



Stadt Neckarbischofsheim

Bebauungsplan "Unter dem Linsen Kuchen", 1. Änderung

im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB

Entwurf

13.07.2020

**Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Hinweise**

BIT | ARCHITEKTEN

BIT Architekten GmbH
Am Storrenacker 1 b
76139 Karlsruhe
Telefon: +49 721 96232-70
info@bit-architekten.de
www.bit-architekten.de

07NBH14221

Stadt Neckarbischofsheim

Bebauungsplan „Unter dem Linsenkuchen“, 1. Änderung

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Dem Bebauungsplan „Unter dem Linsenkuchen“, 1. Änderung liegen zugrunde: Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 27.03.2020, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 07.05.2020.

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA 2, WA 3) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude.
- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.
- Anlagen für soziale Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Anlagen für Verwaltungen.
- Gartenbaubetriebe.
- Tankstellen

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

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl in WA 1 beträgt 0,35. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist bis 0,5 zulässig.

Die Grundflächenzahl in WA 2 und WA 3 beträgt 0,4. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist bis 0,6 zulässig.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Zulässig sind allgemein Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen.

1.2.3 Wandhöhe, Firsthöhe

Die maximale Wandhöhe, gemessen von der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Bezugshöhe bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut, beträgt in WA 1 und WA 3 6,0 m. Die maximal zulässige Wandhöhe ist auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge einzuhalten. In WA 2 ist keine Wandhöhe festgesetzt.

Die maximale Gebäudehöhe, gemessen von der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Bezugshöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, beträgt in WA 1 und WA 3 10,0 m.

Für Gebäude mit Pultdach oder - sofern zulässig - mit Flachdach bemisst sich die Gebäudehöhe von der festgesetzten Bezugshöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante Attika. Sie beträgt in WA 1 und WA 3 7,0 m, in WA 2 10,0 m. Für Gebäude mit diesen Dachformen ist keine Wandhöhe festgesetzt.

1.3 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO - sofern als Gebäude vorgesehen - sind bis zu einer Kubatur von 40 m³ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht jedoch im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze.

Die der Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser und zur Entsorgung von Hausmüll dienenden Nebenanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn im Bebauungsplan hierfür keine gesonderten Flächen festgesetzt sind.

1.4 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

In WA 1 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser bis maximal 15 m Gebäudelänge sowie Doppelhäuser mit maximal 18 m Gebäudelänge.

In WA 2 und WA 3 ist eine offene Bauweise festgesetzt. In WA 3 sind nur Einzel und Doppelhäuser zulässig.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Hauptgebäude sind senkrecht oder parallel zur maßgebenden Erschließungsstraße auszurichten.

1.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen, Carports und offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zur hinteren Gebäudekante zulässig.

Von öffentlichen Verkehrsflächen ist mit senkrecht zur Straße aufgestellten Garagen ein Mindestabstand von 3,0 m, mit Carports von 1,0 m einzuhalten. Bei parallel zur maßgebenden Erschließungsstraße aufgestellten Garagen und Carports ist ein Abstand von 1,0 m einzuhalten. Der Abstandsstreifen ist zu begrünen.

Mit offenen Stellplätze sind keine Mindestabstände zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

1.7 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte in WA 1 und WA 3 sind maximal zwei Wohnungen zulässig. In WA 2 wird keine Festsetzung zur Zahl der Wohnungen getroffen.

1.8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen bzw. Mischverkehrsflächen ist die Anlage von Stellplätzen oder Baumpflanzungen zulässig.

1.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.9.1 Gehölzrodung

Die Beseitigung von Gehölzen ist nur außerhalb der Brutperiode vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig.

1.9.2 Beleuchtung

Die Beleuchtung von Straßenräumen hat durch Leuchtmittel mit geringer Lockwirkung auf Insekten oder Fledermäuse zu erfolgen (z. B. LED).

