



Gemeinde Reichartshausen

Bebauungsplan "Bettelmannsklinge"

Entwurf
14.10.2019

Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften Hinweise



Pröll - Miltner GmbH
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.proell-miltner.de ▪ info@proell-miltner.de

07ZSO17054
Gemeinde Reichartshausen
Bebauungsplan „Bettelmannsklinge“

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

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

Zulässig sind:

- Wohngebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften.
- Anlagen für soziale Zwecke.

Unzulässig sind:

- Sonstige nicht störende Handwerksbetriebe.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Sonstige Gewerbebetriebe.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Anlagen für Verwaltungen.
- Gartenbaubetriebe.
- Tankstellen.

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

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl beträgt 0,35. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauGB ist bis zu einer GRZ von 0,5 zulässig.

1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Es sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.

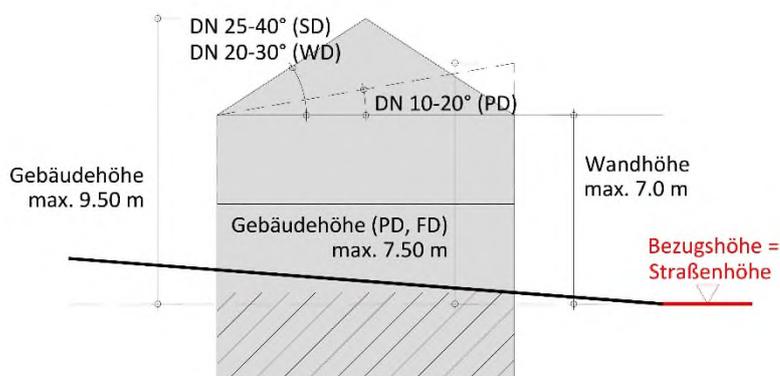
1.2.3 Wandhöhe, Firsthöhe

Die maximale Wandhöhe, bemessen von der Höhe der maßgebenden Erschließungsstraße in Gebäudemitte bis zum Schnittpunkt der Außenwand (Außenkante) mit der Dachfläche, beträgt 7,0 m. Die maximal zulässige Wandhöhe muss auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge eingehalten werden.

Die maximale Gebäudehöhe, bemessen von der Höhe der maßgebenden Erschließungsstraße in Gebäudemitte bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, beträgt 9,50 m.

Für Gebäude mit Flachdach oder Pultdach ist ausschließlich die maximale Gebäudehöhe, bemessen von der Höhe der maßgebenden Erschließungsstraße in Gebäudemitte bis zum höchsten Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante Attika, maßgebend. Sie beträgt 7,50 m.

Schematische Darstellung von Wand- und Gebäudehöhen:



1.2.4 Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden) darf maximal 1,0 m über der Höhe der maßgebenden Erschließungsstraße in Gebäudemitte betragen. Abweichungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

1.3 Nebenanlagen

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

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO - soweit als Gebäude vorgesehen - können bis zu einer Gesamtkubatur von 40 m³ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, nicht jedoch im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze sowie Flächen mit Pflanzgebot.

Bei der Errichtung von Nebenanlagen sind die Regelungen zu Abstandsflächen gemäß § 5 ff LBO zu beachten.

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)

Festgesetzt ist eine besondere Bauweise. Zulässig sind ausschließlich Einzelhäuser bis max. 15 m Gebäudelänge sowie Doppelhäuser bis max. 18 m Gebäudelänge.

1.5 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Hauptgebäude sind parallel oder senkrecht zur maßgebenden Erschließungsstraße auszurichten. Abweichungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

1.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

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

Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, nicht jedoch auf Flächen mit Pflanzgebot.

Von öffentlichen Verkehrsflächen ist mit senkrecht zur Straße aufgestellten Garagen und Carports ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten. Bei parallel zu Straßen aufgestellten Garagen und Carports ist ein Abstand (gemessen von der Garagenaußenwand) von 1,0 m einzuhalten.

1.7 Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte zulässig.

1.8 Zufahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Je Grundstück ist eine Gesamtzufahrtsbreite von maximal 6,0 m zulässig. Diese beinhaltet Zufahrten zu Garagen, Carports oder Stellplätzen.

1.9 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die nicht mit weitergehenden Festsetzungen belegten öffentlichen Grünflächen sind als Wiesenfläche anzulegen und extensiv zu bewirtschaften. Eine teilweise Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen oder Sträuchern ist zulässig.

