

Satzung über den Bebauungsplan „Äußere Krautgärten“ mit örtlichen Bauvorschriften im Verfahren gemäß § 13a BauGB

hier: Erneuter Satzungsbeschluss zur Behebung von Fehlern in einem ergänzenden Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB mit rückwirkender Inkraftsetzung

Der Gemeinderat der Gemeinde Helmstadt-Bargen hat am 18.09.2023 auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in Verbindung mit der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) – jeweils in den am 18.09.2023 rechtskräftigen Fassungen – den Bebauungsplan „Äußere Krautgärten“ mit örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen. Diese Satzungen sind am 06.10.2023 in Kraft getreten.

Der Gemeinderat der Gemeinde Helmstadt-Bargen hat am 15.12.2025 den erneuten Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan „Äußere Krautgärten“ sowie den erneuten Satzungsbeschluss für die zugehörigen örtlichen Bauvorschriften zur Behebung von Fehlern in einem ergänzenden Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB gefasst und ferner beschlossen, den Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften rückwirkend in Kraft zu setzen.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans und für den räumlichen Geltungsbereich der örtlichen Bauvorschriften ist jeweils der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom 03.12.2025 maßgebend.

§ 2 Bestandteile und Anlagen der Satzung

Bestandteile der Satzung:

Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom 03.12.2025
Planungsrechtliche Festsetzungen (A)	in der Fassung vom 03.12.2025
Örtliche Bauvorschriften (B)	in der Fassung vom 03.12.2025

Anlagen:

Nachrichtliche Übernahme, Hinweise, Pflanzlisten (C-E)	in der Fassung vom 03.12.2025
Gemeinsame Begründung	in der Fassung vom 03.12.2025

Weitere gesonderte Anlagen:

Ingenieurgeologisches Gutachten	in der Fassung vom 15.10.2020
Artenschutzrechtliche Voruntersuchung	in der Fassung vom Oktober 2020
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	in der Fassung vom Oktober 2022
Gefährdungs- und Risikoanalyse und Handlungskonzept zu starkregenbedingten Überflutungen	in der Fassung vom September 2021
Fachtechn. Stellungnahme (Hochwasserschutz)	in der Fassung vom 02.03.2021
Fachtechn. Stellungnahme (Baugebietsabfluss)	in der Fassung vom 10.03.2021
Fachtechn. Stellungnahme (Hochwasserschutz)	in der Fassung vom 09.08.2022

§ 3 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, werden aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Auf § 213 BauGB (Ordnungswidrigkeiten) wird verwiesen.

§ 4 Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „Äußere Krautgärten“ und die örtlichen Bauvorschriften treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 214 Abs. 4 BauGB i. V. m § 10 Abs. 3 BauGB rückwirkend zum 06.10.2023 in Kraft.

Gemeinde Helmstadt-Bargen,

Joachim Weschbach, Bürgermeister

Es wird bestätigt, dass die Inhalte dieses Bebauungsplans sowie die Inhalte der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Gemeinderatsbeschlüssen übereinstimmen.

Gemeinde Helmstadt-Bargen,

Joachim Weschbach, Bürgermeister

Bebauungsplan "Äußere Krautgärten"

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Ergänzendes Verfahren § 214 Abs 4 BauGB

Bebauungsplan Satzung bestehend aus:		Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen	Textliche Festsetzungen (A-E) Blatt 1-19
Projekt-Nr.:	Datum:	03.12.2025	
KEP 555/02a	Geprüft:	Dr.-Ing. Alexander Kuhn	
Plan-Nr.:	Projektbearbeiter:	Dipl.-Ing. Jacqueline Schnurpfeil	
250730_B-Plan_Ä..			
Layout:	Projektzeichner:	H. Göpfert / H. Schulzki	
B-Plan_Krautgärt..	MVV Regioplan GmbH Besselstraße 14 b 68219 Mannheim Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0 Fax. 06 21 / 8 76 75 -99 E-mail: info@regioplan.com		
Maßstab:			
1: 500			
Plangröße:			
1089 x 594 mm			
		REGIOPLAN 	

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen

- ▶ **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- ▶ **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes v. 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- ▶ **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- ▶ **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** i. d. F. v. 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170)
- ▶ **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.06.2023 (GBl. S. 229, 231)
- ▶ **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- ▶ **Naturschutzgesetz (NatSchG)** i. d. F. vom 23.06.2015 (GBl. I S. 585), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 44)
- ▶ **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I 2585), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- ▶ **Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG)** i. d. F. vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 07.02.2023 (GBl. S. 26, 43)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4, 5, 6 BauNVO)

1.1 Mischgebiet MI (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

1.1.1 In dem Mischgebiet MI **zulässig** sind:

- Wohngebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO),
- Geschäfts- und Bürogebäude (§ 6 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO),
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO),
- sonstige Gewerbebetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO),
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO).

