



GEMEINDE ILVESHEIM

**1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN
„ILVESHEIM NORD / FEUDENHEIMERSTRASSE“**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN BEBAUUNGSPLAN
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

Fassung vom 17.02.2014

Projektleitung:	Dr.-Ing. Alexander Kuhn
Projektbearbeitung:	Dr.-Ing. Alexander Kuhn Dipl. Biologe Bernhard Schwoerer-Böhning
Projektzeichnung:	Heike Göpfert, Horst Schulzki
Projekt - Nr.:	14 KEP 695/13d

MVV Enamic REGIOPALN GmbH

Besselstraße 14/16
68219 Mannheim
Tel. 0621 / 87675-0
Fax 0621 / 87675-99
email mannheim@mvv-regioplan.de
Internet <http://www.regioplan.com>

BAUPLANUNGSRECHTLICHE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Auf Grund des § 1 Abs. 3 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 27.07.2000 (GBl. S. 581; ber. GBl. S. 698), zuletzt geändert durch Art. 28 der Verordnung vom 25.01.2012 (GBl. S. 65,68 zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (GBl. S. 55), hat der Gemeinderat der Gemeinde Ilvesheim am _____ die 1. Änderung des Bebauungsplan „Ilvesheim Nord/Feudenheimer Straße“ in Kraft getreten am 25.7.2103, bestehend aus der Planzeichnung, den nebenstehenden textlichen Festsetzungen und der Begründung als Satzung beschlossen.

Gesetzliche Grundlagen

mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

- ▶ **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- ▶ **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- ▶ **Planzeichenverordnung (PlanzV90)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
- ▶ **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357) zuletzt geändert durch Art. 70 der VO vom 25.01.2012 (GBl. Nr. 3, S. 65)
- ▶ **Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (GemO)** in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 16.04.2013 (GBl. S. 55)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) (§ 8 i. V. m § 1 Abs.4 BauNVO)

In den eingeschränkten Gewerbegebiete sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§ 6 Abs. 1 BauNVO)

Allgemein zulässig sind (§ 8 Abs. 2 BauNVO)

- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören

- öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind (§ 8 Abs. 3 BauNVO)

- Anlagen für gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind (§ 8 Abs. 2 und 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Vergnügungsstätten.
- Einzelhandelsbetriebe mit zentren-/nahversorgungsrelevanten Sortimenten entsprechend der Sortimentsliste im Anhang Nr. 3 zum Entwurf einheitlicher Regionalplan.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1)

Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung sind einzuhalten. Im gesamten Geltungsbereich beträgt die GRZ 0,6. Eine Überschreitung der zulässigen GRZ ist für Stellplätze bis zu einer maximalen GRZ von 0,8 zulässig.

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

Im GEe1 und GEe3 wird als maximal zulässige Höhe der Oberkante aller Bauteile auf 104,00 m. ü. NN bzw. 106,00 m. ü. NN entsprechend Planeinschrieb festgesetzt.

Im GEe2 wird als maximal zulässige Höhe der Oberkante aller Bauteile auf 102,20 m. ü. NN festgesetzt.

In mit Planeinschrieb versehenen Teilflächen ist die Überschreitung der zulässigen Höhe ausnahmsweise um 1,50m für Dachsolaranlagen zulässig.

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Abweichende Bauweise wird festgesetzt. Es gilt die offene Bauweise, es sind jedoch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Beidseitige Grenzbebauung an den Nord/Süd verlaufenden Grundstücksgrenzen ist bis zu einer Länge von 30 Metern zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 Abs. 1 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und Baulinien gemäß Planzeichnung festgesetzt.

4. FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12,14 und 23 Abs. 5 BauNVO)

Nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind zulässig: Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und bauliche Nebenanlagen.

Auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind zulässig:

Stellplätze und Nebenanlagen für die Versorgung, Abwasserbeseitigung und fernmeldetechnische Anlagen.

5. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Aufschüttungen und Abgrabungen im Bereich der Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Bereich der Straßen- und Verkehrsflächen sind Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers zugelassen. Böschungen sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

6. FLÄCHEN FÜR DIE RÜCKHALTUNG UND VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Die Flächen für Niederschlagswasserversickerung werden zur Versickerung des auf Erschließungsstrassen anfallenden Niederschlagswasser ausgewiesen. Die Versickerung hat über den belebten Oberboden zu erfolgen (u. a. Versickerungsmulde in der öffentlichen Grünfläche). Bei der Ausbildung der Versickerungsmulden ist auf eine ausreichende Durchlässigkeit der belebten Bodenzone und der darunter liegenden Bodenschichten zu achten und ggf. durch Bodenaustausch herzustellen. Der minimale Durchlässigkeitswert muss 5×10^{-6} m/s betragen. Der minimale Flurabstand der Sohle der Versickerungsmulden zum langjährigen Grundwasserhöchststand darf 1,5 m nicht unterschreiten. Den Zuläufen sind Absetzeinrichtungen vorzuschalten, die bei Bedarf zu entschlammern sind. Spezielle Flächen zur Ableitung und Versickerung von Niederschlagswasser sind im Plan gekennzeichnet.

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)

7.1 Mindestbegrünung

Die nach § 9 LBO als Grünfläche anzulegenden Grundstücksflächen (nicht bebaubare Flächen der bebauten Grundstücke) sind, soweit sie nicht für Versickerungsmulden benötigt werden, als Pflanzfläche mit standortheimischen Gehölzen und Stauden gemäß Artenauswahlliste anzulegen.

Je angefangene 150 m² Grünfläche ohne Versickerungsmulden ist auf dem/den Grundstück(en) ein standortheimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung gemäß Artenauswahlliste mit ausreichend Abstand zu anderen Bäumen zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Auf den mit Leitungsrecht versehenen Flächen sind die Abstände zu den Hochspannungsfreileitungen einzuhalten. Die Bepflanzungen sind auf eine maximale Höhe von 6 m zu begrenzen.

7.2 Fassadenbegrünung § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Bei Neubauten ist an geschlossenen Fassadenflächen alle 5 m eine Kletterpflanze gemäß Artenauswahlliste zur Fassadenbegrünung zu pflanzen. Pro Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche von mind. 0,5 m² herzustellen.

Auf eine Begrünung mit Kletterpflanzen kann verzichtet werden,

- wenn unmittelbar vor der Fassade ein Baum 2. oder 3. Ordnung steht oder gepflanzt wird oder
- wenn die Fassadenfläche ohne Fenster und andere Öffnungen kleiner gleich 15 m² ist.

7.3 Niederschlagswasserversickerung

- Das auf den privaten Grundstücken anfallende Regenwasser ist auf dem über bewachsene Bodenfilter oberflächlich zu versickern.
- Die verbleibenden unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind nicht zu befestigen.
- Mit Ausnahme der Fahrgassen und LKW-/LZ-Bereiche sind die befestigten Flächen und Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Die Unterbauten sind so auf den Belag abzustimmen, dass die Bemessungsregenspende von 270 l/s/ha durch die wasserdurchlässigen Befestigungen in den Untergrund versickert werden kann.

Entsprechend der geplanten Flächennutzung sind folgende oder vergleichbare Materialien zu verwenden und entsprechend ihren Abflussbeiwerten C bei der Dimensionierung der Versickerungsmulden zu berücksichtigen:

- a) Schotterrasen (C 0,2-0,4) für Flächen ohne Kontaminationsgefahr (temporär genutzte Abstell- oder Feuerwehraufstellflächen)
- b) Rasengittersteine (C 0,4-0,6) für Kfz-Stellplätze der Betriebsinhaber und Angestellten ohne Kontaminationsgefahr,
- c) Pflaster mit offenen Fugen (C 0,6-0,8) für nicht gewerblich genutzte Flächen, Kundenparkplätze, Hofflächen und Fußwege ohne Kontaminationsgefahr
- d) Verbundpflaster, Plattenbeläge (C 0,8-0,9) für gewerblich genutzte Flächen, Einfahrten und Hofflächen mit geringer Kontaminationsgefahr,

- e) Beton- und Asphaltdecken (C 0,9-1,0) für stark befahrene Flächen, Lkw-Stellplätze und allen Flächen mit Gefahr von Bodenkontaminationen.

