

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

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

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans mit örtlichen Bauvorschriften ist der Lageplan des zeichnerischen Teils in der Fassung vom 01.09.2023 maßgebend.

### **§ 2 Bestandteile und Anlagen der Satzung**

#### **Bestandteile der Satzung**

Zeichnerischer Teil	in der Fassung vom 01.09.2023
Planungsrechtliche Festsetzungen (A)	in der Fassung vom 01.09.2023
Örtliche Bauvorschriften (B)	in der Fassung vom 01.09.2023

#### **Anlagen**

Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise, Pflanzlisten	in der Fassung vom 01.09.2023
Begründung	in der Fassung vom 01.09.2023

#### **Weitere gesonderte Anlagen**

Ingenieurgeologisches Gutachten	in der Fassung vom Okt. 2020
Artenschutzrechtliche Voruntersuchung	in der Fassung vom Okt. 2020
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	in der Fassung vom Okt. 2022
Fachtechn. Stellungnahme (Baugebietsabfluss)	in der Fassung vom Mrz. 2021
Fachtechn. Stellungnahme (Hochwasserschutz)	in der Fassung vom Sept. 2022

### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 (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“ mit örtlichen Bauvorschriften tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 (3) BauGB in Kraft.

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

Gemeinde Helmstadt-Bargen,

Wolfgang Jürriens, Bürgermeister



Helmstadt-Bargen

# GEMEINDE HELMSTADT-BARGEN

## Bebauungsplan "Äußere Krautgärten"

<b>Bebauungsplan</b> Satzung 01.09.2023 bestehend aus:		Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen	Textliche Festsetzungen (A-E) Blatt 1-20
Projekt-Nr.:	Datum:	01.09.2023	
KEP 555/02a	Geprüft:	Dr.-Ing. Alexander Kuhn	
Plan-Nr.:	Projektbearbeiter:	Dipl.-Ing. Jacqueline Schnurpfeil	
230901_B-Plan_Ä..			
Layout:	Projektzeichner:	H. Göpfert / H. Schulzki	
Maßstab:	<b>MVV Regioplan GmbH</b> Besselstraße 14 b 68219 Mannheim Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0 Fax. 06 21 / 8 76 75 -99 E-mail: info@regioplan.com		
Plangröße:			
			

## **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

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

Auf Grund § 1 Abs. 3 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726), in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 02.12.2020, hat der Gemeinderat Helmstadt-Bargen diesen Bebauungsplan „Äußere Krautgärten“, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden textlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

#### **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. | 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. | 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. | 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 Festgesetzt wird gem. Planeintrag Mischgebiet MI** (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

In dem Mischgebiet MI zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In dem Mischgebiet MI sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die im § 6 Abs. 2 BauNVO genannte Nutzung unter Ziffer 3 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), die im § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen unter Ziffer 5 (Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale Zwecke), sowie die im § 6 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen Ziffer 6 bis 8 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

Restriktion auf bestehendem Kanalnetz / Ing.-Bauwerk (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB):

Im Bereich der MI-Fläche befindet sich gegenwärtig eine Kanaltrasse und ein Kanalbauwerk des Abwasserzweckverbandes Schwarzbachtal. Die Zulässigkeit, der unter Ziffer 1.1 aufgeführten Nutzungen tritt innerhalb des Schutzstreifens des Kanalnetzes und des Ingenieurbauwerks erst dann ein, wenn die Verlegung der Kanaltrasse und des Ingenieurbauwerks realisiert wurden.

### **1.2 Festgesetzt wird gem. Planeintrag Allgemeines Wohngebiet WA** (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

In dem allgemeinen Wohngebiet WA zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In dem allgemeinen Wohngebiet WA sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die im § 4 Abs. 2 BauNVO Ziffer 3 genannten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale Zwecke) nicht zulässig.

Ausnahmsweise zugelassen werden können die im § 4 Abs. 3 BauNVO unter Ziffer 2 genannte Nutzung (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe).

In dem allgemeinen Wohngebiet WA sind gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO die im § 4 Abs. 3 BauNVO Ziffer 1, 3, 4 und 5 genannten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zugelassen.

## **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)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird gemäß Planeintrag festgelegt (Nutzungsschablone).

Für das Mischgebiet MI gilt gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine GRZ von 0,6.

