GEMEINDE **NUßLOCH**

Bebauungsplan

„Neuer Berg, 13. Änderung“

Lesefassung des Textlicher Teil

mit
A Planungsrechtliche Festsetzungen
B Örtliche Bauvorschriften
C Hinweise
D Pflanzlisten

Lesefassung

Mannheim, den 28.10.2025

MVV Regioplan

MVV Regioplan GmbH
Besselstraße 14b
68259 Mannheim
Projekt-Nr. 544-09

A Planungsrechtliche Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

A.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

A.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 Abs. 1 BauNVO)

Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehene Ausnahmen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und sind somit nicht zulässig:

- Anlagen für die Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.

A.1.2 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen, die größer als 40 m³ umbauter Raum sind, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nach § 23 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen.

A.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

A.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. 19 BauNVO)

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung sind einzuhalten.

Im **WA 1** beträgt die GRZ für bauliche Anlagen 0,4. Eine Überschreitung der zulässigen GRZ ist für Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,6 zulässig.

Im **WA 2** beträgt die GRZ für bauliche Anlagen 0,35. Eine Überschreitung der zulässigen GRZ ist für Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,55 zulässig.

Im **WA 3** beträgt die GRZ für bauliche Anlagen 0,3. Eine Überschreitung der zulässigen GRZ ist für Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,5 zulässig.

Im **WA 4** beträgt die GRZ für bauliche Anlagen 0,4. Eine Überschreitung der zulässigen GRZ ist für Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,6 zulässig.

A.2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§§ 16 Abs. 2 Nr. 4, 18 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Maximale Gebäudehöhen GH_{max}

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind der Planzeichnung zu entnehmen. Maßgebend ist jeweils die in der Planzeichnung für den jeweiligen Gebäudestandort ausgewiesene Höhenangabe in Meter über Normalnull (m ü. NN).

Oberer Bezugspunkt:

Als oberer Bezugspunkt für die Bemessung der maximalen Gebäudehöhe gilt bei Flachdächern die Oberkante der Attika einschließlich der dazugehörigen Brüstungen, bei Satteldächern ist der obere Abschluss des Dachfirstes maßgebend. Bei anderen Dachformen ist der höchste Punkt der der Dachkonstruktion maßgebend.

Überschreitungsmöglichkeit

Ausnahmsweise kann bei Flachdächern und flachgeneigten Dächern gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO Überschreitung der festgesetzten Höhen durch untergeordnete technische Bauteile bzw. bauliche Anlagen (z. B. Luftwärmepumpen, Photovoltaikanlagen, Lüftungseinrichtungen, Oberlichter) zugelassen werden. Das höchstzulässige Maß der Überschreitung beträgt hierbei 1,50 m in der Höhe.

Bestandsgebäude

Abweichend von der im Plan maximal festgesetzten Gebäudehöhe können an rechtmäßig bestehenden Bestandsgebäuden Änderungen (wie z.B. Erweiterungen des Dachraums durch Dachaufbauten, Sanierungen, Modernisierungen oder Umbauten) ausnahmsweise zugelassen werden, sofern hierdurch die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des Bebauungsplans bestehende Gebäudehöhe des Bestandsgebäudes nicht überschritten wird.

Für Neuerrichtungen gilt die in der Planzeichnung festgesetzte Gebäudehöhe.

A.3 Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

A.3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO mit Grenzabstand, nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

A.4 Flächen für Nebenanlagen, die auf Grund anderer Vorschriften erforderlich sind, sowie Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12,14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

A.4.1 Garagen und überdachte Stellflächen (aus 9. und 12. Änderung)

Soweit die Lage der Garagen und überdachten Stellflächen im Plan nicht durch Planzeichen festgelegt ist, sind diese auf dem Baugrundstück so anzuordnen, dass zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagentor ein ohne Tor und Absperrung vorgesehener Stauraum von mind. 5,00 m verbleibt. (Mindestabstand bei paralleler Zufahrt 2,0 m).

