



# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

## **"Bachstraße / Obere Mühlstraße, 2. Änderung"**

01.10.2021,  
ergänzt nach Offenlage 11.04.2022

## **Textteil**

### **Vorhabenträger:**

Torsten Hoffmann  
Obere Hauptstr. 40  
68766 Hockenheim

### **Planverfasser:**

Ingenieurbüro  
**BOHNER**

Dipl.-Ing. (FH), Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Harald Bohner

75223 Niefern-Öschelbronn, Mühlstraße 1  
Tel.: 07233 / 96 14 - 0 Fax: 96 14 - 30  
E-Mail: ingenieurbuero@buerobohner.de

# Verfahrensvermerke

(Verfahren gemäß §13a BauGB)

1. **Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat**  
gem. § 2 (1) BauGB am 28.07.2021
2. **Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses**  
gem. § 2 (1) BauGB am 29.12.2021
3. **Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**  
gem. § 3 (2) BauGB am 25.11.2021
4. **Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung**  
gem. § 3 (2) BauGB am 29.12.2021
5. **Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs**  
gem. § 3 (2) BauGB mit Text und Begründung, sowie den  
örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 01.10.2021  
in der Zeit vom 10.01.2022 bis 11.02.2022
6. **Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**  
gem. § 4 (2) BauGB (mit Frist bis zum 11.02.2022) am 20.12.2021
7. **Satzungsbeschluss**  
gem. § 10 (1) BauGB am 18.05.2022
8. **Ausfertigung:**  
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplans mit seinen Festsetzungen, sowie der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

## Ausgefertigt:

Hockenheim, den \_\_\_\_\_

.....  
(Marcus Zeitler, Oberbürgermeister)

Ortsübliche Bekanntmachung und gleichzeitig  
**in Kraft treten des Bebauungsplans**  
gem. § 10 (3) BauGB

am \_\_\_\_\_

## **SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN**

In Ergänzung der Planzeichnung werden, aufgrund der gesetzlichen Regelungen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

### **I. VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN**

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Die Vorhaben- und Erschließungspläne werden Bestandteil des Bebauungsplans.

Das Vorhaben hat darüber hinaus den nachfolgend bestimmten planungs- und bauordnungsrechtlichen Regelungen zu genügen.

### **II. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)**

#### **1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9(1) 1. BauGB)

**Planbereich A:**

**WA:** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind gem. §1 Abs. 6 BauNV nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

**Planbereich B:**

Errichtung einer Doppelhaushälfte mit 2 Wohneinheiten und einer Carportanlage gem. VEP

#### **2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9(1) 1. BauGB)

Entsprechend den Eintragungen im Plan.  
Darüber hinaus wird festgesetzt:

## 2.1 Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl (§17 BauNVO)

Die Obergrenzen der Grundflächenzahl und der Geschoßflächenzahl sind dem Nutzungsschabloneeintrag in der Planzeichnung zu entnehmen. Die angegebenen Werte sind jedoch nur im Rahmen der als überbaubar ausgewiesenen Flächen realisierbar.

## 2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 und § 18 BauNVO)

### 2.2.1 Bezugspunkte:

Als Bezugspunkte für die Höhe der Gebäude gilt für die Straßenseite die Hinterkante Gehweg in der Mitte des Gebäudes der jeweilig zugeordneten Erschließungsstraße.

### 2.2.2 Traufhöhen:

Die Traufhöhen, gemessen zwischen dem Bezugspunkt und der Traufe (= Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut) müssen folgende Maße einhalten:

#### **Planbereich A:**

minimal: 7,00 m  
maximal: 7,50 m

#### **Planbereich B:**

minimal: 6,50 m  
maximal: 7,00 m

Für den Gebäudeteil mit Pultdach, der zwischen den zwei Satteldachbaukörpern liegt, ist zusätzlich eine maximale Traufhöhe von 8,50 m festgesetzt.