Für das allgemeine Wohngebiet WA gilt gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO eine GRZ von 0,4.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf im Mischgebiet MI und allgemeinen Wohngebiet WA durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (§ 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO) sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50% überschritten werden.

### **2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)**

Im Mischgebiet MI und 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)**

Im Mischgebiet MI und allgemeinen Wohngebiet WA ist eine maximale Firsthöhe (FH) von 9,5 m zulässig. Die maximale Firsthöhe wird ab dem Höhenbezugspunkt bis zur Oberkante Dachhaut (First) gemessen.

Im Mischgebiet MI und allgemeinen Wohngebiet WA ist eine maximale Traufhöhe (TH) von 6,5 m zulässig. Die maximale Traufhöhe wird ab dem Höhenbezugspunkt bis zum äußeren Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut gemessen.

Im Mischgebiet MI und allgemeinen Wohngebiet WA ist bei Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern eine maximale Wandhöhe von 7 m zulässig. Die maximale Wandhöhe wird ab dem Höhenbezugspunkt bis zum äußeren Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut gemessen.

Höhenbezugspunkt gemäß Eintrag in der Planzeichnung ist die Bestandshöhe der Einmündung Hinterdörfer Weg in die Planstraße A mit 178,85 m. ü NN.

Die Höhe aller baulichen Anlagen (Hauptgebäude sowie Nebenanlagen) ist an diesem Bezugspunkt auszurichten.

Durch technische/ bauliche Maßnahmen ist sicher zu stellen, dass anfallendes Oberflächen-, Regenwasser nicht auf Nachbargrundstücke abfließt.

Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten, Treppenhäuser, Aufzugsschächte oder Anlagen für erneuerbare Energien oder zur Wärmegewinnung 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.

Eine Überschreitung der Wandhöhe/ Gebäudehöhe durch transparente Brüstungen oder Geländer ist bis zu 1,2 m zulässig.

Eine Überschreitung der Wandhöhe/ Gebäudehöhe durch geschlossene Brüstungen oder Geländer ist bis zu 1,2 m zulässig, wenn sie einen Abstand zum Dachrand/ Gebäudewand von mindestens 1,5 m aufweisen.

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

#### **3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)**

Im Mischgebiet MI und allgemeinen Wohngebiet WA wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

Im Mischgebiet MI und allgemeinen Wohngebiet WA sind nur Einzelhäuser (E) und Doppelhäuser (D) zulässig.

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 festgesetzt.

### **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 seitlichen Abstandsflächen zwischen der Flucht der vorderen und hinteren Baugrenze zulässig.

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 m<sup>2</sup> 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.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt gem. Planeintrag.

### **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. Öffentlicher Parkplatz.

## 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

Fläche zur Errichtung einer Umspannstation (Trafo) gemäß Planeintrag.

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

### 8.1 Öffentliche Grünflächen entlang Gewässer

Die öffentlichen 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

Gemäß Planeintrag. Die Grünfläche dient als Privatgarten.

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

### **9.1 Vorbeugender Artenschutz**

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhanges 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.
- Umsetzung/ Entfernung von Holzlagerstätten sind 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° und in das Haus integrierte Garagen 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 bis zu einem Anteil von maximal 30 % der Gesamtdachfläche zulässig.

Dies gilt nicht für Nebenanlagen oder überdachte Stellplätze bis 15 m<sup>2</sup>.

### 9.3 Oberflächenbefestigung

Alle Stellplätze, Zufahrten, Wegeflächen und sonstige zu befestigende Grundstücksfreiflächen 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.

## **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 müssen nach § 9 Abs.1 LBO Grünflächen sein. Diese Flächen sind zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen.

Diese Grünflächen sind zu mindestens 15 % naturnah mit standortheimischen Gehölzen und Stauden (siehe Pflanzenliste) anzulegen. Pro m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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. Pflanzenliste).

## **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 Geltungsbereich**

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

#### **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Die Örtlichen Bauvorschriften gemäß §§ 3 bis 10 sind Bestandteil dieser Satzung.

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

- (1) Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° sowie in das Haus integrierte Garagen sind zu begrünen.
- (2) Photovoltaik- und Solaranlagen sind auf den Dachflächen zulässig.

#### **§ 4 Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**

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

#### **§ 5 Einfriedungen (§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)**

- (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. 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.
- (2) 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. Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen von Terrassen bis 4 m Länge, wenn sie unmittelbar an das Wohngebäude anschließen und als Sichtschutz dienen.