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

1.10.1 Gehölzrodung

Die Fällung von Gehölzen ist nur außerhalb der Brutperiode bzw. der Aktivitätszeit von Fledermäusen im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig. Vor Rodung ist eine fachmännische Überprüfung auf Fledermausbesatz durchzuführen.

Eingriffe in den Bereich des Bruthabitates der Feldlerche dürfen nur außerhalb der Brutzeit stattfinden. Ist dies nicht möglich, ist durch geeignete Vergrämungsmaßnahmen (z. B. Flatterband in Zickzack-Linie, tägliches Schleppen oder Harken) im Zeitraum der Reviergründung zwischen Anfang Februar und Ende März sicherzustellen, dass keine Brutmöglichkeiten bestehen. Die Feldlerchenvergrämung hat unter ökologischer Baubegleitung zu erfolgen.

1.10.2 Maßnahmenfläche M1

Innerhalb der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Maßnahmenfläche M1 ist die Anlage eines Regenrückhaltebeckens mit gedrosseltem Abfluss sowie eines Grabens zur Weiterleitung von Niederschlagswasser zulässig. Zur Eingrünung des Beckens ist 1/4 der Fläche mit heimischen Sträuchern gemäß Pflanzenliste zu bepflanzen (Pflanzdichte: mind. 1 Strauch je 2,5 m²). 3/4 der Fläche ist mit grasreicher Ruderalvegetation süddeutscher Herkunft einzusäen. Soweit entwässerungstechnische Belange dem nicht entgegenstehen ist die Fläche als extensives Grünland zu unterhalten. Eine Mahd ist maximal zweimal im Jahr, bei starkem Graswuchs maximal dreimal zulässig. Eine Düngung der Fläche ist unzulässig.

Die Anlage von Fahrwegen zur Zufahrt mit Bewirtschaftungsfahrzeugen ist zulässig.

In die Ausformung des Regenrückhaltebeckens ist eine südausgerichtete Lösssteilwand mit einer Fläche von mindestens 200 m² zu integrieren. Oberhalb der Steilwand ist in einem Abstand von 3 bis 5 m eine Heckenpflanzung mit einer Breite von ca. 5 m zu integrieren. Im Bereich zwischen Oberkante Lösssteilwand und Heckenstruktur ist ein Saumstreifen anzulegen.

Planung und Ausführung der Maßnahme sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

1.10.3 Maßnahmenfläche M2

Auf der im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Maßnahmenfläche M 2 ist eine Streuobstwiese zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten. Die Fläche ist mit einer autochthonen Saatgutmischung mit hohem Wildblumenanteil anzusäen und mit Obstbäumen heimischer Sorten zu bepflanzen. Eine Düngung der Fläche ist unzulässig.

Die Anlage eines Grabens zur Ableitung von Oberflächenwasser als Zuleitung zum Regenrückhaltebecken ist zulässig.

1.11 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.11.1 Flächenhafte Pflanzgebote

Auf der mit einem flächenhaften Pflanzgebot 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. Alle 15 m ist ein standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzenliste in die Hecke zu integrieren.

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

1.11.2 Einzelpflanzgebote

Je abgeschlossener 300 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzenliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Standorte können auf dem Grundstück frei gewählt werden.

1.12 Pflanzbindung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Auf den mit einer flächenhaften Pflanzbindung gekennzeichneten Flächen sind die bestehenden Gehölze zu erhalten und fortzuentwickeln. Eine Rodung oder ein übermäßiger Rückschnitt sind unzulässig. Bei Abgang sind Gehölze gleichwertig zu ersetzen.

1.13 Dem Plangebiet zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen

1.13.1 Feldgehölze

Auf folgenden Flächen sind Feldgehölzstrukturen zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten:

- Flurstück 9300 auf einer Teilfläche von ca. 1.000 m²
- Flurstück 9372 auf einer Teilfläche von ca. 2.700 m²

Planung und Ausführung der Maßnahme sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und durch einen städtebaulichen Vertrag abzusichern. Die Durchführung der Maßnahme ist in einem Kurzbericht zu dokumentieren.