1.1.2 Folgende nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen sind in dem Mischgebiet gem. § 1 Abs. 5 BauNVO **nicht zulässig**:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO),
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke (§ 6 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO),
- Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO),
- Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO),
- Vergnügungsstätten i.S.v. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO)

1.1.3 Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten i.S.v. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets können gemäß § 1 Abs. 6 S. 1 BauNVO **auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden** und sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.1.4 Für das in dem zeichnerischen Teil festgesetzte Mischgebiet wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 2 BauGB ein **aufschiebend bedingtes Baurecht** festgesetzt: Die Nutzung der in dem zeichnerischen Teil festgesetzten Mischgebietsfläche ist aufgrund des dort gegenwärtig vorhandenen Verbandskanals mit zugehörigem Schutzstreifen und des vorhandenen Kanalbauwerks des Abwasserzweckverbandes Schwarzbachtal erst zulässig, wenn der Verbandskanal und das Kanalbauwerk verlegt worden sind.

1.2 Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

1.2.1 In dem allgemeinen Wohngebiet WA sind **zulässig**:

- Wohngebäude (§ 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO),
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO),
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

1.2.2 **Ausnahmsweise** zugelassen werden können sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO).

1.2.3 **Folgende** nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungen sind in dem allgemeinen Wohngebiet gem. § 1 Abs. 5 BauNVO **nicht zulässig**:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke (§ 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO).

1.2.4 Folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen können in dem allgemeinen Wohngebiet WA gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO **auch nicht ausnahmsweise zugelassen werden:**

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO),
- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO),
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO),
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Zulässige Grundfläche, Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i. V. m. §§ 17-19 BauNVO)

- 2.1.1 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß Planeintrag festgelegt (Nutzungsschablone).
- 2.1.2 Für das Mischgebiet MI wird gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine GRZ von 0,6 festgesetzt.
- 2.1.3 Für das allgemeine Wohngebiet WA wird gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine GRZ von 0,4 festgesetzt.
- 2.1.4 Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf entsprechend der gesetzlichen Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO im Mischgebiet MI und im allgemeinen Wohngebiet WA durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (§ 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO) sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut werden, um bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

Im Mischgebiet MI und im allgemeinen Wohngebiet WA sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

- 2.3.1 Im Mischgebiet MI und im allgemeinen Wohngebiet WA wird jeweils eine maximale Firsthöhe (FH) von 9,5 m festgesetzt. Die maximale Firsthöhe wird ab dem Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante Dachhaut (First) gemessen.
- 2.3.2 Im Mischgebiet MI und im allgemeinen Wohngebiet WA wird jeweils eine maximale Traufhöhe (TH) von 6,5 m festgesetzt. Die maximale Traufhöhe wird ab dem Höhenbezugspunkt bis zum äußeren Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut gemessen.
- 2.3.3 Im Mischgebiet MI und im allgemeinen Wohngebiet WA wird bei Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern bis 15° eine maximale Wandhöhe von 7 m festgesetzt. Die maximale Wandhöhe wird ab dem Höhenbezugspunkt bis zum äußeren Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut gemessen.
- 2.3.4 Höhenbezugspunkt gemäß Eintrag in der Planzeichnung ist die Bestandshöhe der Einmündung Hinterdörfer Weg in die Planstraße A mit 178,85 m. ü NN.
- 2.3.5 Die Höhe aller baulichen Anlagen (Hauptgebäude sowie Nebenanlagen) ist an diesem

Bezugspunkt auszurichten.

- 2.3.6 Durch technische/ bauliche Maßnahmen ist sicher zu stellen, dass anfallendes Oberflächen-, Regenwasser nicht auf Nachbargrundstücke abfließt.
- 2.3.7 Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten, Treppenhäuser, Aufzugsschächte oder Anlagen für erneuerbare Energien oder zur Wärme-gewinnung ist bis zu 1,5 m zulässig. Sie müssen von den Dachrändern (Außenkante Attika oder bei geneigten Dächern Außenkante der aufgehenden Wand) einen Abstand von 1,5 m einhalten.
- 2.3.8 Eine Überschreitung der Wandhöhe/ Gebäudehöhe durch transparente Brüstungen oder Geländer ist bis zu 1,2 m zulässig.
- 2.3.9 Eine Überschreitung der Wandhöhe/ Gebäudehöhe durch geschlossene Brüstungen oder Geländer ist bis zu 1,2 m zulässig, wenn sie einen Abstand zum Dachrand/ Gebäu-dewand von mindestens 1,5 m aufweisen.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO)

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

- 3.1.1 Im Mischgebiet MI und im allgemeinen Wohngebiet WA wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt.
- 3.1.2 Im Mischgebiet MI und im allgemeinen Wohngebiet WA sind nur Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D) zulässig.
- 3.1.3 Doppelhäuser sind so zu errichten, dass ihre Längsachse parallel zur Achse der das Baugrundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche ausgerichtet ist (traufständiges Gebäude). Von dieser Festsetzung kann eine Ausnahme erteilt werden, wenn gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück, an das angebaut wird, dieselbe Gebäudestellung zur Ausführung kommt.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen gemäß Planzeichnung fest-gesetzt.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)

