



# GEMEINDE SPECHBACH

RHEIN-NECKAR-KREIS

## Bebauungsplan "Taubenbaum"

### Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen

<b>Bebauungsplan</b> Fassung 14.03.2019 bestehend aus:		Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen	Textliche Festsetzungen (A-D) Blatt 1-12
Projekt-Nr.:	Datum:	14.03.2019	
<b>ETS 920/05a</b>	Geprüft:	Dr.-Ing. Alexander Kuhn	
Plan-Nr.:	Projektbearbeiter:	Dipl.-Biol. Bernhard Schwoerer-Böhning	
Layout:	Projektzeichner:	Horst Schulzki	
Maßstab:	<b>MVV Regioplan GmbH</b> Besselstraße 14/16 68219 Mannheim Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0 Fax. 06 21 / 8 76 75 -99 E-mail: info@mvv-regioplan.de		
Plangröße:	<b>MVV Regioplan</b>		



**Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:**

## **A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

### **A.1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### **A.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO**

Im allgemeinen Wohngebiet **WA** sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

#### **A.1.2 Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO**

Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Im Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

### **A.2 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. §§ 16 – 19 und 21a Abs. 2 BauNVO)

#### **A.2.1 Grundflächenzahl**

Die in allgemeinen Wohngebieten nach § 17 BauNVO zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist 0,4.

Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist 0,8. Die im Mischgebiet nach § 17 BauNVO zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist 0,6. Die zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) ist 1,2.

Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO sind im WA und MI nicht zulässig.

#### **A.2.2 Zahl der Vollgeschosse**

Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

#### **A.2.3 Höhe der baulichen Anlagen**

Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet ist eine maximale Firsthöhe (FH) von 9,5 m zulässig. Die maximale Firsthöhe bezieht sich auf die Oberkante der Dacheindeckung des Firstes.

Die maximale Gebäudehöhe (GH) bei Gebäuden mit flach geneigtem Dach zwischen 3° und 20° oder Pultdach beträgt 7 m. Die maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf die Oberkante des höchsten Gebäudeteils (z.B. Oberkante Attika).

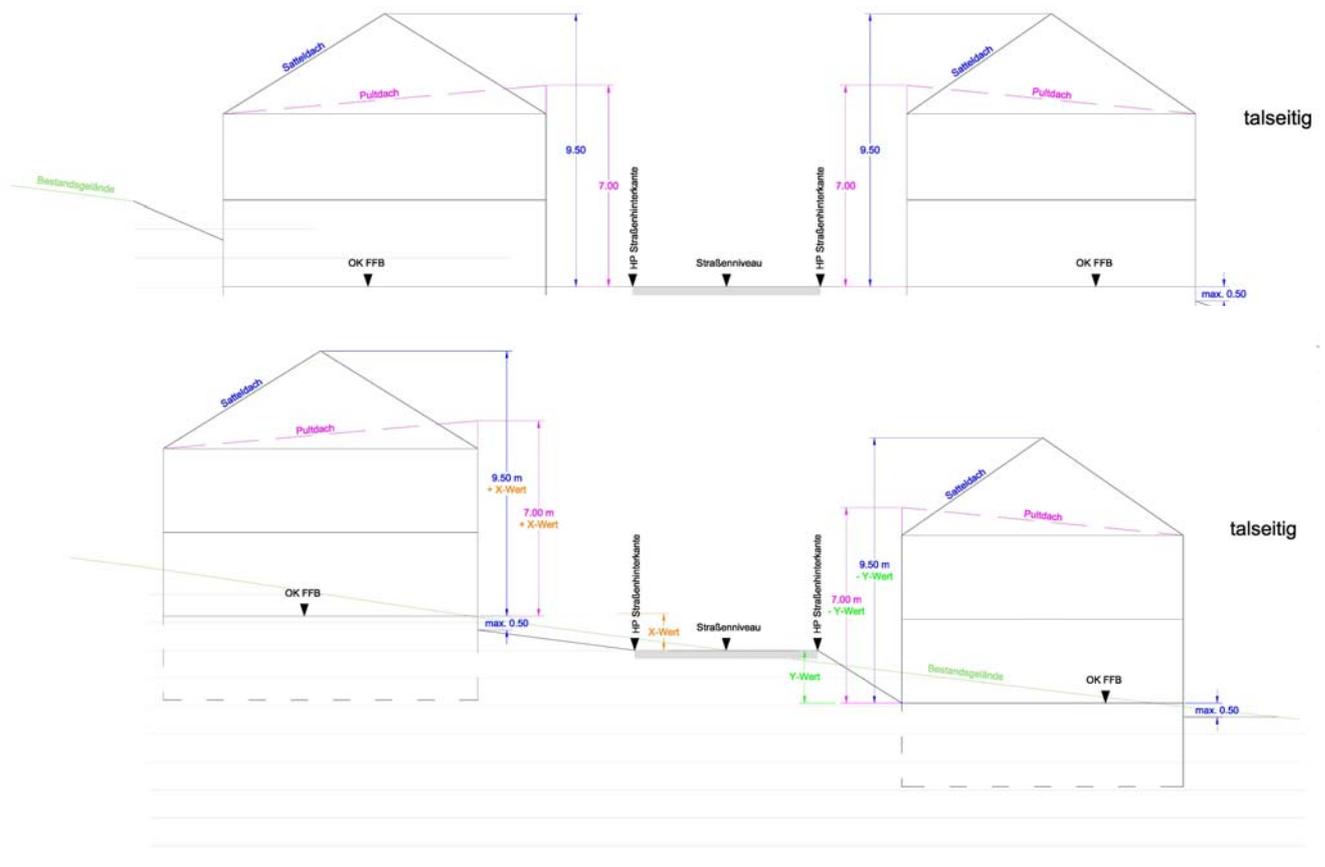
Höhenbezugspunkt ist jeweils die Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche am Grundstück in Grundstücksmitte.