Nicht überdachte Stellplätze, sofern diese wasserdurchlässig ausgestaltet werden, sind innerhalb des Stauraums zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

A.4.2 Nicht überdachte Stellplätze

Ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als auch außerhalb bis zur rückwärtigen Baugrenze zulässig.

A.4.3 Stauraum, Ausnahme (aus 9. und 12. Änderung)

Wenn die Einhaltung der Höhenlage und die zulässige Rampenbildung es erfordern, kann als Ausnahme ein Stauraum von 3,0 m zugelassen werden.

A.5 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 i. V. m. Abs. 2 BauGB)

A.5.1 Geh- und Fahrrechte

Geh und Fahrrecht zugunsten der Anlieger:

A = der Anlieger

A.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

A.6.1 Höchstgrenze der Wohneinheiten

In WA 2, WA 3 und WA 4 sind max. 3 WE pro Wohngebäude zulässig.

A.7 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

A.7.1 Pflanzgebot

Innerhalb der mit Pflanzbindung belegten Fläche sind heimische standortgerechte Sträucher und mindestens je angefangene 10,0 , Länge ein mittel- bis großkroniger Baum zu pflanzen. Im Übrigen ist die Fläche dicht mit Sträuchern zu schließen.

A.7.2 Anpflanzen von Bäumen

Zur möglichst weitgehenden Minderung der Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sind mind. 30 % der Grundstücksflächen zu begrünen bzw. als Grünfläche zu erhalten. Hierzu sind je 150 qm nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Statt eines Baumes können alternativ auch 5 Sträucher gepflanzt werden, die zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen sind. Die Sträucher sind in der Mindestqualität 2, in Gruppen von 3 bis 5 Stück der gleichen Art zu pflanzen.

A.7.3 Bäume auf Parkplätzen und Stellflächen

Für jeweils 3 Senkrecht- oder Längsparkplätze sind ein Großbaum (Stammumfang mind. 16/18) 1. oder 2. Ordnung gemäß der beigefügten Artenliste zu pflanzen. Pro Baum ist eine Pflanzfläche von mind. 4 m² vorzusehen. Die Pflanzscheiben sind durch geeignete Materialien wie z.B. Holzpflöcke, Baumschutzgitter oder Hochborde zu sichern.

A.7.4 Bestandsschutz für Bäume

Alle Bäume im Geltungsbereich, die einen Stammdurchmesser von mehr als 30 cm aufweisen (gemessen in 1,0 m Höhe) und nicht in einem Baufenster bzw. 5,00 m Abstand zum Baufenster stehen, genießen Bestandsschutz und sind zu pflegen und zu erhalten. Dies gilt auch für Bäume, die nicht einzeln als erhaltenswert gekennzeichnet sind.

A.7.5 Dachbegrünung

Flache bzw. flachgeneigte Dächer von Hauptanlagen in 2. Reihe, Dächer von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen sind, soweit sie als Flachdächer oder geneigte Dächer mit einer Neigung unter 15° gebaut sind, mindestens zu 80% extensiv zu begrünen. Die durchwurzelbaren Substratstärke muss mindestens 10 cm betragen.

Ausnahmen von der flächendeckenden Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z.B. bei Dachflächen für Belichtungszwecke, technische Aufbauten, Aufzugsschächte, Austrittspodeste, Wartungswege, etc.). Das höchst zulässige Maß der Ausnahme von der Dachbegrünungspflicht beträgt insgesamt 10 % des Daches in der Fläche.

Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind von der Beschränkung ausgenommen.