- 4.1 Garagen (gem. § 12 BauNVO), Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den seitli-chen Abstandsflächen zwischen der Flucht der vorderen und hinteren Baugrenze zuläs-sig.
- 4.2 Stellplätze sind darüber hinaus vor der vorderen Baugrenze, hier jedoch auf 50% der vorderen Grundstücksbreite beschränkt zulässig.
- 4.3 Nebenanlagen, sofern sie selbstständige Gebäude im Sinne von § 2 Abs. 2 LBO sind, sind nur bis zu einer Grundfläche von 15 m² zulässig. Sie dürfen eine Gebäudehöhe von 3,50 m nicht überschreiten.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die gekennzeichneten Flächen werden als öffentliche Verkehrsflächen gemäß Planeintrag ausgewiesen.

5.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Bestandsstraße Hinterdörfer Weg bleibt im Querschnitt unverändert. Für die Planstraße A wird ein Straßenquerschnitt von 7,50 m festgesetzt. Die Aufteilung der einzelnen Bestandteile der Straße (Fahrbahnen/Gehweg) ist unverbindlich. Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt werden gem. Planeintrag festgesetzt.

6. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

6.1 Verkehrsberuhigter Bereich

Für die Planstraße B wird eine Breite von 5,50 m festgesetzt.

Die Planstraße C wird als fußläufige Anbindung mit einer Breite von 3,50 m festgesetzt.

6.2 Öffentliche Parkfläche

Gemäß Planeintrag wird auf dem Grundstück F1St. Nr. 706 eine Verkehrsfläche besonderer Verkehrsbestimmung (hier: öffentlicher Parkplatz) festgesetzt.

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

7.1 Versorgung Elektrizität Umspannstation

Gem. Planeintrag wird auf dem Grundstück F1St. Nr. 706 eine Fläche für Versorgungsanlagen (Trafo/Umspannstation) festgesetzt.

8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

8.1 Öffentliche Grünflächen entlang Gewässer

Die im zeichnerischen Teil dargestellten Grünflächen entlang der Gewässer Hambach/Zellerwegbach und Schwarzbach werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Gemäß Planeintrag dient die öffentliche Grünfläche entlang des Schwarzbaches dem Aufenthalt und Spielen.

8.2 Private Grünfläche

Die im Nord-Osten des Plangebiets festgesetzte private Grünfläche dient als Gartenfläche.

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

9.1 Vorbeugender Artenschutz

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Rodungen von Bäumen, Hecken und Gehölzen nur außerhalb der Brutzeiten, d. h. nicht von März bis September.

- Rodungen von Bäumen mit einem Stammumfang ab 50 cm sind vorab auf Fledermausquartiere zu überprüfen.
- Bei Umsetzung/ Entfernung von Holzlagerstätten sind diese auf das Vorhandensein von Reptilien zu überprüfen. Bei Nachweis von Reptilien (Eidechsen) hat die Entfernung der Holzlager nicht in der Zeit zwischen Oktober bis April stattzufinden.
- Entfernung der Brennholzlager bis Ende Oktober, um einer möglichen Nutzung als Winterquartier für Fledermäuse vorzubeugen.
- Überprüfung der Uferbereiche: Vor baulichen Eingriffen in die Uferbereiche des Schwarzbachs und Hambachs/ Zellerwegbach ist eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchzuführen.
- Bodenfreiheit von Einfriedungen/ Zäunen: Damit sich Kleinsäuger ungehindert fortbewegen können, ist ein Abstand von 10 cm zum Boden einzuhalten oder auf andere Art eine ausreichende Durchlässigkeit sicher zu stellen.
- Insektenfreundliche Außenbeleuchtung/ Leuchtmittel: Für Leuchten, die für die Außenbeleuchtung eingesetzt werden, sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen) zu verwenden.
- Fledermäuse: Installation von zwei Fledermausquartierkästen und einem Ganzjahresquartier am Baumbestand im Bereich der öffentlichen Grünflächen in 3-4 m Höhe.
- Brutvögel: Installation von zwei Halbhöhlen in 2-3 m Höhe am Baumbestand im Bereich der öffentlichen Grünflächen als Ausgleich für den Verlust an Brutmöglichkeiten an den überdachten Brennholzlagern.
- Eidechsen: Gestaltung von drei gut besonnten Habitatstrukturen für die Eidechse im Bereich der öffentlichen Grünflächen (Totholzhaufen, Holzbeigen oder Asttristen, Grundfläche 1x3 m, 50-120 cm Höhe) mit Anbindung an krautige Saumstrukturen, die als Nahrungshabitat dienen.
- Ökologische Baubegleitung: Die artenschutzrechtlichen Belange sind über den Zeitraum der Erschließungsbaumaßnahmen und Maßnahmen zur Gewässerrenaturierung durch eine ökologische Baubegleitung zu überwachen.