Bei Eckgrundstücken ist der höher liegende Bezugspunkt maßgeblich.

Bei Gebäuden oberhalb der jeweiligen Erschließungsstraße wird, wenn sie weiter hangaufwärts errichtet werden, die maximale FH oder die GH um die Differenz X zwischen der OKFF und dem Hö-

henbezugspunkt erhöht. Die OKFF darf talseitig jedoch nicht mehr als 0,5m über der natürlichen und der hergestellten Geländeoberfläche liegen.

Bei Gebäuden unterhalb der jeweiligen Erschließungsstraße darf die OKFF talseitig nicht mehr als 0,5m über der natürlichen und der hergestellten Geländeoberfläche liegen. Die maximale FH oder die GH wird daher um die Differenz Y zwischen der OKFF und dem Höhenbezugspunkt verringert.



### A.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

A.3.1 Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

A.3.2 Im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind nur Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D) zulässig.

A.3.3 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 und bei Gebäuden mit Pultdach dieselbe Gebäudeorientierung zur Ausführung kommt.

#### **A.4 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

A.4.1 Garagen (gem. § 12 BauNVO) sowie Carports und Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der hierfür in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zulässig. Der Abstand von Garagen zum Rand der Verkehrsfläche darf 6,0 m nicht überschreiten.

A.4.2 Nebenanlagen, sofern sie selbstständige Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 LBO sind, sind nur bis zu einer Grundfläche von 8 m<sup>2</sup> zulässig. Kellerersatzräume bei Gebäuden ohne Keller bzw. mit Teillunterkellerung sind ausnahmsweise bis zu einer Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> zulässig. Nebengebäude dürfen eine Gebäudehöhe von 3,20 m nicht überschreiten.

#### **A.5 Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der Wohnungen/ Wohneinheiten (WE) ist im allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet auf max. 2 WE je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte auch bei unechten Doppelhäusern begrenzt.

#### **A.6 Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

##### A.6.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Für die Haupteerschließungsstraße in Verlängerung des „Mönchzellersteg“ werden eine Fahrbahnbreite von 5,50 m und ein einseitiger Gehweg von 1,75 m festgesetzt.

Für die Wohnstraße „Im Böllich“ sowie zur Anbindung an die „Silcherstraße“ wird ein Straßenquerschnitt von 5,50 m festgesetzt.