A.7.6 Versickerungsfähige Beläge

Alle Stellplätze, Zufahrten und Wegeflächen sind wasserdurchlässig (z.B. mit Rasengittersteinen, wasserdurchlässigen Betonstein, wassergebundene Decke, etc.) herzustellen. Der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

A.8 Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

A.8.1 Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle 7 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 2018-01) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem maßgeblichen Außenlärmpegel nach der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln. Für Räume mit Schlaf- oder Aufenthaltsnutzung sind ab dem maßgeblichen Außenlärmpegel von 65 dB Lüftungsanlagen mit geringem Eigengeräusch vorzusehen.

Durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z. B. Doppelfassaden, verglaste, Vorbauten, besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen ist für Bereiche ab dem Lärmpegelbereich IV sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.

Außenwohnbereiche mit Beurteilungspegeln durch Verkehrslärm von mehr als 62 dB(A) im Tageszeitraum sind durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen zu schützen. Für die Wintergärten und die verglasten Loggien etc. ist durch schallgedämmte Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art eine ausreichende Belüftung sicherzustellen.

Sofern für die einzelnen Gebäudefronten im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel nachgewiesen werden, die z. B. zukünftig durch abschirmende Bauten entstehen, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaßnahmen berücksichtigt werden.

Diese Festsetzungen gelten für Bestandsgebäude nur im Falle von Umbaumaßnahmen.

.

B Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO)

B.1. Geltungsbereich

Der räumliche Gestaltungsbereich der Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Neuer Berg“.

B.2. Bestandteile der Satzung

Die örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 3 bis 8 sind Bestandteil dieser Satzung.

B.3. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachformen

Im WA sind Satteldächer (SD), Walmdächer (WD), Krüppelwalmdächer (KWD), Pultdächer (PD) sowie Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einer Neigung von 15 ° zulässig.

Dachneigung

Die maximale Dachneigung für WA wird entsprechend der folgenden Angaben festgelegt:

Satteldach (SD), Walmdach (WD), Krüppelwalmdach (KWD) und Pultdach (PD):	bis 45°
Flachdach und flachgeneigte Dächer:	0° – 15°

Dachaufbauten und Dachgauben

Der Abstand der Dachaufbauten (Dachgauben, Zwerchgiebel und Zwerchhäuser), gemessen entlang der Dachflächen, muss zum First mindestens 1,0 m betragen und zur Giebelwand mindestens 1,25 m betragen. Dabei sind Trennwände von Doppelhaushälften als Giebelwände aufzufassen. Der Abstand der Dachgauben, gemessen entlang der Dachflächen, muss zur Traufe einschließlich Dachvorsprung mindestens 0,8 m betragen.

Die senkrechte Höhe der Gaube darf 1,7 m Höhe nicht überschreiten.

Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die Gebäudefläche umfasst. Hierbei ist die Gebäudeaußenhülle ohne Dachüberstand zu berücksichtigen.

Fassadengestaltung (aus 11. Änderung)

Für die Farbgebung der Außenwände glänzenden Materialien zu verwenden.

B.4. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss an der Zugangsseite möglich und auf max.1,5 m² beschränkt.

B.5. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Außenanlagen

Mit Ausnahme der Flächen unmittelbar am Gebäude (Abstand max. 5,0 m sowie darüber hinaus zum Anschluss an das Straßenniveau) sind die Baugrundstücke in den gegebenen natürlichen Geländeverhältnissen zu belassen.

Das Gelände im Anschluss an der Talseite des Gebäudes ist in dessen Höhenlage so anzupassen, dass es nicht tiefer als 40 cm unter dem Erdgeschoßboden bzw. Untergeschossboden zu liegen kommt.

Außenlagen

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen.

Auffüllungen und Abgrabungen

Mauern bis zu einer Höhe von 1,0 m, die nicht der Straßenbefestigung diesen, sind als Trockenmauern anzulegen. Ansonsten sind sie mit Naturstein (z.B. Sandstein) zu verkleiden.

Böschungen sind bis zu einem Neigungswinkel von 35° gestattet. Bei bestehenden Bäumen dürfen im Bereich des Kronendurchmessers keine Auffüllungen erfolgen.