### 2.2.3 Firsthöhen:

Die Firsthöhen müssen folgende Maße einhalten:

#### **Planbereich A:**

minimal: 11,50 m  
maximal: 12,00 m

#### **Planbereich B:**

maximal: 10,50 m

### 2.2.4 Sockelhöhen:

Die Sockelhöhen, gemessen zwischen Erdgeschoß-Rohfußboden und dem Bezugspunkt, müssen folgende Maße einhalten:

### **Planbereich A:**

minimal: 0,40 m

maximal: 0,60 m

### **Planbereich B:**

maximal: 0,60 m

## **2.3 Anrechenbare Grundfläche (§ 19 (4) BauNVO)**

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Carports mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinn von §14,
3. Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die o.g. Anlagen bis zu 50 v. H. überschritten werden.

## **2.4 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 (3) BauNVO)**

Entsprechend den Eintragungen im Plan.

## **3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 + 23 BauNVO)

### **3.1 Offene Bauweise**

Es wird die offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO mit Grenzabstand festgesetzt, Es sind nur Doppelhäuser zulässig.

Es ist eine Straßenrandbebauung festgesetzt.

### **3.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 (3) BauNVO)**

Die im Plan festgesetzten rückwärtigen Baugrenzen dürfen – wenn keine Abstandsvorschriften verletzt werden – ausnahmsweise um max. 70cm nach hinten überschritten werden. Das gilt jedoch nur für untergeordnete Bauteile (z. B. Treppenhäuser, Balkone, Erker, Vordächer, Freitreppen usw.). Die Gesamtbreite darf an der Gebäudeseite nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite betragen.

### **3.3 Nebenanlagen (§ 14 (1) BauNVO)**

Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. des §14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausgenommen sind untergeordnete Nebenanlagen, wie Pergolen, Rankgerüste, Mülltonnenplätze u.a.

### **3.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Die im Plan eingezeichneten Firstrichtungen kennzeichnen gleichzeitig die Gebäudelängsachsen. Die Gebäudeaußenwände müssen parallel oder rechtwinklig zu den in der Planzeichnung eingetragenen Richtungspfeilen verlaufen.

### **4. Flächen für Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur auf den besonders ausgewiesenen Flächen zulässig. Zusätzliche Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### **5. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen pro Wohngebäude wird auf zwei begrenzt.

### **6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

#### **6.1 Zufahrten**

Die Zufahrten auf dem Baugrundstück sind gemäß dem Gestaltungs- / Grünflächenplan und in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen (z.B. Rasenpflaster mit mind. 2 cm breiter Fuge, Schotterrasen, Rasengittersteine, Spurplatten in Rasen eingebettet).

### **7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

#### **7.1 objektgebundener Lärmschutz Umwelteinwirkungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB**

An den Außenbauteilen der zur „Oberen Hauptstraße“ ausgerichteten Gebäudefassaden von schutzbedürftigen Räumen wie Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen sind zum Schutz gegen den Verkehrslärm gemäß der im zeichnerischen Teil festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel schalldämmende Maßnahmen nach DIN 4109-1:2018-01 erforderlich.

Bei Schlafräumen sind an der Straßenfassade Fensterkonstruktionen mit integrierten Belüftungseinrichtungen oder gleichwertige schalldämmte Belüftungsanlagen vorzusehen. Es ist darauf zu achten, dass die schalltechnischen Anforderungen an den Fenstern einschließlich dieser Belüftungseinrichtungen zu erbringen sind. Dies gilt analog auch für Fenster mit Rollladenkästen.

**8. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen S 9 (1) Nr. 25a BauGB**

**8.1 Allgemeine Begrünung / Dachbegrünung**

Mindestens 40 % der Grundstücksflächen sind zu begrünen und zu unterhalten.

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis zu 6° Dachneigung sind mindestens extensiv zu begrünen.

**8.2 Anpflanzungen**

Je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter, einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Zulässig sind Bäume entsprechend der im Anhang angefügten Artenliste. Die Bepflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten sowie bei einem Abgang zu ersetzen.

**8.3 Pflanzenqualität**

Die Qualität der unter 8.1 und 8.2 geforderten Pflanzen muss den zur Zeit der Durchführung jeweils gültigen "Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen der FLL" (= Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung- Landschaftsbau e.V.) entsprechen.

Qualitäts- und Größenmerkmale:

- Laubbäume  
Hochstämme, mindestens dreimal verpflanzt,  
Stammumfang mindestens 16 - 18 cm
- Sträucher  
mindestens zweimal verpflanzt, mindestens 60 -  
100 cm hoch

**III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)**

**1. Anzahl der Stellplätze (§ 74 (2) Nr. 2 LBO)**

Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze herzustellen.