Zwischen den Bestandsgrundstücken Hauptstraße 100 und 102 bleibt der bestehende Straßenquerschnitt von 3,50 m erhalten. Es wird nur die Ausfahrt auf die Hauptstraße zugelassen. Ausschließlich für die Anwohner der Grundstücke Hauptstraße 100 und 102 bleibt die Zufahrt bis zu ihrer jeweiligen Grundstückseinfahrt zulässig.

##### A.6.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Die vorhandenen Wege in die Flur werden als Wege für die Landwirtschaft festgesetzt.

#### **A.7 Versorgungsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

##### A.7.1 Telekommunikation

Das bestehende technische Gebäude der Telekom wird als solches festgesetzt.

#### **A.8 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

##### A.8.1 Regenrückhaltebecken

In der öffentlichen Grünfläche auf dem Grundstück 5959 ist bei Erfordernis die Anlage eines Regenrückhaltebeckens zulässig.

### A.8.2 Retentionszisternen

Zur Retention auf den privaten Grundstücken ist das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen in einer Retentionszisterne zu sammeln und gedrosselt in den Regenwasserkanal abzuleiten. Eine Kombination der Retentionszisterne mit einer zusätzlichen Brauchwasserzisterne ist möglich. Das Retentionsvolumen muss mindestens 22 l/m<sup>2</sup> (2,2 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup>) Dachfläche betragen. Das Mindestvolumen beträgt unabhängig von der Größe der Dachfläche 1,0 m<sup>3</sup>.

Der spezifische Drosselabfluss aus der Retentionszisterne ist angelehnt an einen natürlichen Gebietsabfluss (unbebautes Gebiet). Dieser beträgt 0,20 l/s je 100 m<sup>2</sup> Dachfläche. Der minimale Drosselabfluss wird auf 0,1 l/s festgelegt. Die Abflussdrossel hat zu gewährleisten, dass sich der Retentionsraum nach Einstau selbsttätig wieder entleert.

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 oder den Bocksberggraben einzuleiten.

## A.9 **Öffentliche und private Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

### A.9.1 Private Gartennutzung

Der Westteil des in Fortsetzung der Herrenstraße zwischen zwei Flurwegen gelegenen Grundstücks 6473 bleibt als 15 m breite private Grünfläche/ Hausgarten erhalten. Der Baumbestand ist zu erhalten und bei Abgang durch standortheimische Obsthochstämme zu ersetzen.

### A.9.2 Fläche für ein Regenrückhaltebauwerk

Das Grundstück 5959 wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Fläche dient der Aufnahmen eines Regenrückhaltebauwerks und wird zudem als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Der Nadelbaumbestand ist zu entfernen. Die Fläche ist als extensive Wiesenfläche anzulegen und zu unterhalten.

## A.10 **Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)

### A.10.1 Bocksberggraben

Der Bocksberggraben ist im Amtlichen Digitalen Wasserwirtschaftlichen Gewässernetz (AWGN) als Gewässer II. Ordnung geführt. Der für die Außengebietsentwässerung bedeutsame Bocksberggraben wird unverändert als offener Graben in das Baugebiet intergriert. Zulässig sind die in der Planzeichnung einzeln gekennzeichneten Rohrquerungen für die max. 2,50 m breiten Grundstückszufahrten.

**A.11 Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**A.11.1 Entwässerungsgräben für die Außengebietsentwässerung durch Leitungsrecht gesichert**

Im Westen der Baugrundstücke am westlichen Ortsrand ist ein 2 m Breiter Wiesengraben für die Außengebietsentwässerung herzustellen, dauerhaft zu unterhalten und durch ein Leitungsrecht nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zu Gunsten der Gemeinde zu sichern.

Zur Ableitung in den Bocksberggraben wird die Flurwegeparzelle 6476 genutzt. Die Parzelle wird bis zum Ende des Grundstücks 6473 als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Sie ist als extensive Wiesenmulde herzustellen und zu erhalten.

