

# Stadt Neckargemünd

## Bebauungsplan „Dilsberg – 3. Änderung“

### Textliche Festsetzungen

#### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

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

In der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ sind Anlagen für die Feuerwehr allgemein zulässig.

Weiterhin zulässig sind die zugehörigen Stellplätze und Nebenanlagen sowie öffentliche Parkplätze.

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

Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
  - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
  - baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,
- auf bis zu 0,95 überschritten werden.

##### 3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

3.2 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

4.1 Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

4.2 PKW-Stellplätze und Fußwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.

4.3 Soweit nicht Belange der öffentlichen Sicherheit entgegen stehen, dürfen für die Außenbeleuchtung ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 2.700 Kelvin zum Einsatz kommen, die nach unten abstrahlen.

4.4 Bauliche Einfriedungen sind durch einen Mindestbodenabstand von 15 cm zwischen Zaununterkante und tatsächlichem Gelände für Kleintiere durchwanderbar zu gestalten.

**5. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Innerhalb der im Plan festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen standortgerechten und heimischen Gehölze mit Ersatzverpflichtung zu erhalten.

**B. HINWEISE**

**Umgang mit Niederschlagswasser**

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.

Anfallendes Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem bewachsenem Boden in das Grundwasser versickert wird. Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss dabei mindestens 1 Meter betragen. Auf Altlasten dürfen keine Versickerungsanlagen errichtet werden.

**Bodenschutz**

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

**Bodenauffüllungen und Bodenaustausch**

In technischen Bauwerken, außerhalb oder unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht, dürfen nur Bodenmaterialien und Ersatzbaustoffe kleiner gleich der Materialwerte nach EBV<sup>1)</sup> Anlage 1 für die geplante Einbauweise nach EBV<sup>1)</sup> Anlage 2 eingebaut werden.

Außerhalb von technischen Bauwerken und außerhalb oder unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht, darf nur Bodenmaterial gemäß § 8 Abs. 1 und kleiner gleich der Werte der Tabelle 1 und 2 der Anlage 1 der BBodSchV<sup>2)</sup> eingebaut werden oder bei Verfüllungen (Abgrabung, Tagebau, Massenausgleich ihm Rahmen einer Baumaßnahme) kleiner gleich der Werte der Tabelle 4 und die Einbauanforderungen gemäß § 8 Abs. 3 BBodSchV.

Für den Einbau in eine oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht darf nur Bodenmaterial kleiner gleich der Vorsorgewerte der Tabellen 1

und 2 aus Anlage 1 der BBodSchV<sup>2)</sup> eingebaut werden.

*1) Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung vom 09.Juli 2021 – Artikel 1 Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (EBV) (zzgl. BR-Drs. 494/21)*

*2) Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung vom 09.Juli 2021 – Artikel 2 Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) (zzgl. BR-Drs. 494/21)*

### **Denkmalpflege**

Sollten bei Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart – oder der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis zu melden. Die Fundstelle ist vier Werkzeuge nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Regierungspräsidium einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20, Abs.1 DSchG).

### **Artenschutz**

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten (insbesondere Fledermäuse, Eidechsen sowie europäische Vogelarten) nicht auszuschließen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind zu beachten. Gegebenenfalls werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG erforderlich.

Es wird auf das Merkblatt „Artenschutz im Zusammenhang mit Baumaßnahmen“ der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises verwiesen. Dieses Merkblatt kann im Internet heruntergeladen werden, ist aber auch bei der Stadtverwaltung erhältlich.