



Stadt Neckargemünd

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Neckarsteinacher Straße 12" in Kleingemünd

Textteil zum Bebauungsplan

SATZUNG
vom 30.04.2019

BIT | INGENIEURE

Standort Öhringen
Altstadt 36
74613 Öhringen
Tel. +49 7941 9241-0
www.bit-ingenieure.de

04ZSO18083

Stadt Neckargemünd

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Neckarsteinacher Straße Nr. 12“ in Kleingemünd

Textteil zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Satzung in der Fassung vom 30.04.2019

Inhaltsverzeichnis

1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	4
2.1	Art der baulichen Nutzung.....	4
2.2	Maß der baulichen Nutzung	4
2.3	Bauweise.....	5
2.4	Überbaubare Grundstücksfläche	5
2.5	Flächen für Nebenanlagen.....	5
2.6	Flächen für Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen.....	6
2.7	Verkehrsflächen	6
2.8	Versorgungsanlagen und -leitungen.....	6
2.9	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	6
2.10	Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.....	7
2.11	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	9
2.12	Pflanzlisten.....	10
2.13	Flächen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind	11
3	Örtliche Bauvorschriften	12
3.1	Gestaltung der baulichen Anlagen.....	12
3.2	Gestaltung der Anbauten, Nebengebäude und Garagen	12
3.3	Werbeanlagen.....	12
3.4	Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke.....	13
3.5	Außenantennen	13
3.6	Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter.....	13
3.7	Anzahl der notwendigen Stellplätze	14
3.8	Geländeveränderungen und Bodenaushub.....	14
3.9	Auffangen, Einleiten und Versickern von Niederschlagswasser.....	14

3.10	Drainagewasser.....	14
3.11	Ordnungswidrigkeit	15
4	Hinweise.....	16
4.1	Altlasten	16
4.2	Kultur- und Bodendenkmale.....	16
4.3	Geologie	16
4.4	Grundwasser, Versickerung.....	16
4.5	Bodenschutz.....	17
4.6	Rückstauenebene.....	17
4.7	Hochwasserschutz	17
4.8	Arbeiten im Bereich vorhandener unterirdischer Leitungen	17
5	Verfahrensvermerke	19
5.1	Satzungsbeschluss	20
5.2	Ausfertigungsvermerk	20
5.3	Inkrafttreten	20

1 Rechtsgrundlagen

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
BauNVO	Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
LBO	Landesbauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.11.2017 (GBl. S. 613, 613) m.W.v. 30.11.2017
PlanZV 90	Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
WHG	Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771)
UVPG	Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)
GemO	Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, ber. 698), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 06.03.2018 (GBl. S. 65, 73)

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes vom 30.04.2019
- Der Textteil des Bebauungsplanes (ohne Kapitel 3) vom 30.04.2019
- Vorhaben- und Erschließungsplanung des Büros Zero Architektur, Mahl+Zoller Architekten PartG vom 06.03.2018

Anlagen des Bebauungsplanes sind:

- Die Begründung des Bebauungsplanes (ohne Kapitel 3) vom 30.04.2019
- Anlage 1: Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 12.03.2019
- Anlage 2: Geräuschimmissionsprognose vom 02.11.2018
- Anlage 3: verwendete DIN-Normen (nur digital)
- Anlage 4: Artenschutzrechtliches Ausgleichskonzept vom 10.04.2019
- Anlage 5: Durchführungsvertrag

Bestandteile der Örtlichen Bauvorschriften sind:

- Der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes vom 30.04.2019
- Der Textteil der örtlichen Bauvorschriften (Kapitel 3) vom 30.04.2019

Anlagen der Örtlichen Bauvorschriften sind:

- Die Begründung der örtlichen Bauvorschriften (Kapitel 3) vom 30.04.2019

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 BauGB i.V.m. §§ 1-22 BauNVO

2.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO

2.1.1 Wohn- und Gewerbegebäude im Sinne eines Urbanen Gebietes (MU)

§ 6a BauNVO

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten nach der Sortimentsliste des Regionalplanes Rhein-Neckar (S. 46),
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO und § 6a Abs. 3 Nr. 1 BauGB,
- Tankstellen.

Weitergehend wird für das Baufenster entlang der Neckarsteinacher Straße festgesetzt, dass entsprechend § 6a Abs. 4 BauNVO in Gebäuden im Erdgeschoss an der Straßenseite eine Wohnnutzung nicht zulässig ist.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 bis § 21 BauNVO

Siehe Einschriebe im Plan.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Anzahl an Vollgeschossen und der maximalen Gebäudehöhe bestimmt. Maßgebend sind die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Werte.