Zur Ableitung in den Regenwasserkanal in der Straße „Im Böllich“ wird die vorhandene Grabenparzelle 6543 genutzt. Auch die weiterführende Grabenparzelle 5975 bleibt zur Ableitung von Regenwasser in ihren von West nach Ost verlaufendem Abschnitt erhalten.

**A.11.2 Baugrundstücke der Entwässerungsgräben am Ortsrand**

Die am westlichen Ortsrand gelegenen Baugrundstücke müssen so aufgefüllt bzw. modelliert und unterhalten werden, dass die Geländeoberkante bis in 2 m Abstand vom Entwässerungsgraben dauerhaft mindestens 20 cm über der Oberkante des vor dem Grundstück verlaufenden Entwässerungsgrabens liegt.

**A.12 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB)**

**A.12.1 Mindestbegrünung**

Die nichtüberbauten Flächen der bebaubaren und bebauten Grundstücke müssen nach § 9 LBO Grünflächen sein. Sie sind zu mindestens 30% naturnah mit standortheimischen Gehölzen gemäß Pflanzenliste anzulegen. Pro m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist 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 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken ein standortheimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung oder ein Obstbaum gemäß Pflanzenliste und mit Stammumfang von mindestens 16/18 cm (Obstbaum Mindeststammumfang 14/16 cm), mind. 3 x verpflanzt, nach den FLL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Vorhandene Obstbäume und Gehölze auf dem jeweiligen Baugrundstück werden auf die Pflanzbindung angerechnet, wenn aus den Bauantragsunterlagen ersichtlich wird, dass ihr dauerhafter Erhalt vorgesehen ist.

**A.12.2 Dachbegrünung bei Garagen und Nebenanlagen**

Dächer mit einer Neigung von 15° und weniger sind gemäß den Richtlinien der FFL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) extensiv zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten.

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

#### A.12.3 Private Gartennutzung

Der Westteil des in Fortsetzung der Herrenstraße zwischen zwei Flurwegen gelegenen Grundstücks 6473 bleibt als 15 m breite private Grünfläche/ Hausgarten erhalten. Der Baumbestand ist zu erhalten und bei Abgang durch standortheimische Obsthochstämme zu ersetzen. Im Baumbestand sind vor Beginn der Erschließungsarbeiten in 3-5m Höhe Fledermausbretter anzubringen. Am neuen Gebäude sind an der Fassade im Traufbereich oder am Giebel zwei weitere Fledermausbretter anzubringen. Für den Gebäudeabriss ist die Scheune bis September auszuräumen. Um festzustellen, ob Aktivitäten von Fledermäusen nachweisbar sind, ist dann im Inneren der Scheune ab Oktober eine Horchbox aufzustellen. Begleitend sind ab Oktober bis zu drei Schwärmkontrollen durchzuführen. Nach erfolgter Auswertung ist der früheste Zeitpunkt der Freigabe zum Abriss ca. Mitte November.

#### A.12.4 Flächen für Entwässerungsgräben

Im Westen der Baugrundstücke am westlichen Ortsrand ist eine private Grünfläche von 2 m Breite als Wiesengraben mit 40-60 cm Tiefe herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

Zur Ableitung in Bocksbergraben wird die Flurwegeparzelle 6476 genutzt. Die Parzelle wird bis zum Ende des Grundstücks 6473 als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Sie ist als extensive Wiesenfläche herzustellen und zu erhalten.

Zur Ableitung in den Regenwasserkanal in der Straße „Im Böllich“ wird die vorhandene Grabenparzelle 6543 genutzt.

#### A.12.5 Fläche für ein Regenrückhaltebauwerk

Das Grundstück 5959 wird als öffentliche Grünfläche zur Aufnahmen eines Regenrückhaltebauwerks festgesetzt. Die Fläche wird auch als Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Der Nadelbaumbestand ist zu entfernen. Die Fläche ist als extensive Wiesenfläche anzulegen und zu unterhalten. Im oder am Gehölzbestand sind vor Beginn der Erschließungsarbeiten 3 Nistkästen für Haussperlinge, 3 Halbhöhlenkästen für den Hausrotschwanz und 3 Großraumnisthöhlen anzubringen.