9.2 Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis 15° sind extensiv mit einem Substrataufbau von mindestens 12 cm zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Auch auf den Flächen unter Solar- und Fotovoltaikanlagen ist vollflächig das Substrat aufzubringen; auch diese Flächen sind zu begrünen.

Freisitze/Dachterrassen sind jeweils bis zu einem Anteil von maximal 30 % der Gesamtdachfläche zulässig.

Dies gilt nicht für Nebenanlagen oder überdachte Stellplätze bis 15 m².

9.3 Oberflächenbefestigung

Alle Stellplätze, Zufahrten, Wegeflächen und sonstige zu befestigende Grundstücksflächen auf den privaten Flächen sind wasserdurchlässig (z.B. mit Rasengittersteinen, wasserdurchlässigem Betonstein, wassergebundene Decke etc.) herzustellen.

9.4 Dacheindeckung

Die Materialwahl von Dacheindeckungen, Dachverkleidungen sowie Regenrinnen und Regenabflussrohren ist so vorzunehmen, dass von ihnen und dem anfallenden Niederschlagswasser keine Bodenverunreinigungen (z.B. durch unbeschichtete Metalle wie Kupfer, Zink oder Blei) ausgehen können.

9.5 Durchlässigkeit für Kleinsäuger

Damit sich Kleinsäuger ungehindert fortbewegen können, ist bei Einfriedungen ein Abstand von 10 cm zum Boden einzuhalten oder auf andere Art eine ausreichende Durchlässigkeit sicherzustellen. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen von Terrassen bis 4 m Länge, wenn sie unmittelbar an das Wohngebäude anschließen und als Sichtschutz dienen.

10. **Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

10.1 Mindestbegrünung der privaten Grundstücksflächen

Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke, die nach § 9 Abs.1 LBO Grünflächen sein müssen, sind zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen.

Sie sind zu mindestens 15 % naturnah mit standortheimischen Gehölzen und Stauden (siehe Pflanzenliste) anzulegen. Pro m² Pflanzfläche sind dort mindestens 1 Strauch zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Sträucher sind in der Mindestqualität von 2 x verpflanzt, in Gruppen von 3 bis 5 Stück der gleichen Art zu pflanzen.

Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken ein standortheimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung oder ein Obstbaum (siehe Pflanzliste), mind. 3 x verpflanzt, zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Für Grenzabstände von Bepflanzungen gelten die Regelungen des Nachbarschaftsgesetzes Baden-Württemberg (Gesetz über das Nachbarrecht).

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

11.1 Erhalt Baumbestand

Der im Planeintrag als „zu erhalten“ gekennzeichnete standortheimische Baumbestand ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Pflanzenwahl gem. Pflanzliste).

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Festsetzungen nach der Landesbauordnung (LBO)

Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S.358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170)

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

- 1.1 Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° sind zu begrünen. Dies gilt sowohl für Hauptgebäude als auch für Garagen.
- 1.2 Photovoltaik- und Solaranlagen sind auf den Dachflächen zulässig.

2. Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Glänzende und reflektierende Materialien (Glas ausgenommen), neonfarbige Anstriche, Kunststoff- und Metallverkleidungen für Fassaden sind unzulässig.

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

- 3.1 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m – gemessen ab Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche – zulässig. Entlang der sonstigen rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m zulässig.
- 3.2 Entlang von Terrassen befindliche Einfriedungen, die dem Sichtschutz dienen, sind bis zu einer Höhe von 1,80 m auf einer Gesamtlänge von 4,00 m (in der Summe je Terrasse) zulässig, sofern die Terrassen unmittelbar an das Wohngebäude anschließen. Von Einfriedungen solcher Terrassen ist abweichend von Ziffer 9.5 der textlichen Festsetzungen kein Abstand zum Boden einzuhalten und auch nicht auf andere Art eine ausreichende Durchlässigkeit für Kleinsäuger sicherzustellen.

4. Stellplätze, Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1, § 37 Abs. 1, § 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO)

- 4.1 Bei der Errichtung von Wohngebäuden ist für jede Wohnung ein Stellplatznachweis von mindestens 2 geeigneten Stellplätzen zu erbringen. Hierbei sind für jeweils eine Wohneinheit auch hintereinanderliegende („gefangene“) Stellplätze anrechenbar. Je Wohneinheit muss mindestens ein frei zugänglicher Stellplatz nachgewiesen werden.
- 4.2 Vor Stellplätzen, Zufahrten und Hofflächen auf den privaten Grundstücken, die direkt an die öffentliche Verkehrsfläche anschließen, sind Entwässerungsrinnen mit Anschluss an die Kanalisation vorzusehen, um den Abfluss auf öffentliche Verkehrsflächen zu verhindern.

5. Anlagen zum Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

- 5.1 Zisternen zur Retention und/ oder zur Brauchwassersammlung des anfallenden Niederschlagswassers der Dachflächen sind auf den privaten Grundstücken zulässig.
- 5.2 Die allgemein anerkannten Regeln der Technik sind einzuhalten. Die Ausführungsart, Lage und Größe der Zisternen sind im Baugesuch nachzuweisen. Der Drosselabfluss sowie der Überlauf der Zisternen sind in den Regenwasserkanal einzuleiten.