Hinweis:

Die Versickerungsrate einschließlich eines Dauerhaftigkeitsnachweises ist durch Nennen des Befestigungsmaterials bzw. Vorlage eines Prüfzeugnisses im Baugenehmigungsverfahren zu belegen.

7.4 Stellplatzeingrünung

Stellplätze auf den Gewerbeflächen für Beschäftigte und Besucher/Kunden sind durch Anpflanzung eines standortgerechten Laubbaumes 2. Ordnung für je 5 Stellplätze oder 3. Ordnung für je 4 Stellplätze gemäß Artenauswahlliste zu begrünen. Es muss eine Standortoptimierung durch den Einbau eines verdichtungsfähigen Wurzelsubstrates mit mindestens 25 m³ pro Baum erfolgen. Nicht im Bereich der Stellplätze pflanzbare Bäume sind an anderer Stelle auf dem Grundstück zusätzlich zur Mindestbegrünung nachzuweisen.

7.5 Interne Ausgleichsfläche („Trittsteine“ 2 und 3)

Die öffentliche Grünfläche, die als interne Ausgleichsfläche („Trittstein“ 2) gekennzeichnet ist, ist als extensiv zu pflegende Wiese (max. 2 Mahdtermine) anzulegen. Zusätzlich ist als Ortsrandbegrünung entsprechend der Vorgaben der Landschaftsplanung durch Pflanzung standortgerechter Sträucher und Gehölz gemäß Artenauswahlliste eine 7 m breite Feldgehölz-Hecke anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Abstände zu Leistungsmasten und Freileitungsseilen entsprechend der Vorgaben der Transport-Netzbetreiber sind zu beachten (vgl. Hinweis Nr. 7).

Die öffentliche Grünfläche, die als interne Ausgleichsfläche („Trittstein“ 3) gekennzeichnet ist, ist als extensiv zu pflegende Wiese (max. 2 Mahdtermine) anzulegen. Im Bereich der Wiese sind als lineare Elemente 2 Obstbaumreihen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Entlang der östlichen Grenze ist als Ortsrandbegrünung entsprechend der Vorgaben der Landschaftsplanung durch Pflanzung standortgerechter Sträucher und Gehölz gemäß Artenauswahlliste eine 10 m breite Feldgehölz-Hecke anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

7.6 Externe Ausgleichsfläche („Trittstein“ 1)

In der externen Ausgleichsfläche ist auf den FIST. Nr. 2739 und 2740 eine dauerhafte extensive Gründlandnutzung zu sichern. Auf 60 % der Gesamtfläche sind entsprechend der Vorgaben der Landschaftsplanung durch Pflanzung standortgerechter Sträucher und Gehölz gemäß Artenauswahlliste Feldgehölz-Strukturen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Abstände zu Leistungsmasten und Freileitungsseilen sowie die Höhenbeschränkungen auf eine Wuchshöhe von maximal 7,00 Metern im Bereich Leitungstrasse sind entsprechend der Vorgaben der Transport-Netzbetreiber zu beachten (vgl. Hinweis Nr. 7).

Auf dem Randbereich des FSt. Nr. 2738 sind die ackerbaulichen Nutzungen zu extensivieren und ist auf einer Gesamtfläche von 670 qm ein Ackerrandstreifen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

8. VORKEHRUNGEN GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind nur die Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die im Folgenden angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 für Immissionsorte in den Wohngebieten östlich des Plangebiets sowie nördlich der Feudenheimer Straße weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten:

L_{EK} (GEe2 und GEe3) = 57/ 42 dB(A) tags/nachts

L_{EK} (GEe1) = 60/ 45 dB(A) tags/nachts

Der Nachweis bzw. die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Die dem Gewerbegebiet zuzuordnenden Verkehre sind im Rahmen der Baugenehmigungen nach TA-Lärm, Kapitel 7.4/2/ als Teil der oben genannten Emissionskontingente zu berücksichtigen.

SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO)

§ 1 Geltungsbereich

Der räumliche Gestaltungsbereich der Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die Satzung gilt bei Vorhaben, die eine Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen zum Inhalt haben.

§ 2 Bestandteile der Satzung

Örtliche Bauvorschriften gemäß §§ 3 bis 9 sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 3 Dachform, Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- (1) Im Geltungsbereich sind ausschließlich Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis max. 15° Dachneigung zulässig.
- (2) Dächer mit einer Neigung unter 10° sind gemäß den Richtlinien der FFL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) extensiv zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten.

Ausnahmen werden bis zu einem Gesamtanteil von 50 % der Gesamtdachfläche zugelassen, wenn die Dachbegrünung im Widerspruch zum Nutzungszweck steht (z.B. Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, Dachflächen für Belichtungszwecke etc.).

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

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur für den Betrieb auf dem Betriebsgrundstück zulässig.
- (2) Werbeanlagen an Gebäuden sind nur im Fassadenbereich (nicht im Dachbereich) zulässig.

Die Summe der Ansichtsflächen von Werbeanlagen an Gebäuden darf 10 % der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten. Die Fläche von Schriftzügen aus Einzelbuchstaben ist nach den Außenmaßen des gesamten Schriftzugs zu ermitteln.

- (3) Freistehende Werbeanlagen dürfen eine maximale Höhe von 6 m nicht überschreiten. ~~und sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.~~
- (4) Die Summe der Ansichtsflächen freistehender Werbeanlagen mit Ausnahme von Fahnenmasten für auf dem Grundstück ansässige Betriebe darf 0,3 m² je 100 m² Grundstücksfläche nicht überschreiten.

Je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ist ein Fahnenmast zulässig. Die Gesamtgröße der Fahnen darf 6 m² je Fahnenmast nicht überschreiten.

- (5) Werbeanlagen sind gestalterisch auf die baulichen Anlagen und aufeinander abzustimmen; das Straßen-, Orts- und Landschaftsbild darf nicht verunstaltet oder deren beabsichtigte Gestaltung nicht beeinträchtigt werden. Unzulässig sind Anlagen mit Laser-Lichteffekten, Sky-Beamer oder vergleichbare Anlagen.
- (6) Im Bereich der Anbauverbotszone an der L 538 (0 m - 20 m vom Fahrbahnrand) sind ~~keine~~ Werbeanlagen **nur nach Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbaulastträger** zulässig.

§ 5 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- (1) Grünflächen / Gärten:

Die unbebauten und nicht als Zufahrt oder Stellplatz benötigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen, die gemäß textlicher Festsetzung auch der Minderung und dem Ausgleich von Beeinträchtigungen der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts dienen. Funktionslos gewordene versiegelte Flächen sind zu entsiegeln, sofern dieser Vorgabe nicht andere öffentlich-rechtliche Vorschriften entgegenstehen (insbesondere Bodenschutz).

- (2) Grundstückszufahrt:

Pro Grundstück ist nur eine Grundstückszufahrt mit maximal 6,0 m Breite, bei der Zufahrt zu den Kundenparkplätzen des Einzelhandels mit maximal 8,0m Breite zulässig. Ausnahmsweise können zwei Zufahrten zugelassen werden, wenn sie mindestens 20 m voneinander getrennt sind.

- (3) Einfriedung:

Massive Einfriedigungen wie z. B. Mauern entlang den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten. Sie sind mindestens 2,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen.

§ 6 Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO)

Die gemäß LBO vorgegebene Mindestzahl an Stellplätzen ist sicherzustellen.