2.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

§ 16 Abs. 2 und 3 BauNVO i.V.m. § 17 und § 19 BauNVO

Der im Bebauungsplan angegebene Wert von 0,6 für die GRZ ist ein Maximalwert. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Stellplätze und ihre Zufahrten, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einem Wert von 0,8 ist zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

2.2.2 Zahl der Vollgeschosse

§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

Siehe Einschriebe im Plan.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse ist als Höchstgrenze festgelegt.

2.2.3 Höhe baulicher Anlagen

§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 BauNVO

Siehe Einschriebe im Plan.

Die Höhe der baulichen Anlagen ist durch die Festsetzung der Gebäudehöhe (GH) als Höchstmaß in Meter über die im Plan festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) definiert. Als Gebäudehöhe wird die Differenz der Oberkante der Firstziegel / Oberkante der Attika und der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe bezeichnet.

Ausnahmsweise können geringfügige Überschreitungen bis 2,0 m über die max. zulässige Gebäudehöhe für technische Aufbauten zugelassen werden, die sich dem Baukörper unterordnen (z.B. Lüftungsanlagen, Schornsteine, etc.).

2.2.4 Erdgeschossfußbodenhöhe

§ 9 Abs. 3 BauGB

Siehe Einschriebe im Plan.

Von der im zeichnerischen Teil festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH in m ü. NN) darf maximal 15 cm nach oben oder nach unten abgewichen werden; die maximal möglichen Gebäudehöhen bleiben aber auf die festgesetzte EFH bezogen.

2.3 Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO

Siehe Planeintrag.

Im gesamten Geltungsbereich ist die offene Bauweise festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser mit einem seitlichen Grenzabstand gemäß der Landesbauordnung BW zulässig, die eine Länge von 50 m nicht überschreiten.

2.4 Überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die im Plan dargestellten Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Gebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.5 Flächen für Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die maximal zulässige GRZ ist einzuhalten.

2.6 Flächen für Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12, § 21a u. § 23 Abs. 5 BauNVO

Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind zusätzlich in den ausgewiesenen Flächen zulässig. Die maximal zulässige GRZ ist einzuhalten.

Zur Verringerung des Versiegelungsgrades sind nicht überdachte oberirdische Stellplätze im gesamten Plangebiet mit wasserdurchlässigen Belägen wie z. B. Rasengitter, Fugenpflaster, o.ä. auszuführen.

Je Tiefgarage ist nur eine gemeinsame Zu- und Abfahrt mit einer maximalen Zufahrtsbreite von 10,0 m zulässig. Eine Sicherung gegen Starkregenereignisse ist vom Bauherren auf eigene Kosten zu veranlassen. Bei einer Begrünung der Tiefgaragen ist eine Mindestüberdeckung von 0,35 m erforderlich.

2.7 Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

Im Anschluss an die öffentliche Verkehrsfläche Neckarsteinacher Straße ist ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die Ein- und Ausfahrten auf die öffentliche Verkehrsfläche sind nur an den nordwestlichen und nordöstlichen Grundstücksbereichen gemäß den Eintragungen im Planteil zulässig.

2.8 Versorgungsanlagen und -leitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen im Geltungsbereich sind unterirdisch zu verlegen.

2.9 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

Zur Minimierung und zur Kompensation von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie artenschutzrechtlichen Gründen werden Maßnahmen zur Grünordnung festgesetzt.

Die spezielle Artenschutzrechtliche Prüfung liegt dem Bebauungsplan als Anlage bei.

2.9.1 Minimierungsmaßnahmen

Zur Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

M1 Schonender Umgang mit dem Boden:

Vermeidung von Bodenverdichtungen und Schadstoffeinträgen in den Boden während der Bauphase.

M2 Bodenmanagement

Das bei der Errichtung von unterirdischen Anlagen anfallende Bodenmaterial ist in Abhängigkeit der Bodenqualität und der Einbauklasse auf anderen Flächen wieder einzubauen und somit möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen.

M3 Wasserdurchlässige Beläge:

Minimierung der Oberflächenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß. Nicht überdachte Stellplätze und Hofflächen sowie deren Zufahrten sind mit dauerhaft wasserdurchlässiger Befestigung herzustellen.

M4 Oberflächenentwässerung:

Die Speicherung und Nutzung der Dachwasser als Brauchwasser (z.B. Außenbewässerung, Löschwasservorrat) wird dem Bauherrn empfohlen.