**2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) Nr.1 LBO)**

**2.1 Dachformen**

Hauptgebäude

**Planbereich A:**

Satteldach, Krüppelwalmdach

## **Planbereich B:**

Satteldach, Pultdach

## **Carport, Garage:**

Carport: Pultdach, extensiv begrünt

Garage: Satteldach

## **2.2 Dachneigung**

Hauptgebäude

### **Planbereich A:**

30 - 40°, wobei Doppelhäuser die gleiche Dachneigung aufweisen müssen

### **Planbereich B:**

Satteldach 36 – 38° wobei Doppelhäuser die gleiche Dachneigung aufweisen müssen  
Pultdach 7 – 9°

### **Carport, Garage:**

Carport: 5 – 6°

Garagen: 20 – 25°, Grenzgaragen und Gemeinschaftsgaragen müssen die gleiche Dachneigung aufweisen.

## **2.3 Dachaufbauten, Dachgauben**

### **Planbereich A:**

Es sind nur Schlep-, Spitz- und Dreiecksgauben zulässig. Die Gesamtbreite von Dachgauben darf nicht mehr als die Hälfte der Gebäudebreite, jede Einzelgaube nicht mehr als 1/3 der Gebäudebreite, maximal 2,60m, betragen.

Gauben müssen vom Ortgang einen Abstand von mindestens 70cm, vom First einen Abstand von mindestens 1,00m (gemessen in der Schräge) einhalten.

Die Einzelgauben müssen ein senkrecht Format aufweisen (Vertikalausrichtung) mit einem Verhältnis von Breite: Höhe wie ca. 1:1,3

Bei mehreren Einzelgauben sind diese in gleicher Höhe anzuordnen. Die Dachgauben sind in den Achsen der Fenster des darunterliegenden Geschosses anzuordnen. Gauben sind nur unter der Voraussetzung zulässig, dass die Traufe nicht unterbrochen wird, d.h. sogenannte Zwerchgiebel oder ähnliches sind unzulässig.

### Dachneigung Gauben

Schleppgauben	20 – 30°
Dreiecks-, Spitzgauben	30 – 40°

### **Planbereich B:**

Dachaufbauten und Dachgauben sind gemäß dem Vorhaben -und Erschließungsplans auszuführen.

## **2.4 Dachüberstände**

### **Planbereich A:**

Als Dachüberstand an den Traufen ist ein Überstand von 0,30 – 0,50m, an den Giebeln von 0,20 – 0,30m zulässig. Bei Doppelhäusern ist die Ausbildung der Dachüberstände den Nachbardächern anzupassen.

### **Planbereich B:**

Als Dachüberstand an den Traufen ist ein Überstand von 0,20 – 0,40m, an den Giebeln von 0,10 – 0,20m zulässig. Bei Doppelhäusern ist die Ausbildung der Dachüberstände den Nachbardächern anzupassen.

## **2.5 Dacheinschnitte**

Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

Dachflächenfenster sind auf den Dachseiten, die der Oberen Hauptstraße zugewandt sind, nicht zulässig.

## **2.6 Dacheindeckung**

Als Dacheindeckung sind rote, rotbraune und lehmfarbene Ton- oder Betondachziegel zu verwenden; ausgeschlossen sind glasierte, schwarze und graue Dacheindeckungen sowie Schiefer- und Metaldächer und Eindeckungen mit Wellmaterial.

## **2.7 Fassaden**

### **Planbereich A:**

Fassaden müssen vertikal gegliederte, kleinteilige Fassadenelemente (Fenster und Türen) aufweisen. Bei Fenstern sind hochstehende Formate mit einem Verhältnis von Breite : Höhe wie 1:1,3 zu verwenden. Sie müssen mindestens eine Vertikal- und eine Horizontalteilung aufweisen. Bei mehrgeschossigen Gebäuden sind die Fenster in Achsen übereinander anzuordnen. Zur horizontalen Fassadengliederung sind die Fenster eines Geschosses auf gleicher Höhe anzuordnen. Auf der straßenzugewandten Seite sind Balkone unzulässig. Ansonsten sind Balkone in das Gebäude zu integrieren. Freihängende, auskragende Balkone sind unzulässig.