§ 7 Abstellplätze für Fahrräder (§ 74 Abs. 2 Nr. 6 LBO)

Nutzungsbezogen ist mindestens die in den "Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs S-EAR 05" der Forschungsgesellschaft für Ver-

kehrswesen genannte Anzahl von Abstellplätzen für Fahrräder herzustellen.

§ 8 Ordnungswidrigkeit (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Ordnungswidrigkeiten im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Gestaltungsvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

§ 9 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

HINWEISE

1. Bodenschutz

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

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.

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

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 (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling). Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.

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

2. Bodenverunreinigungen

Sollten bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen Auffälligkeiten im Boden angetroffen werden, ist umgehend die Untere Bodenschutzbehörde zu verständigen.

3. Kampfmittel

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen Verdachtspunkte auf Kampfmittel. Vor Ausführung von Baumaßnahmen ist eine Überprüfung des Plangebietes mit Metalldetektoren erforderlich.

Bei allen erdgebundenen Baumaßnahmen ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg, Pfaffenwaldring 1, 70569 Stuttgart, einzuschalten.

4. Archäologische Bodenfunde

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend bei der zuständigen Stelle (Reiß-Engelhorn-Museen, Ansprechpartner Hr. Dr. Klaus Wirth) oder der Gemeinde, anzuzeigen.

Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht die Denkmalschutzbehörde einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20 DSchG).

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 Stelle (Reiß-Engelhorn-Museen, Ansprechpartner Hr. Dr. Klaus Wirth) vorzunehmen.

Die zuständige Stelle (Reiß-Engelhorn-Museen, Ansprechpartner Hr. Dr. Klaus Wirth) ist vor 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.

5. Grundwasserschutz

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.

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.

6. Werbeanlagen und Fahnenmaste

Die Errichtung von Werbeanlagen und Fahnenmasten unterliegen dem Kenntnissgabeverfahren nach § 51 LBO, auch soweit sie gemäß § 50 LBO als verfahrensfreie Vorhaben eingestuft sind. Werbeanlagen, die zur L 538 hin orientiert sind, sind grundsätzlich der Straßenbaubehörde zur Genehmigung vorzulegen.

7. Freileitungen

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Amprion GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Amprion GmbH.

Alle Anpflanzungen im Bereich der nördlichen öffentlichen Grünfläche bedürfen der Zustimmung der RWE Rheinland Westfalen Netz AG

8. Fluglärm und Freihaltebereiche militärischer Flugbetrieb

Das vorgesehene Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der militärischen US-Flugplätze Mannheim und Heidelberg. Es wird darauf hingewiesen, dass mit Belästigungen durch den Fluglärm (Tag und Nacht) zu rechnen ist, die Planung in Kenntnis dieser möglichen Beeinträchtigungen erstellt wird und somit Rechtsansprüche gegen den Bund, die mit Beeinträchtigungen durch den Flugbetrieb begründet werden, nicht bestehen.

Bei Planungen von Bauten und Anlagen (insbesondere Windenergieanlagen, Hochbauten, großflächige Bauten und Freileitungen), die eine Höhe von 25 m überschreiten, bitte ich die Wehrbereichsverwaltung Süd zu beteiligen, da die o.a. Bauvorhaben hinsichtlich des Erhalts der Wirksamkeit der betriebenen Flugsicherungstechnischen Anlagen zu bewerten sind.

9. Pflanzliste

Die nachfolgende Pflanzliste stellt eine Vorauswahl geeigneter Pflanzenarten dar, die in Anlehnung an die heutige potentielle natürliche Vegetation sowie unter Berücksichtigung der kulturhistorischen Entwicklung des Natur- und Landschaftsraumes als standortheimische Arten zusammengestellt wurde. Diese Vorauswahl ersetzt nicht die im Einzelfall erforderliche standortbezogene Konkretisierung im Rahmen der Landschaftspflegerischen Ausführungsplanung oder Freianlagenplanung.