2.9.2 Ausgleichsmaßnahmen

A1 Anbringen von Nistkästen und Nestern

Im Geltungsbereich sind Nistkästen und Nester für Vögel und Fledermäuse in folgender Anzahl und Ausführung anzubringen, hier sind die Anleitungen zum Anbringen der verschiedenen Ausführungen zu beachten:

- 2 Nischenbrüterkästen (z.B. von Schwegler, Typ 1N)
- 2 Höhlenbrüterkästen (z.B. von Schwegler, Typ Dreiloch 2GR)
- 2 Sperlingskoloniekästen (z.B. von Schwegler, Typ 1SP)
- 4 Halbhöhlen (z.B. von Schwegler, Typ 2HW)
- 20 Mauerseglernistplätze (z.B. von Schwegler, 7-mal Typ Nr. 17A dreifach)
- 4 Kunstnester für Mehlschwalben (z.B. von Schwegler, 2-mal Doppelnest Typ Fassadennest Nr. 11)
- 2 Nistkörbe aus Weidengeflecht (Durchmesser 40 cm)
- 4 Fledermauskästen (z.B. von Schwegler, Typ Fledermaus-Ganzjahresquartier 1WQ und / oder Typ Fledermaus-Fassadenquartier 1FQ).

Das Anbringen der Nistkästen hat nach der Errichtung der aufgrund dieses Bebauungsplans genehmigungsfähigen Anlagen zu erfolgen, dabei sind diese fachgerecht gemäß den unterschiedlichen Anforderungen der verschiedenen Ausführungen im Plangebiet gemäß dem „Artenschutzrechtlichen Ausgleichskonzept zum Vorhaben „Neckarsteinacher Straße 12“ in Neckargemünd“ vom 09.04.2019 (siehe Anlage 4 zum Bebauungsplan) zu verteilen. Die Erhaltung und Pflege der Nistkästen und Nester ist für einen Zeitraum von 25 Jahren zu sichern. Bei der erforderlichen jährlichen Reinigung der Kästen, die im Herbst zu erfolgen hat, ist die Belegung der Kästen in den ersten drei Jahren zu dokumentieren und das Ergebnis der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

2.10 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Aufgrund von Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ sind zum Schutz vor störenden Gewerbe- und Verkehrsgeweräuschen an den geplanten Gebäuden geeignete Schallschutzmaßnahmen erforderlich:

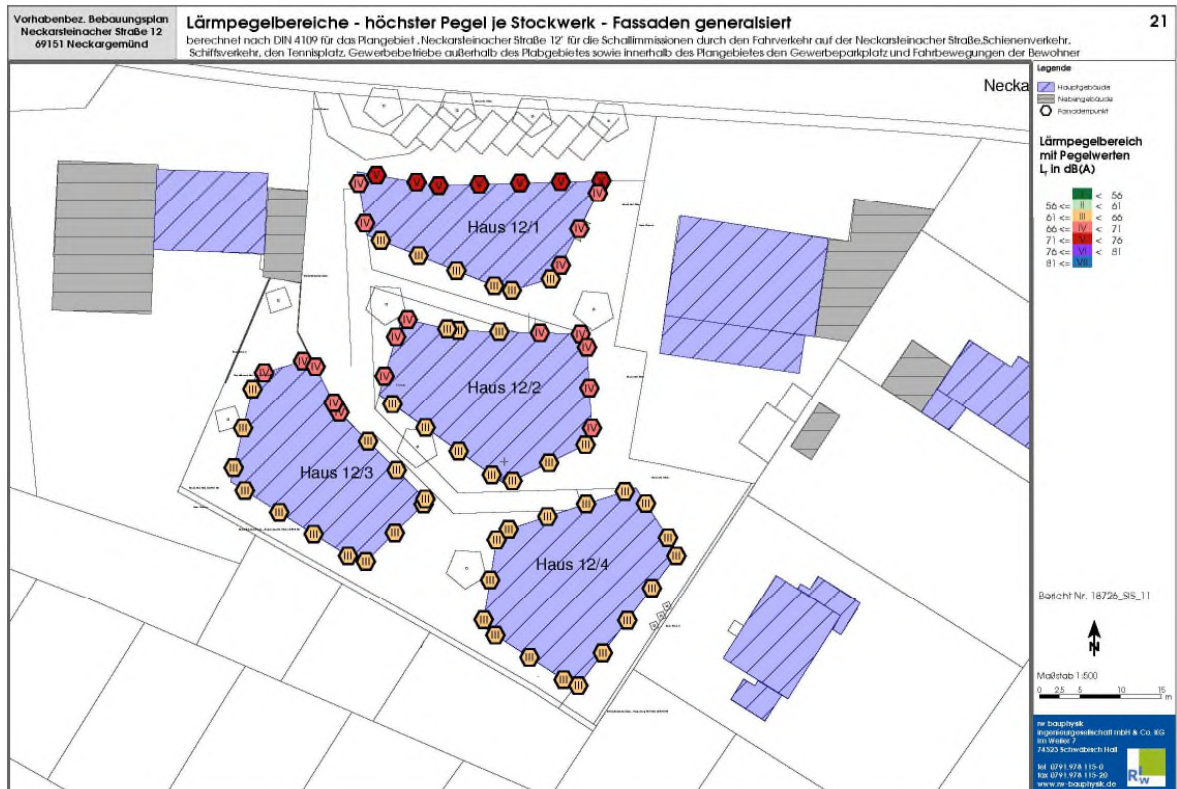
- An der Nordfassade des Hauses 12/1 sind zu schutzbedürftigen Räumen nur nicht-öffenbare Fenster oder abschließbare Fenster zulässig. Die Schlüssel abschließbarer Fenster sind bei einem Hausmeister oder ähnlich verantwortlichen Personen oder Körperschaften zu hinterlegen und können dort zur Reinigung der Fenster abgeholt werden.
- In schutzwürdigen Räumen, an welchen höhere Beurteilungspegel als 45 dB(A) im Nachtzeitraum anliegen, sind fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.
- Für schutzbedürftige Räume (Wohn- und Schlafräume, vgl. DIN 4109) ist nachzuweisen, dass die entsprechenden, nach DIN 4109 erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße mit der vorgesehenen Baukonstruktion der künftigen Bebauung mindestens erreicht werden (diese Forderung beinhaltet lediglich einen Schallschutznachweis, der – so wie der Wärmeschutznachweis auch – für jedes Einzelvorhaben nach DIN 4109 zu erbringen ist). Die jeweils nach DIN 4109 erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Wohnräumen sind anhand der ermittelten Lärmpegelbereiche zu bestimmen.

Mindestanforderungen an den Schallschutz nach DIN 4109, Tabelle 8:

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenstationen und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
	dB(A)	erf $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB		
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35

¹⁾ an Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Falls sich durch Veränderungen, z.B. wesentliche Verringerung oder Aufgabe eines Nachtbetriebes oder Schallschutzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes dauerhaft geringere Geräuschimmissionen ergeben, können, ggf. mit dem Nachweis durch eine schalltechnische Untersuchung, in dem Bebauungsplan festgesetzte Schallschutzmaßnahmen entfallen bzw. zurückgebaut werden.



Im Bebauungsplan sind die Fassadenbereiche der (geplanten) Gebäude durch zeichnerische Festsetzung markiert, welche die nachfolgend dargestellten Überschreitungen der maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ aufweisen. In diesen Bereichen ist die Umsetzung der entsprechenden Vorgaben nachzuweisen. Eine detaillierte Karte bezüglich der Lärmpegelbereiche der einzelnen Stockwerke ist im Geräuschimmissionsgutachten unter Anlage 2 zum Bebauungsplan dargestellt.

Die für die Festsetzung relevanten, nicht öffentlich zugänglichen technischen Regelwerke wie z.B. Normen, können wie unter Anlage 3 angegeben, im Rathaus Neckargemünd eingesehen werden.

2.11 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB

2.11.1 Pflanzgebote

Die als Pflanzgebote festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Die Artenlisten für die Pflanzgebote (pfg) sind unter Kapitel 2.12 zusammengefasst.

pfg 1 Gestaltung der nicht überbaubaren oder nicht bebauten Grundstücksflächen

Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches sind alle nicht überbaubaren und nicht durch Zufahrten und Stellplätze überbauten Grundstücksflächen als Grünflächen anzulegen, dauerhaft zu unterhalten und mit Sträuchern (Mindesthöhe 100-120 cm) zu bepflanzen.

Auf dem Baugrundstück sind mindestens fünf Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Für eine Bepflanzung ist die Verwendung der Gehölze der Pflanzenlisten 1, 2 und 3 empfohlen.