### **Planbereich B:**

Fassaden sind gemäß dem Vorhaben -und Erschließungsplans auszuführen.

## 2.8 Materialien der Fassade

Die Fassaden und Außenwände sind zu verputzen. Es sind Glatt- und Rauhputze zu verwenden; grob strukturierte Putze sind nicht zulässig.

Unzulässig sind: Sichtmauerwerke (z.B. Backstein, Klinker), Verkleidungen mit Kalkstein oder Marmorplatten, Spaltriemchen, Kunststeinen, Keramikplatten oder ähnlichen Materialien, das Anbringen von Fassadenplatten, die Verwendung von Glasbausteinen. Die Sockel sind entweder zu verputzen oder als Sichtmauerwerk aus Sandsteinen herzustellen.

## 2.9 Farben

Farben sind so zu wählen, dass unabhängig vom Buntton die Sättigungsstufen 1 bis 4 und die Dunkelstufen 1 bis 3 gemäß DIN 5033 und DIN 6164 eingehalten werden.

Farben mit höherer Sättigungsstufe oder Dunkelstufe und ungebrochenes Weiß sind unzulässig.

Als Fassadenfarben sind erd- und lehmfarbene Anstriche oder Farben des Gelb-, Rot- oder Grünspektrums zu verwenden.

## 2.10 Doppelhäuser

Doppelhäuser sind in Form, Farbe und Material einander anzupassen.

## 3. Einfriedigungen § 74 (1) Nr. 3 LBO

### 3.1 Genehmigungspflicht der Einfriedigungen

Abweichend von § 50 LBO sind die Einfriedigungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche genehmigungspflichtig.

### 3.2 Einfriedigungen

Von der Zugangsseite her sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m zulässig. Zulässige Materialien sind Holz, Heckenpflanzungen, Naturstein-Sichtmauerwerk und verputzte Mauern.

Unzulässig sind Maschendraht, Hoftore aus Aluminium, Acrylglas, Kunststoffverkleidungen und ähnliche Materialien.

Zulässig sind schmiedeeiserne Tore in einfacher Ausführung und Stahlrahmentore mit Holzfüllung.

Seitliche und hintere Einfriedigungen sind bis 1,00 m Höhe zulässig. Es sind nur Holzzäune - bevorzugt als Staketenzaun - mit einem Perforationsanteil von mind. 50 % sowie Heckenpflanzungen zu zulässig. Mauern, Kunststoffzäune, Konstruktionen aus Eisen oder Stahlgitter, etc. sind unzulässig.

Auf durchgehende Streifenfundamente ist zu verzichten. Zwischen UK-Zaun und OK-Erdreich ist ein Zwischenraum von ~ 15 cm zu belassen.

Ausnahmsweise können beidseitig bewachsene Maschendrahtzäune zugelassen werden.

### **3.3 Sichtschutzwände**

Es sind Sichtschutzwände aus Holz oder Mauerwerk von maximal 2,00 m Höhe und 3,00 m Länge, gemessen ab Gebäudeaußenkante, zulässig.

### **3.4 Artenauswahl Hecken**

Heckenpflanzungen sind mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen (siehe unten angefügte Pflanzliste) vorzunehmen. Nadelgehölze und exotische Pflanzen sind unzulässig.

## **4. Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur als Hinweisschilder auf Beruf, Gewerbe oder Wohnung an der Gebädefassade innerhalb der Erdgeschosszone maximal bis zur Höhe der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 1.00 qm und in der Summe eine Gesamtfläche von 2.00 qm pro Gebäudeseite nicht überschreiten.

## **IV. HINWEISE**

### **1. Belange des Denkmalschutzes**

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde

(z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist die zuständige Archäologische Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

### **2. Altlasten**

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen, Materialien oder lokale Verunreinigungen sind die zuständigen Behörden unverzüglich zu benachrichtigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vollzogen werden.

Auskunft Untere Bodenschutzbehörde, Altlasten/Bodenschutz SB: H. Bahlke Tel.: 522-1739  
Innerhalb des Plangebietes befinden sich laut den Ergebnissen der historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen keine Altstandorte, Altablagerungen oder Verdachtsflächen.