1.13.2 Ausgleich FFH-Lebensraumtyp 6510 (Flachland-Mähwiese)

Auf der folgenden Fläche ist die intensive Grünlandnutzung aufzugeben und die Fläche in eine blütenreiche Mähwiese umzuwandeln. Die Einsaat hat mit autochthonem Saatgut mit standortgerechter Mischung und Anteilen der wertgebenden Flachland-Mähwiesen-Arten zu erfolgen:

- Flurstück 9320 auf einer Teilfläche von ca. 4.700 m²

Die Ausführung der Maßnahme ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und durch einen städtebaulichen Vertrag abzusichern. Die Durchführung der Maßnahme ist in einem Kurzbericht zu dokumentieren.

1.13.3 Ausgleichsmaßnahme Feldlerche (CEF-Maßnahme)

Es sind zwei Feldlerchenreviere von jeweils 1 ha anzulegen. Hierzu sind auf den Flurstücken 8501, 8502, 8505 - 8509 mindestens zwei Ackerbrachen durch Selbstbegrünung von mind. 5 m Breite und mind. 75 m Länge, Mindestfläche 750 m², anzulegen. Alternativ können Ackerflächen mit doppeltem Saatabstand angelegt werden (1 ha je Feldlerchenrevier).

Zusätzlich sind auf diesen Flurstücken Lerchenfenster (Anheben der Sämaschine) von ca. 20 m² Fläche (3 bis 10 Fenster je Hektar) anzulegen.

Zusammen mit den angrenzenden Landwirtschaftsflächen können zwei Feldlerchenreviere geschaffen werden. Planung, Ausführung der Maßnahme sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und durch einen städtebaulichen Vertrag abzusichern. Die Funktionstüchtigkeit der Maßnahmen ist durch ein dreijähriges Monitoring, jeweils im Spätjahr, zu gewährleisten. Jährlich ist ein Kurzbericht der Unteren Naturschutzbehörde zu übersenden.

1.13.4 Maßnahmen sonstige Brutvögel (CEF-Maßnahme)

In räumlicher Umgebung zum Plangebiet bzw. im Bereich der Gehölzstrukturen entlang des Hohlweges sind folgende Nisthilfen anzubringen und dauerhaft zu unterhalten.

- 5 x Nistkästen Fluglochweite 32 mm (z. B. Schwegler 1B oval oder 2M oval) am Plangebietsrand.
- 5 x Großraumnisthöhle, Fluglochweite 32 mm (z. B. Schwegler 2GR oval) am Plangebietsrand.
- 5 x Nischenbrüterhöhle (z. B. Schwegler 1N) am Plangebietsrand.
- 2 x Großraumnisthöhlen Fluglochweite 30 x 45 mm (z. B. Schwegler 2GR oval) im Bereich von Flurstück 9380 (Lobenfelder Weg).
- 3 x Großraumnisthöhlen Fluglochweite 30 x 45 mm (z. B. Schwegler 2GR oval) auf Flurstück 9712 (vgl. Ziffer 1.10.3).
- 2 x Nistkästen Fluglochweite 45 mm (z. B. Schwegler 3SV) im Bereich von Flurstück 9380 (Lobenfelder Weg).
- 3 x Großraumnisthöhle, Fluglochweite 27 mm (z. B. Schwegler 2GR Dreiloch) im Bereich von Flurstück 9380 (Lobenfelder Weg).
- 3 x Großraumnisthöhle Fluglochweite 30 x 45 mm (z. B. Schwegler 2GR oval) im Bereich von Flurstück 9380 (Lobenfelder Weg)
- 2 x Zaunkönigkugel (z. B. Schwegler 1ZA) im Bereich von Flurstück 9380 (Lobenfelder Weg).
- 2 x Halbhöhle (z. B. Schwegler 2HW) am Plangebietsrand an zu erhaltenden Bäumen.
- 2 x Nischenbrüterhöhe (z. B. Schwegler 1N) am Plangebietsrand an zu erhaltenden Bäumen.

Die Nistkästen sind mit einem Katzen-/Marderschutz zu versehen. Standorte der Nistkästen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und durch einen städtebaulichen Vertrag abzusichern. Nistkästen für den Gartenrotschwanz sind im Bereich der Maßnahmenfläche M 2 anzubringen. Die Annahme der Kästen ist zu kontrollieren. Die Funktionstüchtigkeit der Nistkästen ist durch ein dreijähriges Monitoring, jeweils im Spätjahr, zu gewährleisten. Jährlich ist ein Kurzbericht der Unteren Naturschutzbehörde zu übersenden.