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

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung als Schild an der Gebäudefassade im Erdgeschoss zulässig. Pro Gebäude ist ein Schild zulässig.

Die Gesamtgröße der Werbeanlagen darf eine Fläche von 1,5 m² nicht überschreiten.

Für Werbeanlagen als Ausleger gilt folgende Größenbeschränkung: Der Ausleger (Auslegerarm) wird auf eine Tiefe von 0,8 m begrenzt. Die Werbefläche darf 1 m² nicht überschreiten.

Selbstleuchtende und beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig.

7. Gestaltung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 9 Abs.1, § 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)

- 7.1 Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein.
- 7.2 Diese Flächen sind zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen. Stein-/ oder Schottergärten sowie Rollrasen sind nicht zulässig.
- 7.3 Mindestens 15 % der Grünflächen sind naturnah mit standortheimischen Gehölzen und Stauden (siehe Pflanzenliste II und III) im Übrigen gärtnerisch anzulegen.
- 7.4 Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken ein standortheimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung oder ein Obstbaum (siehe Pflanzliste), mind. 3 x verpflanzt, zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Die Gehölze sind in ihrer natürlichen Wuchsform (ohne Formschnitt) zu pflegen.

8. Höhenlage der Grundstücke (§ 10 Abs. 2, 3, § 74 Abs. 3 LBO)

Die Höhenlage der Grundstücke soll erhalten bleiben. Aushub und Bodenauftrag sind auf ein Minimum zu reduzieren. Aufschüttungen sind nur bis auf die Höhe der dem Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße zulässig.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

C.1 Risikogebiet Extremhochwasser (HQ_{extrem})

Nach den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten befindet sich das Bebauungsplan-gebiet außerhalb der berechneten Überschwemmungsflächen HQ₁₀ bis HQ₁₀₀.

Allerdings können Teile des Gebiets bei einem sehr seltenen, extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) überflutet werden.

C.2 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III-A des Wasserschutzgebietes „ZV Unterer Schwarzbach, Waibstadt Brunnen Waibstadt, Epfenbach, Helmstadt, Neckarbischofsheim“ mit der WSG-Nr. 226.208.

Die Inhalte und Schutzbedingungen der rechtskräftigen Wasserschutzgebietsverordnung vom 07.09.1988 sind zu beachten.

C.3 Gewässerrandstreifen

Die Gewässer Schwarzbach und Hambach/ Zellerwegbach sind Gewässer II. Ordnung. Für beide Gewässer ist der Gewässerrandstreifen zu berücksichtigen. Entsprechend § 29 WG – Gewässerrandstreifen (zu § 38 WHG) – ist der Gewässerrandstreifen im Innenbereich fünf Meter breit. Der Gewässerrandstreifen für den Hambach/ Zellerwegbach ist in die Planzeichnung übernommen.

D HINWEISE

Die nachfolgenden Hinweise entbinden die Bauherren und ihre Architekten nicht von ihrer Verantwortung sich selbst über alle für ihr Bauvorhaben geltenden Normen und Vorschriften kundig zu machen. Es wird lediglich ergänzend auf die aus Sicht der Gemeinde wesentlichen Sachverhalte hingewiesen.

Aufgeführte Rechtsgrundlagen, Regelwerke, Verordnungen, etc. entsprechen dem Stand zum Zeitpunkt der Satzungskraft des Bebauungsplanes.

D.1 Risikogebiet Extremhochwasser (HQ_{extrem})

Hochwassergefahren: Nach den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten (HWGK) befindet sich das Bebauungsplangebiet außerhalb der berechneten Überschwemmungsflächen HQ₁₀ bis HQ₁₀₀, was dem Standard von Baden-Württemberg entspricht. Teile des Gebiets können jedoch bei einem HQ_{extrem} durch den Schwarzbach und den Hambach/ Zellerwegbach überflutet werden. Die Überflutungstiefe liegt in dem Gebiet bei einem HQ_{extrem} laut HWGK im Mittel bei ca. 0,1-0,2 m.

Es wird dringend empfohlen, durch angepasste Bauweise und Nutzung auf eine Minderung der Schadensrisiken bei extremen Hochwasserereignissen hinzuwirken. Die Grundstückseigentümer haben sich nach § 78b Abs.2 WHG gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen selbst und auf eigene Kosten zu sichern.

Diesbezüglich wird auf die einschlägige Literatur und aktuelle Publikationen zum Hochwasserschutz verwiesen, z. B.:

- Ministerium für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz (Hrsg.) (2008): Land unter. Ein Ratgeber für Hochwassergefährdete und solche, die es nicht werden wollen, 1. Auflage, Mainz.
- Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (Hrsg.) (2018): Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge, Berlin.

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im HQ_{extrem}-Bereich sind untersagt, wenn andere, weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Heizölverbraucheranlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

D.2 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

D.3 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der allgemeinen bodenschutzrechtlichen Anforderungen aus dem Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG), insbesondere §§ 1-4, sowie dem Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens.