B.6. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedung

Einfriedungen sind im Gefälle der Straße bzw. des Geländes auszuführen.

Höhe der Einfriedung

Gesamthöhe: max. 1,50 m

Stützmauern

Stützmauern an Straßeneinschnitten dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

Artenauswahl

Heckenpflanzungen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen (siehe beigefügte Artenliste mit Vorschlagcharakter) vorzunehmen. Nadelgehölze und exotische Pflanzen sind unzulässig.

B.7. Anlagen für Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Rückhaltung von Niederschlagswasser

Für jedes Grundstück ist für die Rückhaltung und Nutzung von Regenwasser ein Behältnis von mind. 0,2 m³ für Gießwasser zur Verfügung zu stellen. Ein Notüberlauf an die Mischwasserkanalisation ist vorzusehen.

B.8. Stellplatzverpflichtung (§ 37 Abs. 1 LBO)

Anzahl der Stellplätze

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen gemäß § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO wird für:

1-Zimmer-Wohnung auf 1,0 Stellplätze

2-Zimmer-Wohnung auf 1,5 Stellplätze

Ab 3-Zimmer-Wohnung auf 2,0 erhöht.

B.9. Ordnungswidrigkeiten

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

B.10. In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

C Hinweise

C.1 Bodenschutz

Gemäß Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) sind bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche die Belange des Bodenschutzes nach § 1 BBodSchG zu berücksichtigen, insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Gemäß Anforderung der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde (UBAB) hat der Vorhabenträger nach § 4 Abs. 5 BBodSchV eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 durchzuführen, um einen sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgang mit dem Schutzgut Boden zu gewährleisten. Die bodenkundliche Baubegleitung hat insbesondere die physikalischen Einwirkungen auf die vom Vorhaben betroffenen Böden zu beachten sowie Bodenschutzmaßnahmen festzulegen, zu steuern und zu begleiten. Die Beauftragung eines für die bodenkundliche Baubegleitung geeigneten und fachkundigen Ingenieurbüros ist der UBAB sowie der Gemeinde Ilvesheim spätestens sechs Wochen vor dem geplanten Vorhabenbeginn in schriftlicher Form zu bestätigen.

Der Vorhabenträger hat zusätzlich nach § 2 Abs. 3 LBodSchAG ein Bodenschutzkonzept (BSK)/Bodenmanagementkonzept zu erstellen. Das BSK ist standortbezogen und in enger Abstimmung mit der Bauplanung zu entwickeln. Das BSK ist spätestens sechs Wochen vor geplanten Vorhabenbeginn der UBAB zur Prüfung vorzulegen.

Bei allen Baumaßnahmen sind der natürliche Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden gemäß DIN 18915 zu sichern. Humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden sind getrennt auszubauen, in nutzbarem Zustand zu erhalten, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt und bevorzugt auf den Baugrundstücken zwischenzulagern. Für die Unterböden bieten sich grundstücksbezogene Verwertungsmöglichkeiten im Rahmen der erforderlichen Geländegestaltungen an. Dadurch wird eine Verschlechterung, Verbringung und ggf. Entsorgung der hochwertigen Böden vermieden.

Als Bodenlager sind ordnungsgemäße Mieten (getrennt noch Ober- und Unterboden) vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung, Begrünung etc.).

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Die unversiegelten Böden sind nach Ende des Vorhabens fachgerecht wiederherzustellen oder zu rekultivieren. Den Vorhabenbereich umgebende, landwirtschaftliche Ackerflächen sind von Befahrung durch Baumaschinen und Baueinrichtungsflächen freizuhalten.

Erdarbeiten dürfen nur bei trockener und frostfreier 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 abseits der durch das Bodenschutzkonzept zu definierenden Baustraßen und Lagerflächen möglichst nicht befahren werden.