Hinweis: Bei sämtlichen Anpflanzungen sind die Vorgaben des Nachbarrechtsgesetzes (NRG) zu beachten, im Besonderen die §§ 12, 16 und 27 NRG.

pfg 2 Gärtnerische Gestaltung der privaten Spielplatzfläche

Die Fläche des privaten Spielplatzes ist gärtnerisch zu gestalten und einzugrünen. Es ist gebietsheimisches Saatgut zu verwenden. Bei der Pflanzenwahl ist darauf zu achten, dass keine giftigen Pflanzen verwendet werden.

2.12 Pflanzlisten

Die nachfolgenden Auflistungen beinhalten gebietsheimische Arten der zu pflanzenden Gehölzarten und Vorschläge zur Fassadenbegrünung.

Pflanzliste 1: Bäume I. und II. Ordnung

Spitzahorn	Acer platanoides
Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Gewöhnliche Esche	Fraxinus excelsior
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Traubenkirsche	Prunus padus
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Sal-Weide	Salix caprea
Zitterpappel	Populus tremula
Hängebirke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus

Nadelgehölze dürfen ausschließlich in untergeordneter Stückzahl gepflanzt werden, für jedes Nadelgehölz sind mindestens zwei Laubgehölze zu pflanzen.

Pflanzliste 2: Obst- und Wildobstgehölze

Walnuss	Juglans regia
Wildapfel	Malus sylvestris
Vogelkirsche	Prunus avium
Zwetschge	Prunus domestica
Holzbirne	Pyrus pyraeaster
Mostbirne	Pyrus communis
Felsenbirne	Amelanchier
Süßkirsche	Prunus avium, L
Sauerkirsche	Prunus cerasus
Speierling	Sorbus domestica

Pflanzliste 3: Sträucher, Feldhecken (Pflanzengröße: zweimal verschult)

Haselnuss	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa

Echte Hundsrose	Rosa canina
Schwarzer. Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzliste 4: Kletterpflanzen (Fassadenbegrünung, Zäune)

Waldrebe	Clematis vitalba
Efeu	Hedera helix
Hopfen	Humulus lupulus
Geißblatt	Lonicera caprifolium
Geißblatt	Lonicera henryi
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia
Knöterich	Polygonum aubertii

2.13 Flächen, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind

§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB i.V.m. § 126 BauGB

Zur Herstellung der Straßen und Wege sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke, Hinterbeton der Randsteine, Schaltschränke für Post und Stromversorgung sowie Aufschüttungen und Abgrabungen entlang der Grundstücksgrenze in der erforderlichen Breite und Höhe zu dulden. Bei Abgrabungen entlang von Verkehrsanlagen ist eine Dammschulter von mindestens 0,75 m Breite hinter Fahrbahnrand bzw. Gehwegrand einzuhalten (Erdstützkörper), soweit keine statisch wirksamen Stützbauwerke erstellt werden. Darüber hinaus sind Flächen zur Aufstellung von Beleuchtungskörpern einschließlich deren Zuleitungen und Verkehrszeichen bis 1,0 m hinter Straßenbegrenzungslinie (Bordsteine/Kantenstein) notwendig (§ 126 BauGB). Der Sicherheitsraum ist nach den Vorgaben der RAST 2006 mit 0,5 m Breite und 4 m Höhe vorgegeben und entsprechend einzuhalten. Diese Anlagen sind vom jeweiligen Eigentümer ohne Entschädigung zu dulden.

3 Örtliche Bauvorschriften

§ 74 LBO

3.1 Gestaltung der baulichen Anlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

3.1.1 Material und Farbe

Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind für Gebäudefassaden nicht zulässig. Glasfassadenelemente sind hiervon ausgenommen. Die Fassaden sind in matten und gedeckten Farbtönen auszuführen.

Schwermetall abgebende Außenfassaden sind unzulässig.

3.1.2 Dachgestaltung

Dachform:

Zugelassen sind entsprechend Planeintrag geneigte Dächer zulässig.

Für Nebenanlagen und Garagen sind zusätzlich Flachdächer zulässig.

Dachneigung:

Zugelassen sind entsprechend Planeintrag Dachneigungen von 5° bis 30°.

Dachdeckung:

Zur Dachdeckung sind nur nicht glänzende Materialien in ziegelroten bis dunkelbraunen oder grauen bis anthrazitfarbenen Farbtönen zulässig. Schwermetall abgebende (unversiegelte) großflächige Metallbedachungen und -verkleidungen sind unzulässig.

Gründächer und das Anbringen von Photovoltaikanlagen sind zulässig.

3.2 Gestaltung der Anbauten, Nebengebäude und Garagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

Sämtliche Anbauten, Nebenanlagen oder Garagen sind in ihrer Gestaltung und Farbgebung an die Hauptgebäude anzupassen.