Mindestbegrünung / Stellplatzbegrünung / Baumreihen

Die Wuchsgrößen der Gehölze werden in den nachfolgenden Pflanzenlisten wie folgt angegeben

B 1.	Baum 1. Ordnung	(ü. 20 m)	= Großbaum
B 2.	Baum 2. Ordnung	(12-20 m)	= Großbaum
B 3.	Baum 3. Ordnung	(5-12 m)	= Kleinbaum
GS	Großstrauch	(3-7 m)	
NS	Normalstrauch	(2-5 m)	
KS	Kleinstrauch	(1-2 m)	

Botanischer Name	Deutscher Name	Größe
Acer campestre	Feld-Ahorn	B 2.
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	B 1.
Betula pendula	Hänge-Birke	B 1.
Carpinus betulus	Hainbuche	B 2.
Corylus avellana	Hasel	GS
Crataegus monogyna	Weißdorn	GS
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	GS
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	GS
Juglans regia	Walnuß	B 2.
Ligustum vulgare	Liguster	GS
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	NS
Malus domestica	Haus-Apfel	B 3.
Malus silvestris	Holz-Apfelbaum	B 3.
Prunus avium ("Plena")	Vogel-Kirsche	B 3. (SR)
Prunus spinosa	Schlehe	NS
Populus tremula	Zitter-Pappel	B 2.
Pyrus communis	Hausbirne	B 2.
Pyrus pyraster	Wildbirne	B 2.
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	GS
Rhamnus frangula	Faulbaum	GS
Ribes alpinum	Johannisbeere	KS
Ribes nigrum	Johannisbeere	KS
Ribes uva-crispa	Stachelbeere	KS
Rosa arvensis	Acker-Rose	KS
Rosa canina	Hunds-Rose	NS
Rosa corifolia	Leder-Rose	KS
Rubus idaeus	Himbeere	KS
Rubus caesius	Kratzbeere	KS
Salix caprea	Sal-Weide	GS
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	GS
Salix caprea	Sal-Weide	GS
Sorbus aucuparia	Eberesche	B 3.

Tilia cordata	Winter-Linde	B 1.
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	B 1. (SR)
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	GS

Kletterpflanzen für die Fassadenbegrünung:

Clematis vitalba	Gew. Waldrebe	5-8 m
Hedera helix	Efeu	3-20 m
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt	2-5 m
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt	1-3 m
Parthenocissus quinq.	Wilder-Wein	5-7 m
P. tricuspidata 'Veitchii'	Mauer-Wein	7-10 m
Vitis vinifera ssp. silvestris	Wilde Weinrebe	3-10 m

Heckenpflanzung

Feldahorn	Acer campestre
Kornellkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
	Crataegus laevigata
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus catharticus
Faulbaum	Rhamnus frangula
Hunds-Rose	Rosa canina
Kartoffel-Rose	Rosa rugosa
Brombeere	Rubus fruticosus
	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

Gras-Krautsaum

Ansaatmenge: 5 g/m² mit schnell keimenden Arten, die eine erste Bodensicherung vornehmen, später jedoch zurückgehen und von der angestrebten Zielgesellschaft verdrängt werden (Ammenfunktion).

Kräuter 30%:

Achillea millefolium, Campanula patula, Anthoxanthum odoratum, Centaurea cyanus, Centaurea jacea, Cichorium intybus, Daucus carota, Galium album, Galium verum, Hypochaeris radicata, Knautia arvensis, Leucanthemum ircucianum, Lotus comiculatus, Medicago lupulina, Onobrychis viciifolia, Papaver rhoeas, Pastinaca sativa, Plantago media, Plantago

lanceolata, *Prunella vulgaris*, *Pumex acetosa*, *Salvia pratensis*, *Sanguisorba minor*, *Silene vulgaris* Unter Hinzunahme von *Epilobium angustifolium* und *Epilobium hirsutum*

Gräser 70%:

Agrostis capillaris, *Bromus erectus*, *Cynosurus cristatus*, *Festuca questfalica*, *Festuca nigrescens*, *Poa angustifolia*, *Poa pratensis*