht überschreiten. Höhenbezugspunkt ist jeweils die Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche (Oberkante des straßenbegrenzenden Bords) am Grundstück in Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken ist der höher liegende Bezugspunkt maßgeblich.

### **5. Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die Zahl der Wohnungen/Wohneinheiten (WE) ist auf max. 2 WE je Einzelhaus oder

Doppelhaushälfte begrenzt.

## **6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die gekennzeichneten Flächen werden als öffentliche Verkehrsflächen gemäß Planeintrag ausgewiesen.

### **6.1. Öffentliche Verkehrsflächen**

Für die Anbindung (Planstraße A) an die Straße „Seerain“ und „Epfenbacher Berg“ wird ein Straßenquerschnitt von 8,50 m festgesetzt. Für die östliche und westliche Schleife (Planstraße B und C) und den Stich im Norden (Planstraße D) wird ein Straßenquerschnitt von 6,50 m festgesetzt.

### **6.2. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**

Der vorhandene Weg im Norden wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Der Anschluss von Planstraße D an Planstraße A soll als Mischverkehrsfläche genutzt werden. Der Verlauf nach Norden ist landwirtschaftlichen Verkehren vorbehalten. Breite: 4,00 m.

Ein 3,00 m breiter Fußweg wird im westlichen Bereich als Verbindung zwischen den Planstraßen A und B ausgewiesen.

## **7. Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)**

### **7.1. Versickerung von Niederschlagswasser**

Zur Retention und gedrosselten Einleitung des anfallenden Niederschlagswassers ist am nordwestlichen Gebietsrand eine Versickerungsfläche (Regenrückhaltebecken, RRB) festgesetzt.

## **8. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Im Südwesten wird eine 4,00 m breite Grünfläche ausgewiesen.

## **9. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen für Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 1a BauBG, § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 a BauGB)**

### **9.1. Grundstücksbegrünung, Pflanzgebot und Mindestbegrünung**

Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen nach § 9 Abs.1 LBO Grünflächen sein. Diese Flächen sind zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen. Steingärten sind nicht zulässig.

Diese Grünflächen sind zu mindestens 20% naturnah mit standortheimischen Gehölzen und Stauden (siehe Pflanzenliste) anzulegen. Pro m<sup>2</sup> Pflanzfläche sind dort mindestens 1 Strauch zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Sträucher sind in der Mindestqualität von 2 x verpflanzt, in Gruppen von 3 bis 5 Stück der gleichen Art zu pflanzen.

Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken ein

standortheimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung oder ein Obstbaum (siehe Pflanzliste), mind. 3 x verpflanzt, zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Auf den „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ sind geschlossene Gehölzpflanzungen mit mindestens einem Strauch pro m<sup>2</sup> Pflanzfläche (siehe Pflanzliste) und einem Baum 2. oder 3. Ordnung je angefangene 12 lfm Pflanzfläche pro Grundstück (siehe Pflanzliste) anzulegen. Die Sträucher sind in Gruppen von 3 bis 5 Stück der gleichen Art zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.

Die Flächen mit dieser Pflanzbindung, die darin zu pflanzenden Bäume, sowie vorhandene Bäume gleicher Qualität sind bei den weiteren Pflanzgeboten anzurechnen.

Für Grenzabstände von Bepflanzungen gelten die Regelungen des Nachbarschaftsgesetzes Baden-Württemberg (Gesetz über das Nachbarrecht).

## 9.2. Begrünung von Dächern

Dächer mit einer Neigung bis 5° und in das Haus integrierte Garagen sind extensiv mit einem Substrataufbau von mindestens 12 cm zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Auch auf den Flächen unter Solar und Fotovoltaikanlagen ist vollflächig das Substrat aufzubringen; auch diese Flächen sind zu begrünen.

Freisitze/Dachterrassen sind bis zu einem Anteil von maximal 40 % der Gesamtdachfläche zulässig.

Nebenanlagen oder überdachte Stellplätze bis 15m<sup>2</sup> sind nicht zwingend zu begrünen.

## 9.3. Stellplätze

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

## **10. Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)**

Auf den privaten Grundstücken entlang der Straßenbegrenzungslinien sind Flächen für Aufschüttungen und Einschnitte zur Herstellung des Straßenkörpers bis zu einer Höhe von max. ± 1,5 m zulässig. Fundamente von Beleuchtungsanlagen, Nebenanlagen und Bordsteinen sind auf den privaten Grundstücken zu dulden.