Seitliche Wandverkleidungen bei überdachten Stellplätzen und Garagen sind erst ab 5,0 m Abstand vom Fahrbahnrand zulässig (Ausfahrtsicht).

3.3 Werbeanlagen

§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung, an der Gebäudefassade, bis zu einer Gesamtfläche von max. 1,0 m² und nur bis zur Höhe der Traufe zulässig. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig. Ein Anstrahlen der Werbeanlagen und selbstleuchtende Werbeanlagen sind nur mit nicht blendendem, nicht blinkendem, insektenfreundlichem Licht zulässig. Blinkende Werbeanlagen, Werbeanlagen mit wechselnden Darstellungen oder sich abschnittsweise ändernder Anstrahlung, bewegliche oder tongebende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen in Form von Kletterschriften sind unzulässig.

3.4 Gestaltung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

3.4.1 Nicht überbaute Grundstücksflächen

Die nicht überbauten und nicht befestigten Grundstücksflächen sind durch standortgerechte Einzelbäume, Busch- und Gehölzgruppen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Lose Material- und Steinschüttungen sind, mit Ausnahme von Traufstreifen, als Gestaltungselement unzulässig.

3.4.2 Stellplätze, Hofflächen, Zufahrten

Stellplätze, Hofflächen und Zufahrten (mit Ausnahme von Tiefgaragenzufahrten) sind mit Rasenpflaster oder anderen, dauerhaft wasserdurchlässigen Beton- oder Natursteinbelägen zu belegen. Bituminöses Material ist nicht zulässig.

Die „Satzung über die Anzahl von notwendigen Stellplätzen für Wohnungen sowie Ausgestaltung von Stellplätzen / Kleingemünd“ vom 18.12.1996 der Stadt Neckargemünd regelt unter § 3 Abs. 2 die Gestaltung der Stellplätze für die Wohnnutzung und ist somit zu beachten.

Bei geeigneten Grundstückszuwegungen ist eine offene Regenwasserableitung (z.B. über eine Pflasterrinne an der Grundstücksgrenze) in die private Grünfläche über eine begrünte Geländemulde oder über eine Rigole mit vorgeschaltetem Hofablauf sicherzustellen.

Eine Ableitung von Oberflächenwasser auf öffentliche Verkehrsflächen ist unzulässig.

3.4.3 Einfriedungen und Stützmauern

Die Grundstücke dürfen mit max. 2,0 m hohen Zäunen und Hecken eingefriedet werden. Die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes und der Landesbauordnung sind einzuhalten.

Im Plangebiet sind private Stützbauwerke nur bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m über dem natürlichen Gelände zugelassen. Ausnahmsweise können Überschreitungen im Bereich der Tiefgaragenzufahrt zugelassen werden.

3.5 Außenantennen

§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Je Gebäude ist nur 1 Außenantenne außerhalb der Gebäudefassaden gelegen zulässig; Parabolantennen sind farblich dem Hintergrund anzupassen und nur ohne Werbung zulässig.

3.6 Standplätze für Mülltonnen und Müllbehälter

§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Mülltonnen und Müllbehälter sind dauerhaft in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen oder im Freien der Sicht zu entziehen und/oder intensiv einzugrünen.

An der Neckarsteinacher Straße befindet sich am nordöstlichen Grundstücksbereich der Standplatz für Mülltonnen und Müllbehälter am Abholtag.

3.7 Anzahl der notwendigen Stellplätze

§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO i.V.m. § 37 Abs. 1 LBO

Entsprechend der „Satzung über die Anzahl von notwendigen Stellplätzen für Wohnungen sowie Ausgestaltung von Stellplätzen / Kleingemünd“ vom 18.12.1996 der Stadt Neckargemünd wird festgesetzt, dass bei der Errichtung und Erweiterung von Wohngebäuden KFZ-Abstellplätze in folgender Anzahl herzustellen:

- | | |
|-------------------------|-----------------|
| ▪ 1-Zimmer-Wohnungen | 1,0 Stellplätze |
| ▪ 2-Zimmer-Wohnungen | 1,5 Stellplätze |
| ▪ ab 3-Zimmer-Wohnungen | 2,0 Stellplätze |

Sofern sich bei der Ermittlung der herzustellenden Stellplätze keine ganzzahlige Stellplatzanzahl ergibt, ist aufzurunden.

Die Anzahl der nachzuweisenden notwendigen Stellplätze für die Gewerbefläche richtet sich nach der Verwaltungsvorschrift des Wirtschaftsministeriums über die Herstellung notwendiger Stellplätze (VwV Stellplätze).