### **3. Abstimmungspflicht und Freiflächenplan**

Die Baugesuche sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auf ihre Einbindung in die landschaftliche Situation und hinsichtlich der festgesetzten Grünordnung zu prüfen. Hierzu sind die festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen des Bebauungsplanes im Lageplan und im Erdgeschossplan des Bauantrages oder in einem beigefügten Freiflächenplan vom Planverfasser darzustellen.

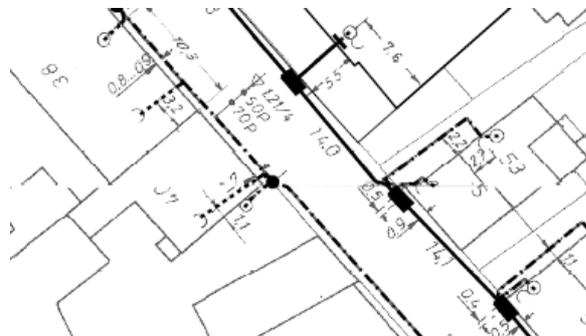
#### 4. Schutz des Oberbodens

Der Oberboden ist entsprechend § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) zu schützen. Anfallender Erdaushub (getrennt nach Oberboden- und Unterboden) hat nach Möglichkeit im Baugebiet zu verbleiben und ist dort wieder zu verwenden bzw. einzubauen. Überschüssiger, nicht kontaminierter und kulturfähiger Ober- und Unterboden ist bei Rekultivierungsarbeiten, im Landschaftsbau und eventuell auch zu zulässigen Meliorationsmaßnahmen in der Landwirtschaft und ähnlichem zu verwenden. Dieses Material darf die Funktion der Böden im Verwendungsgebiet nicht erheblich beeinträchtigen.

Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise der Informationsschrift des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme“ zu beachten. Unvermeidbare Belastungen des Bodens (Verdichtung, Vermischung mit Fremdstoffen) sind nach Beendigung der Baumaßnahme zu beseitigen. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass eine Verschmutzung des Bodens ausgeschlossen bleibt.

#### 5. Deutsche Telekom Technik GmbH

Im o.a. Plangebiet befinden sich außer einem Hausanschluss keine Telekommunikationslinien der Telekom. Die Lage kann dem beigefügten Lageplan entnommen werden. Der Hausanschluss muss vor Abriss des Gebäudes von der Telekom ordnungsgemäß zurückgebaut werden.



Auszug aus Lageplan

Durch die Nachverdichtung des Gebietes wäre im Fall einer Anbindung der neuen Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom die Verlegung neuer Telekommunikationslinien innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans erforderlich.

Bitte diesbezüglich frühestmöglich mit unserer Bauherren-Hotline (Tel.: 0800 330 1903) in Verbindung setzen.

Nur so kann rechtzeitig unsere Planung und unser Leistungsverzeichnis erstellt und Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vorgenommen werden. Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten

## 6. Wasserrechtsamt

### Wasserversorgung:

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

### Grundwasserschutz

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

Aktuelle und historische Grundwasserstände sind über den Daten und Kartendienst der LUBW <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/> erhältlich. Direktauskünfte zu Grundwasserständen erteilt das Regierungspräsidium Karlsruhe.

Die folgenden Vorhaben sind dem Wasserrechtsamt rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen:

- o Entnahme von Grundwasser
  - o Bohrungen in den Grundwasserleiter
  - o Einbringen von Stoffen (z. B. Beton) ins Grundwasser
- Die Anzeige ist dem Wasserrechtsamt formlos mit allen für die Beurteilung notwendigen Unterlagen und Angaben vorzulegen.

Alle Arbeiten, die sich nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken können, erfordern eine wasserrechtliche Erlaubnis. Hierzu zählen insbesondere Grundwasserabsenkungen. Mit den Arbeiten darf nicht vor Erteilung der Erlaubnis begonnen werden.

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 Wasserrechtsamt zu verständigen.

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.

Zum Schutz des tieferen Grundwasserleiters besteht im Planungsgebiet eine Bohrtiefenbegrenzung. Dies ist bspw. bei der Nutzbarmachung oberflächennaher Geothermie zu berücksichtigen. Die Errichtung und der Betrieb einer Erdwärmesondenanlage bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, diese ist beim Wasserrechtsamt rechtzeitig zu beantragen. Wir empfehlen daher eine frühzeitige Kontaktaufnahme.