1.9.3 Maßnahmenfläche M 1 – Randmulde

In den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Maßnahmenflächen M 1 ist eine flache Mulde zur Ableitung von Hangwasser herzustellen. Die Mulde ist mit einer kräuterreichen Wiesenmischung anzusäen und als extensives Grünland zu unterhalten. Eine Bepflanzung des Muldenbereiches mit Bäumen oder Sträuchern ist unzulässig, die Funktionstüchtigkeit der Mulde ist dauerhaft zu gewährleisten.

1.9.4 Maßnahmenfläche M 2 - Streuobstwiese

In der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Maßnahmenfläche M 2 ist die landwirtschaftliche Nutzung aufzugeben und eine Streuobstwiese anzulegen. Die Fläche ist mit einer autochthonen Saatgutmischung „Fettwiese“ mit hohem Wildblumenanteil anzusäen und mit Obstbäumen heimischer Sorten im Raster zu bepflanzen. Auf der Fläche sind mindestens 45 Bäume vorzusehen. Bei Abgang sind Anpflanzungen gleichwertig zu ersetzen.

1.9.5 Maßnahmenfläche M 3 - Retentionsflächen

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichnete Maßnahmenfläche M 3 ist mit einer kräuterreichen Wiesenmischung anzusäen und als extensives Grünland zu unterhalten. Eine Mahd ist maximal zweimal im Jahr, bei starkem Graswuchs maximal dreimal zulässig. Weiterhin sind auf der Fläche standortgerechte Bäume und Sträucher anzupflanzen. Eine Düngung der Fläche ist unzulässig.

Innerhalb der Fläche ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens zulässig. Dieses ist in möglichst naturnaher Form anzulegen.

1.10 Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.10.1 Passive Schallschutzmaßnahmen

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen sind bei der Errichtung und der Änderung von Gebäuden die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach den in der Planzeichnung bezeichneten Lärmpegelbereichen der DIN 4109 - Ausgabe Januar 2018 auszubilden.

Die unter Nummer 7.1 der DIN 4109 vom Januar 2018 formulierten Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile sind in der abgebildeten Tabelle zusammengefasst.

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenstationen und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
	L_a in dB	$R'_{w,ges}$ des Außenbauteils in dB $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$ in dB		
		$K_{Raumart} = 25$ dB	$K_{Raumart} = 30$ dB	$K_{Raumart} = 35$ dB
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	36 bis 40	31 bis 35	30

- 1) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
- 2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße hat im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren nach dem in der DIN 4109-1 i. V. m. DIN 4109-2, jeweils vom Januar 2018, vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit der Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen.

Von den in der Planzeichnung festgelegten Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt als in der Planzeichnung dokumentierten Situation unter Berücksichtigung freier Schallausbreitung. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichs ist durch entsprechende Lüftungssystem sicherzustellen, dass der ausreichende Mindestluftwechsel von Schlafräumen auch bei geschlossenem Fenstern eingehalten wird. Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren bzw. Kenntnisgabeverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der konkreten Planung die für das Bebauungsplangebiet maßgebenden schalltechnischen Anforderungen eingehalten werden.

1.11 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.11.1 Flächenhaftes Pflanzgebot 1

Auf der im zeichnerischen Teil mit Pflanzgebot 1 gekennzeichneten Fläche ist eine mehrreihige abgestufte Hecke aus standortgerechten, gebietsheimischen Gehölzen gemäß Pflanzenliste anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Je 1,5 m² Pflanzfläche ist mindestens ein Strauch vorzusehen. Alle 15 m ist ein standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzenliste in die Hecke zu integrieren. Bei Abgang sind Anpflanzungen gleichwertig zu ersetzen.

Ggf. erforderliche Abstandsflächen zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind zu beachten.