### A.13 **Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Auf den privaten Grundstücken entlang der Straßenbegrenzungslinien sind Flächen für Auffüllungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers bis zu einer Höhe von max. 1 m zulässig.

Bei den im Plan entsprechend gekennzeichneten Grundstücken sind Abgrabungen mit größerer Höhe erforderlich und zulässig.

Fundamente von Beleuchtungsanlagen, Nebenanlagen und Bordsteinen sind auf den privaten Grundstücken zu dulden.

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LANDESBAUORDNUNG)**

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

B.1.1 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 und Blei) ausgehen können.

### **B.2 Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Glänzende und reflektierende Materialien (Glas ausgenommen), grelle Farbanstriche auf mehr als 25% der Fassade einer Gebäudeseite, Kunststoff- und Metallverkleidungen für Fassaden sind unzulässig.

### **B.3 Außenantennen und Satellitenschüsseln (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

Außenantennen sind unzulässig. Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum nicht sichtbar sind.

Satellitenschüsseln (-Sammelanlagen) sind nur an den Dachflächen zulässig.

### **B.4 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Es sind als Einfriedung ausschließlich Drahtzäune, Holzzäune oder Laubgehölzhecken und Natursteinmauern zulässig. Zäune sind mit Hinterpflanzungen aus Laubgehölzhecken auszuführen. Die Einfriedungen dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen 1,5 m nicht überschreiten. Lediglich an der Hauptstraße/ K 4180 sind zur Abschirmung auch gegenüber dem Verkehrslärm als Einfriedung dichte Laubgehölzhecken bis max. 2 m Höhe zulässig. Bestehende Bäume und Gehölze haben, auch wenn sie höher sind, Bestandsschutz. 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.

### **B.5 Stellplätze und Garagen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Bei der Errichtung von Wohngebäuden sind für jede Wohnung mindestens 2 geeignete Stellplatzanlagen herzustellen. Hierbei sind für jeweils eine Wohneinheit auch so genannte „gefangene“ Stellplätze zulässig.

### **B.6 Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

Zur Retention auf den privaten Grundstücken ist das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen in einer Retentionszisterne zu sammeln und gedrosselt in den Regenwasserkanal abzuleiten. Eine Kombination der Retentionszisterne mit einer zusätzlichen Brauchwasserzisterne ist möglich. Das Retentionsvolumen muss mindestens 22 l/m<sup>2</sup> (2,2 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup>) Dachfläche betragen. Das Mindestvolumen beträgt unabhängig von der Größe der Dachfläche 1,0 m<sup>3</sup>.

Der spezifische Drosselabfluss aus der Retentionszisterne ist angelehnt an einen natürlichen Gebietsabfluss (unbebautes Gebiet). Dieser beträgt 0,20 l/s je 100 m<sup>2</sup> Dachfläche. Der minimale Drosselabfluss wird auf 0,1 l/s festgelegt. Die Abflussdrossel hat zu gewährleisten, dass sich der Retentionsraum nach Einstau selbsttätig wieder entleert.

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.

#### **B.7 Geltungsbereich**

(§ 74 Abs. 6 LBO)

Der räumliche Geltungsbereich entspricht dem räumlichen Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB) des Bebauungsplans „Taubenbaum“.

## C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

### C.1 Gewässerrandstreifen (§ 35 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. § 29 Landeswassergesetz)

Gemäß § 38 Abs. 1 WHG dienen Gewässerrandstreifen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen.

In Abs. 2 des § 38 ist definiert, dass der Gewässerrandstreifen das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt, umfasst. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante.

Der Gewässerrandstreifen ist gemäß § 29 Abs. 1 LWG im Außenbereich zehn Meter und im Innenbereich fünf Meter breit.

Nach § 29 Abs. 2 LWG sind in den Gewässerrandstreifen Bäume und Sträucher zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.

Im Gewässerrandstreifen ist nach § 38 Abs. 3 WHG verboten:

- die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
- das Entfernen von standortgerechten Bäumen und Sträuchern, ausgenommen die Entnahme im Rahmen einer ordnungsgemäßen Forstwirtschaft,
- sowie das Neuanpflanzen von nicht standortgerechten Bäumen und Sträuchern,
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen, ausgenommen die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist, und
- der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in und im Zusammenhang mit zugelassenen Anlagen,
- die nicht nur zeitweise Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können.