Vor dem Bodenabtrag sind oberirdische Pflanzenteile abzumähen und zu entfernen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschieben und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 10731 sind zu beachten.

Der Mutterboden ist in der Bauphase zu erhalten und zu schützen.

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und humusfreier Erdaushub (Unterboden) getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung im Gebiet zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind profilierte und geglättete Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 3,00 m, Schutz vor Vernässung, etc.). Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen. Erdaushub, der wiederverwendet wird, muss auf dem Grundstück zwischengelagert werden.

Erdarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und gut abgetrocknetem Boden durchgeführt werden. Spätestens, wenn der Boden eine breiartige Konsistenz aufweist und beim Befahren Spurtiefen größer 15 cm auftreten, sind die Arbeiten umgehend so lange einzustellen, bis wieder ein tragfähiger Bodenzustand vorherrscht. Zur Verminderung von Bodenverdichtungen sollten nicht zur Überbauung vorgesehene Flächen möglichst nicht befahren werden.

Die Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Baustraßen und Lagerplätze ist auf ein Minimum zu reduzieren. Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidbare Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen werden. Die betroffenen Flächen bzw. die beanspruchten Böden sind nach Abschluss der Arbeiten rasch und vollständig wiederherzustellen. Beim Rückbau von Bauwegen muss der gesamte Wegebau bis zum gewachsenen Boden entfernt und danach der natürliche Bodenaufbau wiederhergestellt werden. Entstandene Unterbodenverdichtungen sind zu lockern.

In unbebauten Bereichen darf keine Vermischung des Bodens mit Bauschutt und Abfall stattfinden.

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

Als Aufschüttungsmaterial dürfen kein belastetes Bodenmaterial und außer- oder unterhalb durchwurzelbarer Bodenschichten kein Oberboden verwendet werden.

Wird abfall- bzw. entsorgungsrelevantes Material angetroffen, ist dieses zu separieren und einer ordnungsgemäßen Entsorgung oder Wiederverwertung zuzuführen.

D.4 Bodenverunreinigungen

Der nördliche Teil des Flurstücks 706 ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) unter der Flächen-Nr. 04189-000 als „AS Saegewerk, Holzhandl. W. Horning, Hinterdoerfer Weg“ verzeichnet. Der Standort wurde auf Beweisniveau 1 für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser in den Handlungsbedarf „B (Belassen) – Anhaltspunkte, derzeit keine Exposition“ eingestuft. Sollten in dem Bereich zukünftig Eingriffe in den Boden oder Entsiegelungen der bestehenden Parkplatzfläche geplant sein, ist mit der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde abzustimmen, ob sich hieraus ein Untersuchungsbedarf ergibt.

Eine Kampfmittelsondierung wird vor Beginn der Erschließung durchgeführt.

Falls bei der Durchführung von Boden-/ Erdbauarbeiten augenscheinlich oder geruchlich auffälliger Boden angetroffen wird, welcher auf Bodenverunreinigungen oder Altlasten hinweist, ist die Untere Altlasten- und Bodenschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu verständigen und weitere Maßnahmen abzustimmen und ggf. das Gesundheitsamt des Rhein-Neckar-Kreises miteinzubeziehen.

D.5 Boden / Geotechnik

Unter dem 0,3 m mächtigen Mutterboden liegen Auffüllungen aus Schluffen und Feinsanden, welche zum Teil tonig ausgebildet sind und vereinzelt Kiese enthalten (ca. bis 1,1 m bis maximal 1,7 m Tiefe). Die Auffüllungen sind mit Gesteins- und Bauschuttresten, sowie organischen Bestandteilen vermischt. Die Konsistenz der Auffüllungen ist nahezu durchgehend als halbfest zu beschreiben. Darunter sind durchgehend gewachsene Lehm Böden aus Schwemmlöss, Schluff und Feinsanden aufgebaut, welche geringe Tonanteile aufweisen (bis ca. 7 m). Mit der Tiefe ändert sich die Konsistenz der Lehm Böden. Bis ca. 3-3,5 m sind diese durchschnittlich steif. In der Tiefe finden sich steife bis weiche Konsistenzen vor während auch organische Bestandteile festgestellt werden können.

Empfehlung für den Hochbau:

Die im Baugebiet anstehenden Böden sind für eine normale Wohnbebauung tragfähig, jedoch setzungsempfindlich. Daher wird für jede geplante Bebauung empfohlen, eine spezifische Gründungsbeurteilung durchzuführen. Auch eine druckwasserdichte Ausführung der Unterkellerung wird empfohlen.

Alle Fundamente sind frostsicher zu gründen oder mit Frostschrägen bzw. frostsicheren Schottertragschichten zu versehen.

Auf die Ausführungen des ingenieurgeologischen Gutachtens, Dr. Behnisch GmbH, vom 15.10.2020 wird verwiesen.