3.8 Geländeänderungen und Bodenaushub

§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO i.V.m. § 10 LBO

Geländeänderungen sind zulässig, sofern sie für eine sinnvolle Nutzung der Grundstücke erforderlich sind und sich aus der Einhaltung der vorgegebenen Höhen der Stützbauwerke ergeben. Die Geländeänderungen sind landschaftsverträglich mit einheimischer Bepflanzung oder als Grünflächen zu gestalten.

3.9 Auffangen, Einleiten und Versickern von Niederschlagswasser

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO i.V.m. § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB

Die Ableitung von Regen- und Oberflächenwasser muss getrennt vom Schmutzwasser erfolgen. Nicht versickerndes oder verdunstendes Regenwasser ist dem südlichen Regenwasserkanal zuzuführen.

Bei geneigten Grundstückszuwegungen ist eine offene Regenwasserableitung (z.B. über eine Pflasterrinne an der Grundstücksgrenze) in die private Grünfläche oder in die Regenwasserleitung sicherzustellen. Eine Ableitung von Oberflächenwasser auf öffentliche Verkehrsflächen ist unzulässig.

Eine Pufferung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück mittels Zisternen wird empfohlen. Das in den Zisternen zurückgehaltene Niederschlagswasser kann auch zur Brauchwassernutzung dienen, der Notüberlauf der Zisternen ist an den Regenwasserkanal anzuschließen.

3.10 Drainagewasser

§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Das Drainagewasser von den Gebäuden ist auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen oder in den südlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Ein Anschluss von Ringdrainagen an den Mischwasserkanal ist grundsätzlich nicht zulässig. Eine Ringdrainage darf nur ausgeführt werden, wenn die Drainageleitung über dem höchsten Grundwasserspiegel liegt und sichergestellt ist,

dass kein Grund- oder Schichtwasser über die Leitung dauerhaft abgeleitet wird (d.h. Ausführung als Sicherheitsdrainage gegen eindringendes Oberflächenwasser).

3.11 Ordnungswidrigkeit

§ 75 LBO

Ordnungswidrig im Sinne von § 213 BauGB und § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und § 74 LBO zuwiderhandelt.

4 Hinweise

4.1 Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt. Da es sich bei dem Plangebiet um einen ehemaligen Gewerbebetrieb handelt, der mit umweltrelevanten Stoffen umgegangen ist, kann nicht ausgeschlossen werden, dass hier eine altlastenverdächtige Fläche vorliegt. Sollten bei Baumaßnahmen Altlasten angetroffen werden, so ist das Wasserrechtsamt des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis, Kurpfalzring 106, 69123 Heidelberg (Tel.: 06221 522-1725 oder -2131) unverzüglich zu informieren und die weiteren Maßnahmen abzustimmen.

4.2 Kultur- und Bodendenkmale

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis bzw. beim Landesamt für Denkmalpflege Baden-Württemberg, Berliner Str. 12, 73728 Esslingen (Tel.: 0711/66463-0), anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramiken, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanzen ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

4.3 Geologie

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Älterer Auenlehm) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Darunter sind Gesteine des Unteren Buntsandsteins zu erwarten.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4.4 Grundwasser, Versickerung

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

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

Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt, Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, zu verständigen.

Die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu beantragen ist.

Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.

Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten. Die schadlose Versickerung unbelasteten Niederschlagswassers wird aus Sicht des Grundwasserschutzes grundsätzlich begrüßt.

4.5 Bodenschutz

Die geplanten baulichen Anlagen sind möglichst so zu gestalten, dass überschüssiger Erdaushub weitestgehend innerhalb des Bebauungsgebietes untergebracht werden kann oder auf anderen Flächen im Sinne eines nachhaltigen Bodenmanagements auf anderen Flächen durch Aufbringung wiederverwendet werden kann.

Bei der Verwertung von Bodenmaterial sind die Bestimmungen der DIN 19731 zu beachten.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidliche Maß zu reduzieren.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf § 4, wird hingewiesen. Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

4.6 Rückstauenebene

Als Rückstauenebene der Entwässerungskanäle ist die Straßenoberkante nach DIN 1986 zu beachten.

4.7 Hochwasserschutz

Das Plangebiet wird im Falle eines extremen Hochwasserereignisses im Südwesten überflutet. Um auch bei diesen Extremereignissen keine Hochwasserschäden an den baulichen Anlagen davonzutragen, wird empfohlen, bei Errichtung der baulichen Anlagen, vor allem unterirdischer Anlagen, diese mögliche Überflutung im Extremfall zu berücksichtigen.