1.11.2 Flächenhaftes Pflanzgebot 2

Auf der im zeichnerischen Teil mit Pflanzgebot 2 gekennzeichneten Fläche ist eine mindestens zweireihige Hecke aus standortgerechten, gebietsheimischen Gehölzen gemäß Pflanzenliste anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Je 1,5 m² Pflanzfläche ist mindestens ein Strauch vorzusehen. Je Baugrundstück oder alle 15 m ist ein standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzenliste in die Hecke zu integrieren sofern nachbarschaftsrechtliche Belange dem nicht entgegenstehen. Bei Abgang sind Anpflanzungen gleichwertig zu ersetzen.

1.11.3 Flächenhaftes Pflanzgebot 3

Auf der im zeichnerischen Teil mit Pflanzgebot 3 gekennzeichneten Fläche ist eine ein- bis zweireihige Hecke aus standortgerechten, gebietsheimischen Gehölzen gemäß Pflanzenliste anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Je 1,5 m² Pflanzfläche ist mindestens ein Strauch vorzusehen. Bei Abgang sind Anpflanzungen gleichwertig zu ersetzen.

1.11.4 Einzelpflanzgebote

Je Baugrundstück sind mindestens zwei standortgerechte Laub- oder Obstbäume gemäß Pflanzenliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang sind Anpflanzungen gleichwertig zu ersetzen.

1.11.5 Entwicklung Biotop

Auf der im zeichnerischen Teil mit einer Kombination von Pflanzgebot und Pflanzbindung gekennzeichneten Fläche ist das bestehende, als Biotop geschützte Feldgehölz zu erhalten und fortzuentwickeln. Dabei sollen bevorzugt die das Biotop prägenden Bäume wie z. B. Zwetschge, Stieleiche, Bergahorn und Sträucher wie z. B. Schwarzer Holunder, Hartriegel vorgesehen werden. Die nicht mit Bäumen und Sträuchern bestandenen Flächen sind mit einer kräuterreichen Wiesenmischung „Fettwiese“ anzusäen und extensiv zu bewirtschaften. Eine Düngung der Fläche ist unzulässig.

Planung und Umsetzung der Maßnahme ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

1.12 Dem Plan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

1.12.1 Planexterne naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme

Planexterne naturschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

1.12.2 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme

Nisthilfen

In räumlicher Umgebung des Plangebietes sind folgende Nisthilfen fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu unterhalten:

- 3 Nistkästen Blaumeise, 27 mm Flugloch (z. B. Schwegler Typ 2GR, Dreiloch).
- 4 Nistkästen Kohlmeise (z. B. Schwegler Typ 2GR, Flugloch oval 30 x 45 mm)

Die Nisthilfen sind mit Katzen- bzw. Marderschutz zu versehen.

Die Standorte der Nistkästen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und rechtlich abzusichern.

Maßnahmen für die Feldlerche

Es bestehen folgende Möglichkeiten für die felderchenfreundliche Anlage und Pflege von extensivierten Ackerbereichen. Die Maßnahmen können auch kombiniert werden. Insgesamt sind Maßnahmen für drei Brutpaare vorzusehen.

- Anlage von Getreidestreifen mit doppeltem Saatreihenabstand (mindesten 20 cm) im Winter- und Sommergetreide (bevorzugt Sommergetreide), empfohlene Flächengröße: 1 ha/Brutpaar
- Anlage von Ackerstreifen oder Parzellen durch Selbstbegrünung - Ackerbrache), empfohlene Flächengröße: 1 ha/Brutpaar
- Anlage von Blühstreifen oder -flächen durch Einsaat mit geeignetem, autochthonem Saatgut mit einer Mindestbreite von 10 m.
- Lerchenfenster, Empfehlung: 3 Lerchenfenster à 20 m²/ha, maximal 10 Stück/ha

Die gewählten Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und rechtlich abzusichern.

2 Örtliche Bauvorschriften

Den örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Unter dem Linsenkuchen“, 1. Änderung liegen zugrunde: Die Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 18.07.2019 sowie die Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 07.05.2020.