1.13.5 Maßnahmen Fledermaus (CEF-Maßnahme)

Im Bereich von Flurstück 9380 (Lobenfelder Weg) sind folgende künstliche Fledermausquartiere fachgerecht vor Baubeginn aufzuhängen und dauerhaft zu unterhalten:

- 3 x Fledermaushöhle (z. B. Schwegler 2F universell)
- 2 x Fledermaushöhle (z. B. Schwegler FN speziell)
- 3 x Kleinfledermaushöhle (z. B. Schwegler 3FN)
- 2 x Fledermaushöhe (z. B. Schwegler 2F mit doppelter Vorwand)

Standorte der Nistkästen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und durch einen städtebaulichen Vertrag abzusichern. Die Annahme der Kästen bzw. Bretter ist zu kontrollieren. Die Funktionstüchtigkeit der Nistkästen bzw. -bretter ist durch ein dreijähriges Monitoring, jeweils im Spätjahr, zu gewährleisten. Jährlich ist ein Kurzbericht der Unteren Naturschutzbehörde zu übersenden.

1.13.6 Ausgleich Holzkäfer

Die Stämme der im artenschutzrechtlichen Gutachten aufgeführten, für die Entwicklung von Holzkäfern geeigneten Bäume sind nach Rodung im näheren Umkreis des Plangebietes liegend oder stehend zu lagern. Die Stammhöhlungen sind während des Transports zu verschließen.

Für die Maßnahme ist eine ökologische Baubegleitung vorzusehen.

2 Örtliche Bauvorschriften

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 zu verschalen. Wandverkleidungen aus Metall, Glas, Kunststoff oder Keramik sind unzulässig.

2.1.2 Dächer

Als Dachform sind Satteldächer (auch als versetzte Pultdächer oder Krüppelwalmdächer) mit einer Dachneigung von 25 bis 40 Grad, Walmdächer mit 20 bis 30 Grad, „reine Pultdächer“ mit 10 bis 20 Grad sowie 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, Höhe und Firstrichtung übereinstimmen.

Die Dachdeckung hat mit nicht reflektierenden Dachziegeln oder -steinen in den Farbtönen rot, braun oder grau zu erfolgen. In untergeordnetem Maß (max. 25 % der Dachfläche) sind auch Metallbleche oder Glas zulässig. Unbeschichtete Metalldeckungen aus Zink, Kupfer oder Blei sind unzulässig.

Dachbegrünungen und Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zulässig. Flachdächer bis 5 Grad sind zwingend mindestens extensiv zu begrünen (Mindestsubstratstärke 10 cm)

2.1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Zwerchbauten

Dachgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Minstdachneigung des Hauptdaches 30 Grad
- Ausbildung als Satteldach- oder Schleppegaupe
- Einzelne Dachgauben bis 1/3, Summe aller Dachgauben je Dachseite nicht mehr als 1/2 der Gebäudelänge.

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. Es wird empfohlen, die Durchlässigkeit für Kleintiere durch einen ausreichenden Bodenabstand von mindestens 8 cm zu gewährleisten.

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 Kies-/Schottergärten 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 zwei Pkw-Stellplätze nachzuweisen. Sofern einer Wohnung zugehörig können hintereinander angeordnete Stellplätze („gefangene Stellplätze“) zugelassen werden.

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

Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländemodellierung sind - gemessen vom nach der Erschließung bestehenden Geländeverlauf - bis insgesamt 1,50 m Höhe zulässig. Zur Herstellung einer niveaugleichen Zufahrt/Zuwegung von der Erschließungsstraße auf das Grundstück können ausnahmsweise auch Aufschüttungen von mehr als 1,50 m zugelassen werden.

Die Geländebeziehungen benachbarter Grundstücke sind aufeinander abzustimmen. Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern zum Nachbargrundstück sind bis zu einer Höhe/Tiefe von 1,0 m, gemessen von der Höhenlage der Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück zulässig. Weitere Stützmauern bis zu 0,5 m Höhe dürfen zur Terrassierung der Böschung mit einem Mindestabstand von 1,0 m errichtet werden. Die maximale Böschungsneigung beträgt 1:2. Ausnahmen können nur auf Antrag in begründeten Fällen mit Nachweis der Standsicherheit zugelassen werden.

Stützmauern sind als Gabionen oder aus Naturstein anzulegen. Alternativ sind Stützmauern flächig zu bepflanzen.