Die anfallenden Erdaushubmassen sind vorrangig im Plangebiet zu belassen (z. B. Unterbodenmaterial aus Baugrubenaushub als Aufschüttungsmaterial verwenden). Sofern das anfallende Bodenmaterial nicht an Ort und Stelle wiedereingebaut werden kann, ist es in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und einer geordneten Wiederverwertung zuzuführen. Als Aufschüttungsmaterial darf kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden.

Anfallende Baustellenabfälle (z. B. Folien, Farben u. a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden. Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).

Sofern ein Einbau von Fremdmaterial im Bereich des technischen Bauwerks (z. B. Auffüllung zur Errichtung von Bodenplatten) notwendig wird, sind neben den baugrundtechnischen Anforderungen die Vorgaben der Ersatzbaustoffverordnung, insbesondere die Vorgaben zu den in der Ersatzbaustoffverordnung definierten Einbauweisen, durch den Vorhabenträger oder durch die vom Vorhabenträger beauftragten Fachfirmen zu beachten.

Baustoffe und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge in bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

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

C.2 Bodenverunreinigungen

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen und Materialien, lokale Verunreinigungen und/oder organoleptische Auffälligkeiten im anstehenden Untergrund, die im Zuge von Erdarbeiten, Erschließungsarbeiten und/oder bei generellen Eingriffen in den Untergrund auftreten, ist die zuständige Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu vollziehen.

C.3 Grundstücksentwässerung

Die ordnungsgemäße Ver- und Entsorgung bezüglich Wasser und Abwasser ist durch den Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz sicher zu stellen.

Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Dränagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist getrennt abzuleiten.

C.4 Niederschlagsbeseitigung

Wenn Niederschlagswasser, welches in einem Gewerbegebiet anfällt, versickert werden soll, muss dafür beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Untere Wasserbehörde, eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden.

Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit

Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Maßgebend hierzu ist die Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999.

Bei der Bemessung und Gestaltung von Versickerungsanlagen wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e. V. (DWA) und die Leitfäden des Umweltministeriums B-W „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“ und der Landesanstalt für Umweltschutz B-W „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ verwiesen.

Bei der Einleitung in ein Oberflächengewässer sind die Angaben und Kriterien des Arbeitsblattes DWA-A 102 Teil 2 „Emissionsbezogene Bewertungen und Regelungen“ zu beachten.

C.5 Archäologische Bodenfunde

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend bei der zuständigen 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 (§ 20 DSchG). Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Eventuell vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit der zuständigen Denkmalschutzbehörde vorzunehmen.

Die zuständige Stelle ist vor dem Beginn der (Bau-)Arbeiten rechtzeitig vom Beginn der (Bau-)Arbeiten in Kenntnis zu setzen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

C.6 Grundwasserschutz

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

Bei tiefgründigen Baumaßnahmen ist eine sorgfältige Erhebung des vor Ort anzutreffenden Grundwasserstandes notwendig. Sollte vor Ort unbeabsichtigt Grundwasser erschlossen werden, so ist das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Untere Wasserbehörde, unverzüglich zu verständigen. Sollte eine Grundwasserabsenkung erforderlich sein, ist dies beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Untere Wasserbehörde, zu beantragen.

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

Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, die ein dauerhaftes Vermindern oder Durchstoßen von stauenden, das Grundwasser schützenden Deckschichten zur Folge haben, sind nur in begründeten Ausnahmefällen und durch den Einsatz von definiertem Filtermaterial (z. B. DiBt-zugelassenes Filtersubstrat, belebte Bodenschicht, carbonathaltiger Sand) möglich, ggf. ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Ein Abpumpen von Grundwasser oder Schichtenwasser in die Schmutzwasser-Kanalisation darf nicht erfolgen.

Die Materialwahl von Dacheindeckungen, Dachverkleidungen sowie Regenrinnen und Regenabflussrohren ist im Sinne von § 3 Abs. 1 LBO zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen so vorzunehmen, dass von ihnen und dem anfallenden Niederschlagswasser keine Bodenverunreinigungen (wie z. B. durch unbeschichtete Metalle, wie Kupfer, Zink und Blei) ausgehen können.