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **Festsetzungen nach der Landesbauordnung (LBO)**

#### **Rechtsgrundlagen**

- ▶ **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
- ▶ **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 10.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Juli 2019 (GBl. Nr. 16, S. 313)

#### **§ 1 Geltungsbereich**

Der räumliche Gestaltungsbereich der Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die Satzung gilt bei Vorhaben, die eine Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen entsprechend zum Inhalt haben.

#### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Die Örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 3 bis 10 sind Bestandteil dieser Satzung.

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

- (1) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° als auch in das Haus integrierte Garagen sind zu begrünen. Dies gilt nicht für Dächer von Nebenanlagen.
- (2) Die Materialwahl von Dacheindeckungen, Dachverkleidung sowie Regenrinnen und Regenabflussrohren ist so vorzunehmen, dass von ihnen und dem anfallenden Niederschlagswasser keine Bodenverunreinigungen (z.B. durch unbeschichtete Metalle wie Kupfer, Zink oder Blei) ausgehen können.
- (3) Photovoltaik- und Solaranlagen sind auf den Dachflächen zulässig.

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

- (1) Glänzende und reflektierende Materialien (Glas ausgenommen), grelle und neonfarbige Anstriche, Kunststoff- und Metallverkleidungen für Fassaden sind unzulässig.

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

- (1) Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind bis zu einer Höhe von maximal 0,80 m – gemessen ab Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Entlang der sonstigen rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,80m zulässig. Damit sich Kleinsäuger ungehindert fortbewegen können, ist ein Abstand von 10 cm zum Boden einzuhalten oder auf andere Art eine ausreichende Durchlässigkeit sicher zu stellen. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen von Terrassen bis 4 m Länge, wenn sie unmittelbar an das Wohngebäude anschließen und als Sichtschutz dienen.

#### **§ 6 Stellplätze, Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO, § 37 Abs. 1 und § 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO)**

- (1) Bei der Errichtung von Wohngebäuden ist für jede Wohnung ein Stellplatznachweis von mindestens 2 geeigneten Stellplätzen zu erbringen. Hierbei sind für jeweils eine Wohneinheit auch hintereinanderliegende („gefangene“) Stellplätze zulässig.



- (2) Vor Stellplätzen, Zufahrten und Hofflächen auf den privaten Grundstücken, die direkt an die öffentliche Verkehrsfläche anschließen, sind Entwässerungsrinnen mit Anschluss an die Kanalisation vorzusehen, um den Abfluss auf öffentliche Verkehrsflächen zu verhindern.

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

- (1) Zisternen zur Retention und / oder zur Brauchwassersammlung des anfallenden Niederschlagswasser der Dachflächen sind auf den privaten Grundstücken zulässig.
- (2) Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sind einzuhalten. Die Ausführungsart, Lage und Größe der Zisterne sind im Baugesuch nachzuweisen. Der Drosselabfluss sowie der Überlauf der Zisterne sind in den Regenwasserkanal einzuleiten.

### **§ 8 Werbeanlage (§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO)**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung als Schild an der Gebäudefassade im Erdgeschoss zulässig. Pro Gebäude ist ein Schild zulässig. Die Gesamtgröße der Werbeanlagen darf eine Fläche von 1,5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Selbstleuchtende und beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig.

### **§ 9 Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 9 Abs.1, § 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)**

- (1) Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein. Diese Flächen sind zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen. Steingärten sind nicht zulässig. Mindestens 20% der Grünflächen sind naturnah mit standortheimischen Gehölzen und Stauden (siehe Pflanzenliste II und III) im Übrigen gärtnerisch anzulegen.
- (2) Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken ein standortheimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung oder ein Obstbaum (siehe Pflanzliste), mind. 3 x verpflanzt, zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- (3) Auf den „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ sind geschlossene Gehölzpflanzungen mit mindestens einem Strauch pro m<sup>2</sup> Pflanzfläche (siehe Pflanzliste) und einem Baum 2. oder 3. Ordnung je angefangene 12 lfm Pflanzfläche pro Grundstück gemäß Pflanzliste anzulegen. Die Sträucher sind in Gruppen von 3 bis 5 Stück der gleichen Art zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten.

### **§ 10 Ordnungswidrigkeit (§ 75 Abs. 3 LBO)**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Gestaltungsvorschriften in §§ 3 bis 7 zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.

### **§ 11 In-Kraft-Treten**

Diese Satzung tritt am Tage ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

## **C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

### *Übernahme von Hinweisen zum Bebauungsplan*

Aufgeführte Rechtsgrundlagen, Regelwerke, Verordnungen, etc. entsprechen dem Stand zum Zeitpunkt der Satzungskraft des Bebauungsplanes.