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Fassadengestaltung

Die Verwendung von grell leuchtenden oder reflektierenden Farben bzw. Materialien ist unzulässig. Außenwände sind zu verputzen oder mit Holz, Faserplatten oder Schichtplatten zu verschalen. In untergeordnetem Maß (bis 25 %) sind auch Metallverkleidungen zulässig.

2.1.2 Dächer

Als Dachform für Hauptgebäude in WA 1 und WA 3 sind gleichseitig geneigte Satteldächer (auch als Krüppelwalm), Walmdächer, versetzte Pultdächer und „reine“ Pultdächer zulässig. In WA 1 sind zusätzlich Flachdächer zugelassen. Die zulässige Dachneigung in WA 1 beträgt für Satteldächer und versetzte Pultdächer max. 40 Grad, für Walmdächer maximal 30 Grad sowie für Pultdächer maximal 20 Grad. In WA 3 ist nur eine Mindestdachneigung von 15 Grad festgesetzt.

In WA 2 sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

Doppelhäuser sind mit Satteldach und einer Dachneigung von 35 Grad zu errichten. Hiervon kann abgewichen werden, wenn gewährleistet ist, dass Doppelhäuser in Dachform, Dachneigung und Firstrichtung übereinstimmen.

Die Dachdeckung hat mit nicht-reflektierenden Dachziegeln oder -steinen in gedeckten Farbtönen (z. B. dunkelrot, braun oder grau) zu erfolgen. In untergeordnetem Maß (max. 25 % der Dachfläche) sind auch Metallbleche oder Glas zulässig. Dächer mit weniger als 22 Grad Dachneigung dürfen auch vollständig mit Metalldeckung ausgeführt werden. Unbeschichtete Metalldeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig - dies gilt jedoch nicht für untergeordnete Bauteile.

Dachbegrünungen und Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zulässig. Flachdächer bis 10 Grad sind - sofern nicht als Terrasse genutzt oder mit Solaranlagen überstellt - zwingend mindestens extensiv zu begrünen. Die Substratdicke muss dabei mindestens 10 cm betragen.

2.1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Zwerchbauten

Dachaufbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Mindestdachneigung 30 Grad.
- Ausbildung als Satteldach- oder Schleppegäube.
- Einzelne Dachgauben bis 1/3, Summe aller Dachgauben nicht mehr als 1/2 der Gebäudelänge.
- Mindestabstand vom Ortgang 2,0 m.

- Mindestabstand vom First 1,0 m (gemessen in Dachflächenebene).

Dacheinschnitte sind unzulässig.

Dacherker, Zwerchhäuser und Nebengiebel sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite nicht mehr als 1/2 der Gebäudelänge
- Eindeckung in Art und Farbe des Hauptdaches

Insgesamt muss die Dachfläche auf mind. 1/3 der Gebäudelänge von Dachaufbauten, Zwerchbauten, Nebengiebel o.ä. freigehalten werden.

2.2 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind unter folgenden Vorgaben zulässig:

- Zäune aus Metall oder Drahtgeflecht mit Heckenhinterpflanzung bis 1,20 m Höhe
- Holzzäune mit senkrechter Lattung bis 1,20 m Höhe
- Freiwachsende oder geschnittene Hecken bis 1,50 m Höhe

Das Lichtraumprofil von Straßen und Gehwegen ist von Bewuchs freizuhalten.

Bei Einfriedungen zwischen den Grundstücken ist das Nachbarrecht Baden-Württemberg zu beachten.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Unbebaute Grundstücksflächen, sofern nicht für Stellplätze, Zufahrten oder Terrassen o. ä. genutzt, sind gärtnerisch anzulegen und überwiegend mit gebietsheimischen Bäumen, Hecken und Sträuchern zu bepflanzen. Die Anlage von Kiesgärten ist unzulässig.

Offene Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

2.4 Zahl der Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohnung sind 1,5 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Bruchzahlen sind dabei aufzurunden. Sofern derselben Wohnung zugehörig können hintereinander angeordnete Stellplätze („gefangene Stellplätze“) zugelassen werden.