C.7 Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei späteren Abriss- und Umbauarbeiten darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen werden, die u. a. für alle europäisch geschützten Arten gelten. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u. a. verboten, Tiere dieser Art zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 und 71a BNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten unabhängig davon, ob die bauliche Maßnahme genehmigungspflichtig ist oder nicht.

<u>Insektenfreundliche Beleuchtung:</u>

Es wird auf den § 21 Naturschutzgesetz zur insektenfreundlichen Beleuchtung hingewiesen, aus dem sich u. a. eine Verpflichtung für neu zu errichtenden Beleuchtungsanlagen ableiten lässt.

Die Außenbeleuchtung ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Es gilt der jeweilige Stand der Technik. Emissionen im Blau-, Violett- und UV-Spektrum sind nicht zulässig. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt und dass ein Eindringen von Insekten in den Leuchtkörper unterbunden wird. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Nach Möglichkeit ist die Betriebsdauer der Beleuchtung durch Zeitschaltung und Bewegungsmelder dem Beleuchtungsbedarf anzupassen.

<u>Schutz vor Vogelschlag:</u>

Das Risiko einer signifikanten Erhöhung von Vogelschlag an Glasbauteilen ist gemäß § 44 BNatSchG zu vermeiden.

Daher sind grundsätzlich große Glasflächen und Über-Eck-Verglasungen möglichst auszuschließen. Es sind nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaft geeignete Maßnahmen (z. B. kleinteilige Untergliederung, Verwendung von halbtransparentem Glas) zu treffen, um die Gefahr von Vogelschlag zu vermeiden.

C.8 Anforderungen der Feuerwehr und des Brandschutzes

Aufgrund der Maße und Nutzung der im Plangebiet ausgewiesenen baulichen Anlagen gilt die Löschwasserversorgung für den Grundschutz als gesichert, wenn diese mit 96 m^3/h über mindestens 2 Stunden nach den jeweiligen Vorgaben des DVGVV Arbeitsblattes W405 hergestellt wird.

Entnahmestellen mit 400 l/min (24 m^3/h) sind vertretbar, wenn die gesamte notwendige Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m um ein mögliches Brandobjekt aus maximal zwei Entnahmestellen sichergestellt werden kann. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z. B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen. Der Abstand der Hydranten zueinander darf 100,00 m nicht überschreiten. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Abstimmung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle und erfordern ggf. die Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen. Soweit als möglich sind Überflurhydranten nach DIN 3223 zu verwenden.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 80,00 m Lauflinie bis zum Brandobjekt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

Der Betriebsdruck für die zur Wasserentnahme genutzten Hydranten (Nennleistung) muss mindestens 3 bar betragen, und darf jedoch in keinem Fall unter 1,5 bar abfallen.

Die Straßen sind so auszuführen, dass sie eine durchgängige Befahrbarkeit für 16 t schwere und max. 2,50 m breite Feuerwehrfahrzeuge gewährleisten. Die Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) vom 16. Dezember 2020 sind einzuhalten.

C.9 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, Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau - FLL) können beim Bauamt der Gemeinde Nußloch, zu den gängigen Öffnungszeiten sowie nach vorheriger Terminvereinbarung eingesehen werden.

D Pflanzlisten

Die Pflanzlisten stellen eine Vorauswahl geeigneter Pflanzenarten dar, die in Anlehnung an die heutige potenzielle natürliche Vegetation sowie unter Berücksichtigung der kulturhistorischen Entwicklung des Natur- und Landschaftraumes als standortheimische Arten zusammengestellt wurden. Diese Vorauswahl ersetzt nicht die im Einzelfall erforderliche standortbezogene Konkretisierung im Rahmen der landschaftspflegerischen Ausführungsplanung oder Freianlagenplanung.