

Große Kreisstadt Leimen

Bebauungsplan

„Gaiberger Weg I und II, 3. Änderung“

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 BauGB
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet
§ 4 BauNVO
Ausnahmen
Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (4) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig. (Differenzierung zwischen WA1, WA2 und WA3 sh. Abs. 5.1 und 5.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen)
 - 1.2 Anrechenbare Grundstücksflächen (Gemeinschaftsanlagen)
§ 21a (2) BauNVO
Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO können die jeweiligen Flächenanteile des temporären Müll-Standortes im Sinne des § 9 (1) 22 BauGB als Baulast hinzugerechnet werden.
2. Bauweise der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen
§ 9 Abs. 1 BauGB
 - 2.1 Offene Bauweise Einzel- u. Doppelhäuser
Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO mit Grenzabstand als Einzel- und Doppelhäuser.
 - 2.2 Ausnahme Baugrenze
Eine Überschreitung der Baugrenze ist durch untergeordnete Bauteile zulässig.
 - 2.3 Baugrenze in WA 2 und WA 3
Im Bereich **von Leitungsrechten** innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Überbauung unzulässig. Der Bereich ist so zu gestalten, dass das Schachtbauwerk der Quellenfassung jederzeit von außen her zugänglich ist.
 - 2.4 Terrassen
Ebenerdige Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - 2.5 Nebenanlagen
Nebenanlagen mit einer max. Grundfläche von 4 m² und einer maximalen Firsthöhe von 3,0 m sind auch außerhalb des Baufensters zulässig.
3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken
§ 9 Abs.1 Satz 4 BauGB
 - 3.1 Carports und Garagen
Carports und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Sie sind auf dem Grundstück so anzuordnen, dass zwischen Garage und Straßenbegrenzungslinie ein Stauraum von mind. 5,00 m verbleibt. Vom Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie kann abgesehen werden, sofern Garagen mit elektronisch gesteuerten Sektionaltoren bzw. Carports errichtet werden und

keine öffentlich-rechtlichen Vorschriften entgegenstehen.

Eine Überbauung von Bauwerken und Leitungen, die im Zusammenhang mit der Quellenfassung stehen, durch Garagen ist nicht zulässig. Carports sind zulässig, soweit gewährleistet wird, dass diese im Falle eines notwendigen Eingriffs auf Kosten des Grundstückseigentümers entfernt werden können.

Garagen sind nur zulässig, wenn die Gründung außerhalb des Grundwasserkörpers erfolgen kann.

- 3.2 Müllfläche temporär Die temporäre Müllfläche ist mit einem Sichtschutz zu versehen
4. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
§ 9 Abs.1 Satz 21 BauGB
- 4.1 Quellfassungsleitung – Leitungsrecht L Die vorhandenen Quellfassungsleitungen dürfen nicht überbaut werden (sh. hierzu auch Abs. 2.3).
Bei Gebäuden ist ein Abstand von mind. 2,0 m bis zur Aussenkante der Schachtbauwerke der Quellenfassung(en) einzuhalten.
- Soweit technisch möglich, sind die Quellfassungsleitungen innerhalb der neu herzustellenden privaten Verkehrsfläche zu verlegen.
- Der Stadt Leimen ist neben dem Leitungsrecht (Breite 3 m) ein jederzeitiges Zugangsrecht für Arbeiten an den Quellfassungsleitungen und den Schachtbauwerken einzuräumen.
- Soweit durch die noch zu erarbeitenden hydrogeologischen Einzelgutachten Schachtbauwerke und Quellfassungsleitungen im WA 3 erforderlich werden, gelten für diese auch die oben genannten Festsetzungen für das Leitungsrecht L.
- 4.2 private Verkehrsfläche - Leitungsrecht G/F - Im Bereich der privaten Verkehrsfläche wird neben einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger auch ein Leitungs- und Zufahrtsrecht zur Führung von Ver- und Entsorgungsleitungen festgesetzt.
- 4.3 Leitungsrecht „t“ Quellfassungsleitung Zum Schutz der bestehenden Quellfassungsleitungen gilt **bis zur Fertigstellung** der Verlegung der Leitungen in die private Verkehrsfläche auf den Baugrundstücken ein Leitungsrecht mit einer Breite von 3,0 m.
- 4.4 Pflanzungen im Bereich von Leitungsrechten Hinsichtlich Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen – und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; sh. insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.
5. Vorkehrungen zum Schutz schädlicher Umwelteinwirkungen
§ 9 Abs. 1 Satz 24 BauGB
- 5.1 Eingriffe unter HGW **Im gesamten Baugebiet sind Eingriffe unterhalb des HGW von 203,29 m ü. NHN nicht zulässig.**