Hinweise des Landesamtes für Geologie, Rohstoffe und Bergbau:

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Auenlehm) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine der Oberen Röttone sowie Plattensandstein-Formation (beide Oberer Buntsandstein) erwartet.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Die im Untergrund ggf. anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violetthorizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont zu achten.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind im östlichen Teil des Plangebiets nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

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, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

D.6 Grundwasser

Der Grundwasserspiegel entspricht dem Grundwasserhorizont der Talaue, welcher zwischen dem Schwarzbach und dem Hambach/ Zellerwegbach ansteht und letztendlich dem Schwarzbach langsam zuströmt. Dieser Grundwasserspiegel unterliegt im Jahresverlauf Schwankungen. Er wurde am 22.10.2020 mit 174,47 m ü. NN gemessen und liegt somit ca. zwischen 2,64-4,76 m unter der Geländeoberkante.

Periodisch tritt Sicker-, Stau- und Schichtenwasser auch oberhalb des Grundwasserspiegels auf.

Beim Bauen im Grundwasserbereich ist eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.

Hinweise für den Hochbau:

Bei Bodenfeuchte und nichtdrückendem Wasser gegen Bodenplatten und erdberührten Wänden ist der Einbau einer funktionsfähigen Drainung vorzusehen. Außerdem sind Maßnahmen gegen Spritzwasser und Bodenfeuchte am Wandsockel sowie Kapillarwasser in und unter den Wänden zu empfehlen.

Bauteile, die in das Erdreich eintauchen (Bodenplatten, aufgehende Wandfugen, erdeinbindende Außenwände) sind bis zur Geländeoberkante druckwasserdicht gegen drückendes Wasser auszubilden.

In der Talaue sind Unterkellerungen druckwasserdicht auszuführen.

Auf die technischen Empfehlungen und DIN-Normen für Abdichtungen (bspw. DIN 18533 bzw. die WU-Richtlinie) und für Drainungen (die DIN 4095) werden hingewiesen.

Auf die Ausführungen des ingenieurgeologischen Gutachtens, Dr. Behnisch GmbH, vom 15.10.2020 wird verwiesen.

Hinweise zum 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.

Bohrungen, die ins Grundwasser eindringen, das Einbringen von Stoffen ins Grundwasser und die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

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.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III-A des Wasserschutzgebietes „ZV Unterer Schwarzbach, Waibstadt Brunnen Waibstadt, Epfenbach, Helmstadt, Neckarbischheim“ mit der WSG-Nr. 226.208.

Die Inhalte und Schutzbedingungen der rechtskräftigen Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten.

Weitere Hinweise des Wasserrechtsamtes (LRA, Rhein-Neckar-Kreis):

Parkplätze und Verkehrsflächen sind entsprechend der Vorgaben der Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) auszuführen. Fremdwasser Tiefgaragen sind wasserundurchlässig auszuführen.

Abwasserkanäle und -leitungen in Wasserschutzgebieten sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu bauen, zu prüfen und zu betreiben. Auf die Beachtung des Arbeitsblatt DWA-A 142 „Abwasserleitungen und -kanäle in Wassergewinnungsgebieten“ wird verwiesen.

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

Maßnahmen, die ein dauerhaftes Vermindern oder Durchstoßen von Deckschichten zur Folge haben, sind nicht zulässig. Dies ist insbesondere bei der Planung von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen. Ausgenommen sind vorübergehende Eingriffe in Deckschichten, wenn ihre Schutzfunktion anschließend mindestens gleichwertig wiederhergestellt wird.

D.7 Entwässerung

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.

Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes reicht für ein rasches Abführen des Wassers nicht aus. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wird daher als durchschnittlich schwach durchlässig bis sehr schwach durchlässig bezeichnet und als sehr eingeschränkt bewertet. Somit ist eine Versickerung von Oberflächengewässer in Sicker-schächten nur rückstausicher und mit einem Notüberlauf in den Kanal möglich.

Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss dabei mindestens 1 Meter betragen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant und wasserwirtschaftlich zulässig sein, hat die Planung und Bemessung von Versickerungsanlagen gemäß DWA Merkblatt A 138 zu erfolgen. Die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens wird empfohlen.

Es besteht eine Anzeigepflicht nach § 12 Trinkwasserverordnung (TrinkwV) für Regenwassernutzungsanlagen (Nichttrinkwasseranlagen) gegenüber dem Gesundheitsamt. Nichttrinkwasseranlagen und Trinkwasseranlagen sind klar voneinander zu trennen und entsprechend zu kennzeichnen (DIN EN 16941-1:2018-06).

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

Bohrungen, die ins Grundwasser eindringen, das Einbringen von Stoffen ins Grundwasser und die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

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

Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung ist durch einen satzungsgemäßen Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz sicherzustellen.

Auf die Ausführungen des ingenieurgeologischen Gutachtens, Dr. Behnisch GmbH, vom 15.10.2020 wird verwiesen.