## Kommunalabwasser/Gewässeraufsicht

Kommunalabwasser SB: H. Wolf Tel.: 522-1977

Folgende Hinweise und Nebenbestimmungen sind zu beachten:

### Allgemeines:

1. Das Plangebiet ist im Gesamtentwässerungsentwurf enthalten. Durch einen satzungsgemäßen Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicherzustellen.

2. Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Dränagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist ggf. getrennt abzuleiten. In Bereichen mit höherem Grundwasserstand dürfen Drainagen nur in ein Gewässer bzw. in einen Regenwasserkanal abgeführt werden. Ansonsten ist auf den Bau von Kellern zu verzichten oder die Keller sind als weiße Wanne auszubilden.

### Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung:

3. Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes 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.

Es wird dabei empfohlen, zunächst den vorhandenen Untergrund auf seine Versickerungsfähigkeit hin zu untersuchen.

Bei der Bemessung und Gestaltung von Versickerungsanlagen werden auf die Leitfäden des Umweltministeriums „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“ und der Landesanstalt für Umweltschutz B-W „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ verwiesen.

4. Niederschlagswasser darf nach §2 der Niederschlagswasserverordnung erlaubnisfrei versickert oder als Gemeingebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn es von folgenden Flächen stammt:

- a. Dachflächen, mit Ausnahme von Dachflächen in Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit vergleichbaren Nutzungen,
- b. befestigten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen,
- c. öffentlichen Straßen, die als Ortsstraßen der Erschließung von Wohngebieten dienen, und öffentlichen Straßen außerhalb der geschlossenen Ortslage mit Ausnahme der Fahrbahnen und Parkplätze von mehr als 2-streifigen Straßen.

beschränkt öffentlichen Wegen und Geh- und Radwegen, die Bestandteil einer öffentlichen Straße sind.

5. Zur Erfüllung der Grundsätze der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung sind wasserdurchlässig befestigte PKW-Stellplätze, ausreichend bemessene Zisternen, eine Fassadenbegrünung und eine Dachbegrünung für flach geneigte Dächer im Bebauungsplan empfohlen bzw. vorgeschrieben.

Zufahrten, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie Geh- und Fußwege sind so anzulegen, dass das Niederschlagswasser versickern kann (z.B. Rasen-gittersteine, Rasenpflaster, Schotterrassen, wasserdurchlässige Pflasterung o.ä.). Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

#### Hinweise zu Zisternen:

6. Auf Dach- und befestigten Grundstücksflächen auftretendes Niederschlagswasser sollte zur Verringerung der Abflussspitzen in ausreichend bemessenen Zisternen gesammelt und auf dem Grundstück genutzt werden. Nach Möglichkeit sollen diese bewirtschaftet werden können.

Auf eine Bewirtschaftung der Zisterne (mit Drosseleinrichtung) kann verzichtet werden, wenn das zugehörige Dach mit einer Mindestsubstratstärke von 10 Zentimeter begrünt wird.

Der Überlauf einer Zisterne muss entweder

- a. über die belebte Bodenzone einer Versickerungsmulde versickert werden.
- b. an die Kanalisation angeschlossen werden.
- c. über eine Rigole unterirdisch versickert werden. Dies ist nur gestattet, wenn das Dach metallfrei ist oder der Zulauf über ein DIBt-zugelassenes Substrat erfolgt, welches Metalle zurückhalten kann. Die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist zu prüfen.

Die Planung ist mit der Gemeinde und dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, abzustimmen.

---

Entwurf erstellt:  
Niefern, den 01.10.2021  
Bohner, Dipl.-Ing. (FH), Dipl.-Wirt.-Ing. (FH)  
Stadtplaner

Ingenieurbüro  
**BOHNER**

Dipl.-Ing. (FH), Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Harald Bohner  
75223 Niefern-Öschelbronn, Mühlstraße 1  
Tel.: 07233 / 96 14 - 0 Fax: 96 14 - 30  
E-Mail: ingenieurbuero@buerobohner.de

## **Anhang:**

### **Pflanzliste für die Begrünung**

Es sind nur folgende Bäume und Sträucher sind für die Bepflanzung der Grünflächen zulässig:

#### **Große Laubbäume (20 - 30 m)**

- *Acer platanoides* (Spitzahorn)
- *Betula pendula* (Sandbirke)
- *Castanea sativa* (Ess-Kastania)
- *Fagus sylvatica* (Rotbuche)
- *Quercus petraea* (Traubeneiche)
- *Quercus robur* (Stieleiche)
- *Tilia cordata* (Winterlinde)
- *Tilia platyphyllos* (Sommerlinde)

#### **Mittelgroße Laubbäume (10 - 20 m)**

- *Acer campestre* (Feldahorn)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Juglans regia* (Walnuß)
- *Malus sylvestris* (Wildapfel)
- Obstbäume als Hochstämme (altsortig)
- *Prunus avium* (Vogelkirsche)
- *Prunus padus* (Traubenkirsche)
- *Pyrus communis* (Mostbirne)
- *Pyrus pyraster* (Wildbirne)
- *Salix alba* (Silberweide)
- *Sorbus aria* (Mehlbeerbaum)
- *Sorbus aucuparia* (Eberesche, Vogelbeere)
- *Sorbus domestica* (Speierling)

#### **Sträucher/ Heckensträucher**

- *Amelanchier ovalis* (Felsenbirne)
- *Berberis vulgaris* (Berberitze)
- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Cornus mas* (Kornelkirsche)
- *Cornus sanguinea* (Hartriegel)
- *Corylus avellana* (Haselnuß)
- *Crataegus monogyna* (Weißdorn)
- *Cytisus scoparius* (Besenginster)
- *Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen)
- *Hippophae rhamnoides* (Sanddorn)
- *Ligustrum vulgare* (Liguster)
- *Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche)
- *Prunus spinosa* (Schlehdorn)
- *Rhamnus catharticus* (Kreuzdorn)
- *Ribes nigrum* (Schwarze Johannisbeere)
- *Rosa canina* (Hundsrose)
- *Rosa gallica* (Essig-Rose)

- *Rosa glauca* (Hecht-Rose)
- *Rosa rubiginosa* (Weinrose)
- *Rubus fruticosus* (Brombeere)
- *Rubus ideaus* (Himbeere)
- *Salix aurita* (Ohrweide)
- *Salix caprea* (Salweide)
- *Salix cineria* (Grauweide)
- *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder)
- *Spirea arguta*, *Spirea vanhouttei* (Spierstrauch)
- *Taxus baccata* (Gemeine Eibe)
- *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)
- *Viburnum opulus* (Gewöhnlicher Schneeball)

### **Kletter-, Klimm-, Rank- und Schlingpflanzen**

- *Aristolochia macrophylla* (Pfeifenwinde)
- *Clematis vitalba* (Waldrebe)
- *Hedera helix* (Efeu)
- *Lonicera periclymenum* (Geißblatt)
- *Parthenocissus quinquefolia* (Wilder Wein)
- *Polygonum aubertii* (Knöterich)

### **Pflanzen zur extensiven Begrünung von Dächern**

- *Adonis aestivalis* (Adonisröschen)
- *Antennaria dioica* (Katzenpfötchen)
- *Anthericum liliago* (Graslilie)
- *Anthyllis vulneraria* (Wundklee)
- *Aster amellus* (Kalkaster)
- *Bromus eructus* (Aufrechte Trespe)
- *Campanula rotundifolia* (Glockenblume)
- *Carex praecox* (Früh-Segge)
- *Dianthus plumarius* (Federnelke)
- *Dianthus carthusianorum* (Karthäusernelke)
- *Gentiana cruciata* (Kreuzenzian)
- *Helianthemum nummularium* (Gemeines Sonnenröschen)
- *Hieracium* (Kleines Habichtskraut)
- *Hieracium auranticum* (Rotes Habichtskraut)
- *Hippocrepis comosa* (Hufeisenklee)
- *Linum tenifolium* (Zarter Lein)
- *Lotus corniculatus* (Gemeiner Hornklee)
- *Muscari racemosum* (Traubenhyazinte)
- *Ornithogalum* (Milchstern)
- *Potentilla* (Fingerkraut)
- *Pulsatilla vulgaris* (Küchenschelle)
- *Sedum acre* (Scharfer Mauerpfeffer)
- *Teucrium* (Gamander)
- *Thymus serpyllum* (Feldthymian)
- *Verbascum* (Königskerze)