## **D HINWEISE**

Die nachfolgenden Hinweise entbinden die Bauherren und ihre Architekten nicht von ihrer Verantwortung sich selbst über alle für ihr Bauvorhaben geltenden Normen und Vorschriften kundig zu machen. Es wird lediglich ergänzend auf die aus Sicht der Gemeinde wesentlichen Sachverhalte hingewiesen.

### **D.1 Archäologische Funde/ Denkmalschutz**

Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese der zuständigen Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde umgehend zu melden. Der Fund und die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde vereinbart wird (§ 20 DSchG i. V. m. § 27 DSchG).

Diese Verpflichtung besteht nicht, wenn damit unverhältnismäßig hohe Kosten oder Nachteile verbunden sind und die Denkmalschutzbehörde es ablehnt, hierfür Ersatz zu leisten.

### **D.2 Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere § 4, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.

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

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

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

Wird abfall- bzw. entsorgungsrelevantes Material angetroffen, ist dieses zu separieren und einer ordnungsgemäßen Entsorgung oder Wiederverwertung zuzuführen.

### **D.3 Bodenverunreinigungen, Altlasten, Geologie, Kampfmittel**

Eine Kampfmittelsondierung wird vor Baubeginn durchgeführt. Damit liegt die Kampfmittelfreiheit vor Beginn der Erschließungstätigkeit vor.

Hinweise zur Geologie (Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau [LGRB]):

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Löss) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine der Karlstadt-Formation (Mittlerer Muschelkalk) und des Unteren Muschelkalks erwartet. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Für weitere Planungen oder zur weiteren Durchführung von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

### **D.4 Boden/ Grundwasser/ Entwässerung/ Wasserversorgung**

Stau- und Schichtwasserzutritte sind im Bereich von Felsschichten nicht auszuschließen und zu berücksichtigen. Bei der Einbindung unterkellerten Gebäude in gering durchlässigem Baugrund kann sich im Hinterfüllungsbereich der Arbeitsräume ggfls. Sickerwasser aufstauen (drückendes Wasser). Wenn dieses nicht abgeleitet wird, kann es zu Durchfeuchtungsschäden an Bauteilen kommen. Auf entsprechende Abdichtung („weiße/schwarze“ Wanne) der Bauwerksteile wird hingewiesen. Bei nicht unterkellerten Gebäuden empfiehlt sich die Ausführung der Bodenplatte in WU-Beton (wasserundurchlässiger Beton).

Sorgfaltspflicht bei der Erstellung von Bauwerken und Kellern: Bei der Anlage von Kellern ist die Möglichkeit wechselnder Grundwasser- bzw. Schichtwasserstände zu berücksichtigen. Die Bauwerksabdichtungen sind bauwerksspezifisch zu planen.

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

Auf den privaten Grundstücken anfallendes unbelastetes Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern oder zurückzuhalten. Ein Abfluss der anfallenden Oberflächenwasser der privaten Grundstücke auf die öffentlichen Verkehrsanlagen ist auszuschließen; ggfls. sind bauliche Vorkehrungen zu treffen (bspw. durch

Entwässerungsrinnen).

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.

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist durch einen satzungsgemäßen Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz sicherzustellen.

Da laut geotechnischer Untersuchung eine Versickerung des Niederschlagswassers im Gebiet nur eingeschränkt möglich ist, wird das anfallende Oberflächenwasser der Straßen, sowie das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser zunächst in einem Regenrückhaltebecken im Nordwesten gesammelt und anschließend verzögert und gedrosselt (zunächst) in eine Entwässerungsmulde entlang der Straße Seerain geführt. Nach ca. 150m gelangt ggfls. noch nicht versickertes Regenwasser in den Kanal.

Kurzfristig beabsichtigt die Gemeinde den Neubau eines Regenwasserkanals im Seerain um der angespannten Entwässerungssituation im weiteren Verlauf der Straße Seerain – verursacht insbesondere durch den Zulauf von Niederschlagswasser aus den Außenbereichsflächen bei Starkregenereignissen – zu bewältigen. Nach Herstellung dieses Kanals erfolgt der Umschluss, sodass das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser in dem Regenwasserkanal abgeleitet wird.

Hinweis zu Regenwassernutzungsanlagen: diese sind beim Gesundheitsamt des Landratsamtes des Rhein-Neckar-Kreis über die Gemeinde anzuzeigen.