D.8 Gewässerrandstreifen

Für die Gewässer Schwarzbach und Hambach/ Zellerwegbach ist der Gewässerrandstreifen zu berücksichtigen. Entsprechend § 29 WG – Gewässerrandstreifen (zu § 38 WHG) – ist der Gewässerrandstreifen im Innenbereich fünf Meter breit.

Gemäß § 29 WG und § 38 WHG sind (u. a.) bauliche Anlagen im Gewässerrandstreifen nicht zulässig.

D.9 Wasserversorgung

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

D.10 Wasserhaushaltsbilanz

Es ist für das Plangebiet eine Wasserhaushaltsbilanz zu erstellen und dem Wasserrechtsamt zur Prüfung vorzulegen. Für die Erstellung der Wasserbilanz sind die relevanten Arbeits- und Merkblätter der DWA-Reihe 102 heranzuziehen.

D.11 Schutz unterirdischer Leitungen

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zu beachten. Bepflanzungen sind so vorzunehmen, dass die Versorgungsleitungen nicht gefährdet werden. Bauwerke sind so zu gründen, dass mit keiner Gefährdung unterirdischer Leitungen zu rechnen ist.

D.12 Natur- und Artenschutz

Bei sämtlichen Baumaßnahmen und sonstigen Eingriffen (Abriss-, Umbau- oder Sanierungsarbeiten, Baufeldräumung, Gehölzrodung) sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z.Zt. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten.

D.13 Lärmschutz

Hinweis zur Standortwahl und Schallleistungspegel von Wärmepumpen:

Zur Vermeidung von Lärmbelästigungen wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ (LAI) verwiesen.

D.14 Pflichten des Eigentümers

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs, das Aufstellen von Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen einschließlich deren Fundamente auf seinem Grundstück zu dulden (§ 126 Abs.1 BauGB). Dies gilt auch für die Fundamente von Beleuchtungsanlagen, Nebenanlagen und Bordsteinen.

D.15 Rechtstaatliche Anforderungen an die Verkündung von Rechtsnormen

Die für die Festsetzungen relevanten, nicht öffentlich zugänglichen technischen Regelwerke (hier die konkreten, in den Festsetzungen aufgeführten Regelwerke, die nicht verkündet werden, z.B. DIN-Normen) können bei der Gemeindeverwaltung Helmstadt-Bargen, Rabanstraße 14, 74921 Helmstadt-Bargen, zu den gängigen Öffnungszeiten sowie nach vorheriger Terminvereinbarung eingesehen werden.

E PFLANZLISTEN

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

Pflanzenliste I: Bäume 1./2. Ordnung, mind. STU 18-20, 3xv:

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchsklasse
Acer platanoides	Spitzahorn	1. Ordnung
Acer platanoides 'Allershausen'*		2. Ordnung
Acer platanoides 'Cleveland'*		2. Ordnung
Acer platanoides 'Columnare'*		2. Ordnung
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	1. Ordnung
Aesculus hippocastanum	Roskastanie	1. Ordnung
Castanea sativa	Esskastanie	1. Ordnung
Fagus sylvatica	Rotbuche	1. Ordnung
Corylus colurna*	Baumhasel	2. Ordnung
Prunus padus	Traubenkirsche	2. Ordnung
Quercus petraea	Traubeneiche	1. Ordnung
Quercus robur*	Stieleiche	1. Ordnung
Quercus robur 'Fastigiata'*		2. Ordnung
Salix alba	Silber-Weide	1. Ordnung
Tilia cordata	Winterlinde	1. Ordnung
Tilia cordata 'Erecta'*		2. Ordnung
Tilia cordata 'Greenspire'*		2. Ordnung
Tilia cordata 'Rancho'*		2. Ordnung
Tilia cordata 'Roelvo'*		2. Ordnung

*besonders geeignet für Anpflanzungen im Straßenraum und in Stellplatzflächen

Pflanzenliste II: Standortheimische Bäume 2. Ordnung/Kleinbäume

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchsklasse
Acer campestre	Feldahorn	2. Ordnung
Carpinus betulus	Hainbuche	2. Ordnung
Malus sylvestris	Holzapfel	Kleinbaum
Morus nigra	Schwarze Maulbeere	Kleinbaum
Prunus avium	Vogel-Kirsche	2. Ordnung
Pyrus pyraeaster	Wildbirne	2. Ordnung
Sorbus aria	Mehlbeere	2. Ordnung
Sorbus aucuparia	Eberesche	2. Ordnung
Sorbus domestica	Speierling	2. Ordnung
Sorbus torminalis	Elsbeere	2. Ordnung

Pflanzenliste III: Standortheimische Sträucher mind. 3xv

Botanischer Name	Deutscher Name
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel

Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Silber-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Die Pflanzliste ist als **Vorschlag** zu verstehen, der exemplarisch versucht, ökologischen und gestalterischen Ansprüchen sowie den Standortbedingungen Rechnung zu tragen und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Darüber hinaus sollten insekten-/ bienenfreundliche Pflanzen zum Schutz und zur Stärkung der Artenvielfalt genutzt werden.