2.6 Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Anfallendes Niederschlagswasser ist über die Regenwasserkanalisation in das Regenrückhaltebecken zu leiten. Eine Versickerung auf Privatgrundstücken oder die Ableitung über die Schmutzwasserkanalisation ist unzulässig.

Anlage 1: Pflanzenliste

Sträucher

Mindestgröße 60 bis 100 cm, 2 x verpflanzt

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnliche Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigriffliher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffliher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gewöhnliches Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremula</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Echte Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

Bäume

Hoch-, Halb- oder Niederstamm sowie Buschbaum

Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Schwarz-Erle	<i>Alnus glutinosa</i>
Hänge-Birke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Gewöhnliche Trauben-Kirsche	<i>Prunus padus</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stil-Eiche	<i>Quercus robur</i>
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Fahl-Weide	<i>Salix rubens</i>
Mandel-Weide	<i>Salix triandra</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>

Obstbäume (es sollten alte, ortstypische Sorten bevorzugt werden)

3 Hinweise

3.1 Abfälle

Fallen in dem Planungsgebiet Abfälle durch Erdbewegungsmaßnahmen, Rückbauten, Umbauten, Abbrüche oder Neubauten an, so ist bei deren Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) weiterhin folgendes zwingend zu beachten:

Fallen bei einer Baumaßnahme Bau- und Abbruchabfälle in großen Mengen an, ist vom Bauherrn ein Entsorgungskonzept zu erstellen und mit dem Umweltamt des Rhein-Neckar-Kreises abzustimmen. In dem Konzept sind mindestens folgende Angaben aufzunehmen:

- Abfallart und EAK-Abfallschlüssel-Nr. sowie EAK-Abfallbezeichnung
- Überwachungskategorie
- Unterscheidung zwischen Abfall zur Verwertung und Abfall zur Beseitigung
- Abfallmenge
- Angaben zur Vorabkontrolle
- Abfallbeförderer
- Abfallentsorger und Entsorgungseinrichtung mit Darlegung der Zulassungen und Entsorgungsinhalte

Trennpflicht

Alle bei einer Baumaßnahme anfallenden Abfälle müssen am Entstehungsort grundsätzlich in Abfälle zur Verwertung und Abfälle zur Beseitigung getrennt werden. Dazu müssen je nach anfallenden Abfallarten und -mengen ausreichend Behältnisse bereitgestellt werden. Abfälle zur Verwertung dürfen nur gemeinsam erfasst werden, wenn eine hochwertige Verwertung gewährleistet wird, d. h. die einzelnen Abfälle zur Verwertung sich nicht gegenseitig in der Verwertung, z. B. durch die Übertragung von Verunreinigungen, behindern; insbesondere dürfen keine Bestandteile von Abfällen zur Beseitigung enthalten sein.

Der Abfallerzeuger hat die Einhaltung einer ordnungsgemäßen Trennung nach den geltenden gesetzlichen Vorgaben sicherzustellen; dies gilt auch gegenüber dem Einsammler und Beförderer.

Lagerung

Der Abfallerzeuger hat im Rahmen der ihm obliegenden Sorgfaltspflicht ausreichende Vorkehrungen zu treffen und jederzeit zu gewährleisten, die Abfälle entsprechend ihrer Art und Beschaffenheit so zu erfassen, zu sammeln, zu be- und entladen, dass die Abfälle auf keinen Fall in unzulässiger Weise in die Umwelt gelangen können. Entsprechend sind die Sammelbehälter, Sammelflächen, die Art der Transporte und die weiteren Entsorgungsanlagen zu wählen.

Die Lagerung von Abfällen in nicht geeigneten Behältern und / oder auf dafür nicht entsprechend ausgestalteten Lagerflächen ist nicht zulässig und damit untersagt.

Abfallentsorgung und Überlassungspflichten

Überwachungsbedürftige Abfälle zur Beseitigung, die im Gebiet des Rhein-Neckar-Kreises anfallen, sind dem Landkreis zu überlassen und auf dessen Abfallentsorgungsanlage getrennt nach

- thermisch behandelbaren Abfällen und
- thermisch nicht behandelbaren Abfällen

anzuliefern.