Zusätzlich ist nach § 29 Abs. 3 LWG verboten:

- der Einsatz und die Lagerung von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln, ausgenommen Wundverschlussmittel zur Baumpflege und Wildbisschutzmittel, in einem Bereich von fünf Metern,
- die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind und
- die Nutzung als Ackerland in einem Bereich von fünf Metern ab dem 1. Januar 2019; hiervon ausgenommen sind die Anpflanzung von Gehölzen mit Ernteintervallen von mehr als zwei Jahren sowie die Anlage und der umbruchlose Erhalt von Blühstreifen in Form von mehrjährigen nektar- und pollenspendenden Trachtflächen für Insekten.

## **D HINWEISE**

### **D.1 Archäologische Funde**

Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies gemäß § 20 Abs. 1 DSchG unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle 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. 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**

Die Vorgaben des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) sind zu beachten.

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 wieder verwendet wird, muss auf dem Grundstück zwischen gelagert 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 darf 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 das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis 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 wieder herzustellen.

### **D.3 Boden: Bauwerksabdichtung**

Bauwerksabdichtungen sind bauwerksspezifisch zu planen.

Hangseitige Schichtwasserzutritte sind nicht auszuschließen und zu berücksichtigen. Des Weiteren ist zu beachten, dass dann wenn unterkellerte Gebäude in gering durchlässigen Baugrund einbinden, sich im Hinterfüllungsbereich der Arbeitsräume ggf. Sickerwasser aus Niederschlägen aufstauen kann (drückendes Wasser) und dieses, sofern es nicht abgeleitet wird oder entsprechende Abdichtungen („Weiße“/ „Schwarze“ Wanne) erfolgen, zu Durchfeuchtungsschäden führt. Bei nicht unterkellernden Gebäuden wird eine Ausführung der Bodenplatte in WU-Beton (wasserundurchlässiger Beton) empfohlen.

### **D.4 Entwässerungssystem**

Da laut geotechnischer Untersuchung eine Versickerung des Niederschlagswassers im Gebiet nicht möglich ist, ist im Baugebiet ein „modifiziertes Mischsystem“ vorgesehen. Das Schmutzwasser wird zusammen mit dem Oberflächenwasser der Straßen dem bestehenden Mischwasserka-

nalnetz zugeführt. Das auf den Bugrundstücken anfallende Niederschlagswasser wird über Drosselzisternen, die auch einen Brauchwasseranteil haben können, gedrosselt über eine Regenwasserleitung, die im Mönchzellersteg mit dem dort verdohnten Bocksberggraben zusammengeführt wird, letztendlich in den Spechbach eingeleitet.

#### D.5 Grundwasserschutz

Da während der Bauphase hohe Grundwasserstände nicht auszuschließen sind bzw. durch starke Niederschläge ein Aufstau auf stauenden Schichten hervorgerufen wird, kann eine Grundwasserhaltung erforderlich werden. Hierfür ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde einzuholen.

#### D.6 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.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 sowie Fundamente, Böschungen und Auffüllungen die zur Herstellung der Erschließungsanlagen und öffentlichen Grünflächen erforderlich sind auf seinem Grundstück zu dulden (§ 126 Abs.1 BauGB).

### E PFLANZLISTE

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

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
Corylus colurna*	Baumhasel	2. Ordnung
Fagus sylvatica	Rotbuche	1. Ordnung
Juglans regia	Walnuss	1. Ordnung
Quercus petraea*	Traubeneiche	1. Ordnung
Quercus robur*	Stieleiche	1. Ordnung
Quercus robur 'Fastigiata'*		2. 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	Wuchs- klasse
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 pyraister	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

Botanischer Name	Deutscher Name
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Silber-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Inkrafttreten  
(§ 10 (3) BauGB, § 4 GemO)

Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht  
Damit sind der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in Kraft getreten.

am 26.04.2019

Spechbach, 27.04.2019

gez. Guntram Zimmermann  
(Bürgermeister)