4.8 Arbeiten im Bereich vorhandener unterirdischer Leitungen

Bei Arbeiten im Bereich der Erdkabel für die Stromversorgung der Syna GmbH, auch außerhalb des Geltungsbereiches, sollte DIN 1998 (siehe Anlage 3) zugrunde gelegt werden. Bei Anpflanzungen von Bäumen wird ein seitlicher Mindestabstand von 2,5 m zum Erdkabel erforderlich. Ist dieser Abstand nicht realisierbar, werden zum Kabel hin geschlossene Pflanzringe oder Trennwände bis in 1 m Tiefe benötigt.

Die Hausanschlusskabel für die Stromversorgung zu den noch nicht gebauten Gebäuden können erst nach Gebäudeerstellung verlegt werden. Eine Vorabauslegung ist nicht sinnvoll, solange die

genauen Gebäudestandorte, die Anschlussräume und der Leistungsbedarf nicht bekannt sind. Darüber hinaus sind unter Spannung stehende Kabel auf unbebauten Grundstücken eine zusätzliche Gefahrenquelle für die später dort tätigen Bauherren und Baufirmen und eine unnötige Störquelle für die anderen, an dem Kabelstrang angeschlossenen Anwesen.

Vor der Durchführung von Bauarbeiten im Bereich der Erdkabel und vor den Arbeiten zur Stromversorgung wird Kontakt zum Asset Service Rhein-Neckar (as-rn-br@syna.de; Tel. 07264 / 9192-432) aufgenommen.

Bei Arbeiten im Bereich vorhandener Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Technik GmbH, auch außerhalb des Geltungsbereiches, ist die Kabelschutzanweisung der Telekom (abrufbar unter: https://trassenauskunft-kabel.telekom.de/static-content/doc/Kabelschutzanweisung_D.pdf; zuletzt geprüft am 11.03.2019; siehe Anlage 3) und das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 (siehe Anlage 3) zu beachten.

Bei der Durchführung von Bauarbeiten ist die Anweisung zum Schutze unterirdischer Leitungen der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH zu beachten. Diese ist unter <https://www.swhd.de/de/SWH/Netze/Services/Netzauskunft/Leitungsschutzanweisung-SWH-N.pdf> (zuletzt geprüft am 11.03.2019; siehe Anlage 3) einsehbar.

5 Verfahrensvermerke

für Ziff. 2 Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und BauNVO

für Ziff. 3 Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Neckarsteinacher Straße Nr. 12“ und die örtlichen Bauvorschriften:

▪ Aufstellungsbeschluss	§ 2 Abs. 1 BauGB	25.09.2018
▪ Ortsübliche Bekanntmachung	§ 2 Abs. 1 BauGB	11.10.2018
▪ Auslegungsbeschluss	§ 3 Abs. 2 BauGB	20.11.2018
▪ Ortsübliche Bekanntmachung	§ 2 Abs. 1 BauGB	29.11.2018
▪ Offenlage	§ 3 Abs. 2 BauGB	vom 07.01.2019 bis 08.02.2019
▪ Benachrichtigung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	§ 4 Abs. 2 BauGB	20.12.2018
▪ Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange	§ 4 Abs. 2 BauGB	vom 07.01.2019 bis 08.02.2019
▪ Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen	§ 2 Abs. 1 BauGB	30.04.2019

5.1 Satzungsbeschluss

Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Gemeinderat der Stadt Neckargemünd	§ 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 4 GemO/BW	30.04.2019
Satzungsbeschluss der örtlichen Bauvorschriften durch den Gemeinderat der Stadt Neckargemünd	§ 74 Abs. 1 und 7 LBO i.V.m. § 4 BauGB und § 4 GemO/BW	30.04.2019

Die ordnungsgemäße Durchführung der o.g. Verfahrensschritte wird bestätigt:

Neckargemünd, den 30.04.2019

Bürgermeister Frank Volk

5.2 Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass die textlichen und zeichnerischen Angaben dieses Bebauungsplans mit den eingegangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmen.

Neckargemünd, den 02.05.2019

Bürgermeister Frank Volk

5.3 Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes und der Satzungsbeschluss über die örtlichen Bauvorschriften wurden nach § 10 Abs. 3 BauGB am **09.05.2019** ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung wurden der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften rechtsverbindlich.

Neckargemünd, den 09.05.2019

Bürgermeister Frank Volk