2.5 Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Aufschüttungen und Abgrabungen zur Veränderung des Geländeverlaufs auf den Baugrundstücken sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Niveauunterschiede sind durch bepflanzte Böschungen oder Stützwände aus Gabionen oder Naturstein auszugleichen.

Die Geländebeziehungen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern im Bereich der Grenze zu benachbarten Grundstücken sind nur bis max. 0,75 m Höhe zulässig. Weitere erforderliche Stützmauern zur Terrassierung des Geländes sind bis max. 0,75 m Höhe und im Abstand von mind. 1,0 m zur Grenzstützmauer oder zur Böschungsoberkante gestattet. Die maximale Böschungsneigung beträgt 1:2.

3 Hinweise

3.1 Abgrenzung von Straßenflächen

Zur Umsetzung der Erschließungsstraße ist eine Angleichung des bestehenden Geländes erforderlich. Da diese zwangsläufig auf privatem Grund erfolgen müssen, sind diese von den jeweiligen Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden. Gleiches gilt für die Unterkonstruktion der straßeneinfassenden Randsteine, welche ebenfalls geringfügig in privaten Grund eingreifen können.

Eine angemessene Beleuchtung von Verkehrsflächen dient der Verkehrssicherheit. Die hierfür erforderlichen Masten werden bis ca. 0,5 m hinter der Grenze des Straßenkörpers und damit auf privatem Grund aufgestellt. Auch dies ist durch die jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

3.2 Altlasten und Altablagerungen

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis als Wasser-, Abfallrecht- und Bodenschutzbehörde zu informieren.

3.3 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, sofern die Denkmalschutzbehörde einer Verkürzung dieser Frist nicht zustimmt (§ 20 DSchG).

3.4 Baugrund

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen. Auf die Vorgaben der DIN 4020 bzw. der DIN EN 1997-2 wird hierbei verwiesen.

3.5 Bodenschutz

Erdaushub

Nach § 202 BauGB ist der Mutterboden in der Bauphase zu erhalten und zu schützen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bekannt. Sollten bei Aushubarbeiten auffällige Verfärbungen, ein auffälliger Geruch oder sonstige ungewöhnliche Eigenschaften des Aushubmaterials festgestellt werden, sind die Arbeiten einzustellen und das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu informieren.

Der überschüssige Bodenaushub ist einer sinnvollen Wiederverwertung zuzuführen, Dazu ist für das Baugebiet eine überschlägige Berechnung der Menge des überschüssigen Bodenaushubes anzustellen. Bei einer Menge von mehr als 2.000 m³ ist ein Wiederverwertungskonzept zu erstellen und der unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.

Vor dem Bodenabtrag sind oberirdische Pflanzenteile abzumähen und zu entfernen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 10731 sind zu beachten.

Mutterboden und humusfreier Erdaushub dürfen nur getrennt und in profilierten und geglätteten Mieten (Mutterboden max. 3 m hoch) zwischengelagert werden. Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen.

Erdarbeiten dürfen nur bei trockener 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.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidbare Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen werden. Beim Rückbau von Bauwegen muss der gesamte Wegeaufbau bis zum gewachsenen Boden entfernt und danach der natürliche Bodenaufbau wiederhergestellt werden. Entstandene Unterbodenverdichtungen sind zu lockern.

Überschüssiger Bodenaushub ist einer sinnvollen Wiederverwertung zuzuführen. Dazu ist für das Baugebiet eine überschlägige Berechnung der Menge des überschüssigen Bodenaushubes anzustellen. Bei einer Menge von mehr als 2.000 m³ ist ein Wiederverwertungskonzept zu erstellen und der unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.

In unbebauten Bereichen darf keine Vermischung des Bodens mit Bauschutt und Abfall stattfinden.