## **§ 6 Stellplätze, Stellplatzverpflichtung (§ 74 Abs.1 Nr. 1 LBO, § 37 Abs. 1 und § 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO)**

- (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.
- (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.

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

- (1) Zisternen zur Retention und/ oder zur Brauchwassersammlung des anfallenden Niederschlagswasser der Dachflächen sind auf den privaten Grundstücken zulässig.
- (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 Zisterne sind in den Regenwasserkanal einzuleiten.

## **§ 8 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Selbstleuchtende und beleuchtete Werbeanlagen sind unzulässig.

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

- (1) Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke müssen Grünflächen sein.
- (2) Diese Flächen sind zu begrünen oder gärtnerisch anzulegen. Stein-/ oder Schottergärten sowie Rollrasen sind nicht zulässig.
- (3) Mindestens 15 % der Grünflächen sind naturnah mit standortheimischen Gehölzen und Stauden (siehe Pflanzenliste II und III) im Übrigen gärtnerisch anzulegen.
- (4) Je angefangene 300 m<sup>2</sup> 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.

## **§ 10 Höhenlage der Grundstücke (§ 10 LBO 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.

## **§ 11 Ordnungswidrigkeit (§ 75 Abs. 3 LBO)**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Gestaltungsvorschriften in §§ 3 bis 10 zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 100.000 € geahndet werden.

## **§ 12 In-Kraft-Treten**

Diese Satzung tritt am Tage ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

## **C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

### **C.1 Risikogebiet Extremhochwasser (HQ<sub>extrem</sub>)**

Nach den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten befindet sich das Bebauungsplangebiet außerhalb der berechneten Überschwemmungsflächen HQ<sub>10</sub> bis HQ<sub>100</sub>. Allerdings können Teile des Gebiets bei einem sehr seltenen, extremen Hochwasserereignis (HQ<sub>extrem</sub>) 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 sind zu beachten.

### **C.3 Gewässerrandstreifen**

Die Gewässer Schwarzbach und 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 aktuelle Gewässerrandstreifen 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<sub>extrem</sub>)

Hochwassergefahren: Nach den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten (HWGK) befindet sich das Bebauungsplangebiet außerhalb der berechneten Überschwemmungsflächen HQ<sub>10</sub> bis HQ<sub>100</sub>, was dem Standard von Baden-Württemberg entspricht. Teile des Gebiets können jedoch bei einem HQ<sub>extrem</sub> durch den Schwarzbach und den Zellerwegbach/Hambach überflutet werden. Die Überflutungstiefe liegt in dem Gebiet bei einem HQ<sub>extrem</sub> 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<sub>extrem</sub>-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 abzuschleppen 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 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 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 Wegeaufbau 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 kein Oberboden verwendet werden.

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

#### **D.4 Bodenverunreinigungen**

Es liegen keine Hinweise auf Verunreinigungen / Altlasten vor.

Eine Kampfmittelsondierung wird vor Beginn der Erschließung durchgeführt.

Falls widererwartend bei der Durchführung von Boden-/ Erdbauarbeiten augenscheinlich oder geruchlich auffälliger Boden angetroffen wird, welcher auf Bodenverunreinigungen hinweist, ist die Bodenschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu verständigen.

#### **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 Lehmböden aus Schwemmlöss, Schluff und Feinsanden aufgebaut, welche geringe Tonanteile aufweisen (bis ca. 7 m). Mit der Tiefe ändert sich die Konsistenz der Lehmböden. 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 Frostschränken 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 Röttonen 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 Violett Horizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont zu achten.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte 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. lehmgefüllten 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 ansteht und letztendlich dem Schwarzbach langsam zufließt. 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 Drainage 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 Drainagen (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.

Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, die ein dauerhaftes Vermindern oder Durchstoßen von stauenden, das Grundwasser schützenden Deckschichten zur Folge haben, sind nur in begründeten Ausnahmefällen und durch den Einsatz von definiertem Filtermaterial (z. B. DiBt-zugelassenes Filtersubstrat, belebte Bodenschicht, carbonathaltiger Sand) möglich.

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 sind zu beachten.

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

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

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**

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 Sickerschächten 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 bzw. 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.

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 Zellerwegbach/Hambach 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 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.11 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.12 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.13 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.14 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 4109) 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.