Überwachungsbedürftige Abfälle zur Beseitigung aus Baumaßnahmen sind nach der derzeit gültigen Abfallwirtschaftssatzung des Rhein-Neckar-Kreis insbesondere nachfolgende Abfallarten:

- Baustellenabfälle: Stofflich nicht verwertbare, unbelastete überwiegend nicht mineralische Stoffe aus Bautätigkeiten; Restabfälle aus Gebäuderenovierungen, Umbaumaßnahmen und Haushalts- und Geschäftsaufösungen, die zum festen Bestandteil eines Gebäudes gehören.
- Asbest- und Mineralfaserabfälle: Abfälle, die festgebundene Asbestfasern enthalten, sowie nicht verwertbare Mineralwolle aus Glas, Stein oder Schlacken und sonstigen künstlichen Mineralfasern.

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 vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gem. § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. 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.

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

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

Erdaushub

Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub ist der Deponierung vorzuziehen. Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub vor Ort sind bereits bei der Festlegung der Höhen (Gründungstiefen, Straßen, Wege usw.) zu beachten. Sollte die Vermeidung/ Verwertung von Erdaushub vor Ort nicht oder nur zum Teil möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwendungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörsen der Gebietskörperschaften, Recyclinganlagen) zu prüfen. Bei einer anfallenden Aushubmenge von $> 2.000 \text{ m}^3$ ist ein Wiederverwertungskonzept zu erstellen und der Unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in der Bauphase zu erhalten und zu schützen. Vor erforderlichem Bodenabtrag sind oberirdische Pflanzenteile abzumähen und zu entfernen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern. 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. Bei Spurtiefen von $>15 \text{ cm}$ sind die Arbeiten solange einzustellen, bis wieder ein tragfähiger Bodenzustand vorherrscht.

Bauwege und -straßen sind nach Möglichkeit dort anzulegen, wo später befestigte Wege und Plätze liegen. Beim Rückbau von Bauwegen muss nach Entfernen des Wegeaufbaus der natürliche Bodenaufbau wiederhergestellt werden. Unterbodenverdichtungen sind zu lockern.

Auffüllungen

Wird im Rahmen von Verfüllungen, Auffüllungen und Geländemodellierungen die Verwertung (das Auf- und Einbringen) von aufbereitetem mineralischen Bau- und Abbruchmaterial (Recyclingmaterial) oder Böden vorgesehen, sind folgende Vorschriften bzw. Hinweise anzuwenden:

- 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 Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte 0 (Z 0) der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten.

3.6 Grundwasser

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, anzuzeigen. Aktuelle und historische Grundwasserstände sind über den Daten und Kartendienst der LUBW <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/> einzuholen. Direktauskünfte zu Grundwasserständen erteilt das Regierungspräsidium Karlsruhe.

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

Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.

Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, zu verständigen.

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

3.7 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich in Angrenzung zu teilweise landwirtschaftlichen Flächen. Mit temporären Geruchsmissionen ist daher zu rechnen.

3.8 Kriminalprävention

An leicht zugänglichen Gebäudeteilen, wie Türen und Fenstern im Erdgeschoss oder Kellerbereich, wird generell die Verwendung von Elementen empfohlen, die einer erhöhten mechanischen Beanspruchung standhalten. Einbruchhemmende Türen und Fenster bieten nach DIN EN 1627-1630 einen sehr guten Einbruchschutz. Als Grundempfehlung gelten mindestens die Widerstandsklassen RC 2 und RC 1 N. Ein entsprechender Mindeststandard kann von der Kommune beim Verkauf der Grundstücke festgelegt werden. Es besteht das individuelle Angebot einer kostenlosen Bauplanberatung für private wie auch gewerbliche Objekte durch die Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle.

Für die Außenfassaden von Gebäuden wird ein Anstrich mit graffitihemmender Wandfarbe bzw. einer graffitihemmenden Beschichtung empfohlen.

Die Polizeidirektion Heidelberg, Prävention und Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle stehen für Rückfragen und konkrete Vorschläge in der weiteren Planungs- und Bauphase zur Verfügung.

3.9 Starkregenereignisse

Mit Starkregenereignissen (extreme, kaum vorhersagbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Zum Schutz vor Starkregenereignissen wird empfohlen, die Erdgeschossfußbodenhöhe mindestens 0,30 m über Oberkante Straße zu setzen. Untergeschossen bzw. Keller sollten wasserdicht ausgeführt, Öffnungen überflutungssicher ausgeführt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden können.

3.10 Wasserversorgung

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