Hinweise zur Wasserversorgung: sofern erforderlich Ergänzung nach Offenlage

Hinweise zum Grundwasserschutz (Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis; Wasserrechtsamt):

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

Bohrungen die ins Grundwasser eindringen, das Einbringen von Stoffen ins Grundwasser und die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt zu beantragen sind.

Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächen-gewässer sind nicht erlaubt.

Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Wasserrechtsamt zu verständigen,

Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.

Maßnahmen, die ein dauerhaftes Vermindern oder Durchstoßen von Deckschichten zur Folge haben, sind nicht zulässig. Ausgenommen sind vorübergehende Eingriffe in Deckschichten, wenn ihre Schutzfunktion anschließend mindestens gleichwertig wiederhergestellt wird.

Zum Schutz vor Bohr- oder Georisiken 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.

#### **D.5 Schutz unterirdischer Leitungen**

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

#### **D.6 Natur- und Artenschutz**

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG Abs. 1, Nr. 1 und 3 sind Rodungsarbeiten und Baubeginn zur Erschließung des Gebietes nur außerhalb der Brutzeiten (Oktober bis Februar) durchzuführen.

#### **D.7 Pflichten des Eigentümers**

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs, das Aufstellen von Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen einschließlich deren Fundamente auf seinem Grundstück zu dulden (§ 126 Abs.1 BauGB).

#### **D.8 Rechtstaatliche Anforderungen an die Verkündung von Rechtsnormen**

Die für die Festsetzungen relevanten, nicht öffentlich zugänglichen technischen Regelwerke (hier die konkreten, in den Festsetzungen aufgeführten Regelwerke, die nicht verkündet werden: z.B. DIN 4109) können bei der Gemeindeverwaltung Neidenstein, Schlossstraße 9, 74933 Neidenstein, zu üblichen den Öffnungszeiten sowie nach vorheriger Terminvereinbarung eingesehen werden.

## E PFLANZLISTEN

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

### Pflanzenliste I: Bäume 1./2. Ordnung, mind. STU 18-20, 3xv:

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchsklasse
Acer platanoides	Spitzahorn	1. Ordnung
Acer platanoides 'Allershausen'*		2. Ordnung
Acer platanoides 'Cleveland'*		2. Ordnung
Acer platanoides 'Columnare'*		2. Ordnung
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	1. Ordnung
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie	1. Ordnung
Castanea sativa	Esskastanie	1. Ordnung
Fagus sylvatica	Rotbuche	1. Ordnung
Corylus colurna*	Baumhasel	2. Ordnung
Prunus padus	Traubenkirsche	2. Ordnung
Quercus petraea	Traubeneiche	1. Ordnung
Quercus robur*	Stieleiche	1. Ordnung
Quercus robur 'Fastigiata'*		2. Ordnung
Salix alba	Silber-Weide	1. Ordnung
Tilia cordata	Winterlinde	1. Ordnung
Tilia cordata 'Erecta'*		2. Ordnung
Tilia cordata 'Greenspire'*		2. Ordnung
Tilia cordata 'Rancho'*		2. Ordnung
Tilia cordata 'Roelvo'*		2. Ordnung

\*besonders geeignet für Anpflanzungen im Straßenraum und in Stellplatzflächen

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

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchsklasse
Acer campestre	Feldahorn	2. Ordnung
Carpinus betulus	Hainbuche	2. Ordnung
Malus sylvestris	Holzapfel	Kleinbaum
Morus nigra	Schwarze Maulbeere	Kleinbaum
Prunus avium	Vogel-Kirsche	2. Ordnung
Pyrus pyraeaster	Wildbirne	2. Ordnung
Sorbus aria	Mehlbeere	2. Ordnung
Sorbus aucuparia	Eberesche	2. Ordnung
Sorbus domestica	Speierling	2. Ordnung
Sorbus torminalis	Elsbeere	2. Ordnung

### Pflanzenliste III: standortheimische Sträucher mind. 3xv

Botanischer Name	Deutscher Name
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel

<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix caprea</i>	Silber-Weide
<i>Salix cinerea</i>	Grau-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Salix viminalis</i>	Korb-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Die Pflanzliste ist als **Vorschlag** zu verstehen, der exemplarisch versucht, ökologischen und gestalterischen Ansprüchen sowie den Standortbedingungen Rechnung zu tragen und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Darüber hinaus sollten insekten-/ bienenfreundliche Pflanzen zum Schutz und zur Stärkung der Artenvielfalt genutzt werden.