Auffüllungen

Bei den im Rahmen der einzelnen Baumaßnahmen ggf. durchzuführenden Befestigungs-, Niveausgleichs-, Verfüll- oder Auffüllmaßnahmen darf grundsätzlich nur unbelasteter kulturfähiger Boden zur Verwendung kommen.

Sofern andere Materialien zum Einbau vorgesehen sind (z. B. Bauschutt oder Recyclingmaterial), ist dieser Sachverhalt zwingend mit dem Umweltamt des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis (Boden-, Wasser- und Abfallrecht) abzustimmen. Das Abstimmungsergebnis ist bei den einzelnen baurechtlichen Zulassungsverfahren (Kenntnisgabe- sowie Genehmigungsverfahren) in den Unterlagen zum Kenntnisgabe- bzw. Genehmigungsverfahren mit darzustellen bzw. diesen beizufügen.

Der Einbau anderer Materialien als unbelasteter kulturfähiger Boden ohne Abstimmung mit dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis ist nicht zulässig.

Folgende technische Hinweise sind zu beachten:

- Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004,
- Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von Abfall eingestuftem Bodenmaterial, 14.03.2007 Az. 25-8980.08M20 Land/3

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z.B. gärtnerische Nutzung) sind die Vorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte 0 (Z 0) der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten.

3.6 Erdwärme

Erdwärmesonden sind zulässig. Bau und Betrieb benötigen jedoch eine wasserrechtliche Genehmigung. Zum Schutz vor Georisiken bestehen im Plangebiet schichtbezogene Bohrtiefenbegrenzungen. Auskünfte erteilt das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt.

3.7 Grundwasser

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis als untere Wasserbehörde zu informieren. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, ist beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung.

3.8 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich teilweise in Angrenzung zu landwirtschaftlich genutzten Flächen. Weiterhin besteht ca. 200 m nordöstlich ein landwirtschaftlicher Betrieb. Mit temporären Geruchsmissionen ist daher zu rechnen.

3.9 Kriminalitätsprävention

Fragen zur Kriminalitätsprävention können an das Polizeipräsidium Mannheim, Referat Prävention, gerichtet werden. Dort kann auch über mögliche Fördermöglichkeiten informiert werden.

3.10 Vorschriften

Die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrundeliegende Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlassen, DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Stadt Neckarbischofsheim während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

Anhang Pflanzenliste

Sträucher

Mindestgröße 60 bis 100 cm, 2 x verpflanzt

Berberitze	Berberis vulgaris
Hainbuche	Carpinus betulus
Hasel	Corylus avellana
Hartriegel	Cornus sanguinea
Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigrifflicher Weißdorn	Crataegus laevigata
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Faulbaum	Frangula alnus
Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cartharticus
Hundsrose	Rosa canina
Weinrose	Rosa rubiginosa
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Zusätzliche Sträucher zur Grundstückseinfriedung

Buchsbaum	Buxus sempervirens
Strauchefeu	Hedera helix „Arborescens“
Gewöhnliche Stechpalme	Ilex laurocerasus
Kirschlorbeer	Prunus laurocerasus
Eibe	Taxus baccata

Kletterpflanzen

Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata
Efeu	Hedera helix
Waldrebe	Clematis montana
Hopfen	Humulus lupulus
Geißblatt	Lonicera caprifolium
Blauregen	Wisteria sinensis
Kletterrose	Rosa in Sorten
Kletter-Hortensie	Hydrangea petiolaris
Weinrebe	Vitis vinifera
Spalierobst (möglichst regionaltypische Sorten)	

Bäume

Hochstämme mit Stammdurchmesser 12 bis 14 cm, 3 x verpflanzt

Großkronige Bäume

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Kastanie	<i>Castanea sativa</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>

Klein- bis mittelkronige Bäume

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Mispel	<i>Mepilus germanicus</i>
Wildbirne	<i>Pyrus pyraister</i>
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Eibe	<i>Taxus baccata</i>

Obstbäume (möglichst regionaltypische Sorten)