5.2	Verbot von Kellern im Grundwasserbereich und Gründungsmaßnahmen	<p>im WA 1: Unter Bezugnahme von § 1 (6) 7a BauGB und § 5 WHG ist auf den Bau von Kellern, Untergeschossen und Bauteilen zu verzichten.</p> <p>im WA 2 und WA 3: Erforderliche Gründungsmaßnahmen von Gebäuden sind ggf. durch Bohrpfähle vorzunehmen. Die Unterkante der Pfähle muss hierbei tiefer liegen als die Sohle des für die Quelfassung genutzten Schachtbauwerkes.</p>
5.3	Geologische Einzelgutachten	<p>Aufgrund der vorhandenen geologischen und hydrogeologischen Gegebenheiten sowie der festgelegten baulichen Einschränkungen sind für sämtliche geplante Gebäude geo- und hydrologische Einzelgutachten zu erstellen und zusammen mit dem Bauantrag einzureichen. Soweit sich durch diese Gutachten neue Erkenntnisse ergeben sollten, sind diese einzuhalten. Alle Baumaßnahmen sind von einem fachlich anerkannten Ingenieurbüro für Hydrogeologie und Geologie zu überwachen. Dieses ist im Rahmen des Bauantrages bereits zu benennen.</p>
5.4	Schachtbauwerke der Quelfassungen	<p>An dem bestehenden Schachtbauwerk der Quelfassung dürfen keine baulichen Veränderungen (z.B. Höhenkürzungen) vorgenommen werden.</p> <p>Insbesondere zur Sicherstellung der Funktionsfähigkeit des gesamten Bauwerks sowie der Zuordenbarkeit von Haftungen ist der Zustand der Quelfassungen und -leitungen vor und nach der Baumaßnahme von einem anerkannten Sachverständigen zu dokumentieren.</p>
5.5	Kostenübernahme für Abs. 5.3 und 5.4	<p>Alle Kosten für die Maßnahmen nach 5.3 und 5.4 sind vom Bauherrn / Antragsteller zu übernehmen.</p> <p>Dies gilt auch für die Kosten der Verlegung der Quellleitungen in den neuen Straßenkörper, einer Beseitigung möglicher Schäden an der Quelfassung bzw. -leitungen und die Herstellung von weiteren notwendigen Schächten einschl. -leitungen.</p>
6.	Pflanzgebot und Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Satz 25 und Satz 20 BauGB	
6.1	Pflanzgebot Bäume	<p>Auf dem Baugrundstück ist je angefangene 150 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ein Baum 1. oder 2. Ordnung anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.</p> <p>Pro Gebäude ist mindestens ein hochstämmiger, einheimischer Laub- oder Obstbaum (Stammumfang 10 – 12 cm) zu pflanzen. Soweit auf dem Baugrundstück ein Pflanzgebot „Sträucher“ ausgewiesen ist, sind die Bäume in dieses Pflanzgebot zu integrieren. Hierbei ist § 16 des Nachbarrechtsgesetzes zu beachten.</p> <p>Baumarten bei Integration in das Pflanzgebot „Sträucher“, z.B:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Apfelbaum (<i>Malus domestica</i>) oder anderer Obstbaum • Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) • Vogelbeere (<i>Sorbus aucuparia</i>)
6.2	Pflanzgebot Sträucher	Aus Ausgleich für den Verlust an Lebensräumen für

(Planzeichen)

Gebüschbrüter ist eine Strauchpflanzung innerhalb des Planzeichens „Pflanzgebot“ auf eine Fläche von insgesamt mind. 120 m²) herzustellen. Die Sträucher sollen unterschiedliche Höhenstaffelungen erhalten und der Anteil an Dornsträuchern muss mind. 30 % betragen. Aus gestalterischen Gründen kann flächengleich vom Standort des ausgewiesenen Pflanzgebotes abgewichen werden.

Zur Pflanzung können folgende Arten verwendet werden:

- Felsenbirne (Amelanchier lamarckii)
 - Hartriegel (Cornus sanguinea)
 - Haselnuss (Corylus avellana)
 - Hundsrose (Rosa Canina)*
 - Kornelkirsche (Cornus mas)
 - Liguster (Ligustrum vilgare)
 - Schlehe (Prunus spinosa)*
 - Weißdorn (Crataegus monogyna)*
- * Dornsträuchern

Die Pflanzen müssen eine Qualität von mind. 80 – 100 cm haben.

6.3 Nistkästen für Höhenbrüter und Fledermäuse im WA1

An Bäumen:

Im WA1 ist der langfristige Verlust von potenziell geeigneten Fledermausquartieren im Gehölzbestand durch das Aufhängen von **einem Fledermauskasten** an Bäumen (nicht Gebäuden) auszugleichen und dauerhaft zu erhalten (z.B. Fledermaus-Universal-Sommerquartiere der Fa. Schwegler).

Als Ausgleich für den Revierverlust einer potenziellen Bruthöhle müssen **zwei für Höhenbrüter geeignete Nistkästen** an neu gepflanzten Bäumen angebracht werden.

An Gebäuden:

Der Verlust des Nistplatzes am Gebäude ist durch das Aufhängen **eines Nistkastens für Nischenbrüter** an geeigneter Stelle zu ersetzen. Aufgrund der Vielzahl an potenziellen Brutmöglichkeiten sind außerdem **fünf weitere Nistkästen für Gebäudebrüter** erforderlich (z.B. für Mauersegler). Diese sind an den zukünftigen Gebäude anzubringen oder in die Fassade zu integrieren. Dabei ist zu beachten, dass die Nisthilfen an den Ostseiten der Gebäude installiert werden.

Der Verlust potentiell geeigneter Spaltenquartiere durch Abriss der Bestandsgebäude ist durch das Aufhängen von **drei Fledermausflachkästen** an Gebäuden (nicht Bäumen) auszugleichen.

Die Fertigstellung ist unaufgefordert der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen, damit die Umsetzung der notwendigen Artenschutzmaßnahmen geprüft werden kann (insgesamt: 3 Fledermausflachkästen, 1 Fledermaus-Universal-Sommerquartier, 2 Kästen für Höhenbrüter, 6 Kästen für Nischen/Gebäudebrüter und 120 m² Sträucher).

Soweit die Baumaßnahmen über getrennte Bauanträge beantragt werden, sind die Anzahl der Nistkästen etc. aufeinander abzustimmen.

6.4 Gehölz- und

Ein Roden der vorhandenen Gehölze ist nur in den Winter-

Gebäudebestand	monaten (01.10 – 28.02.) gestattet.
	<p>Der Abriss der Gebäude darf nur in den Wintermonaten (Oktober bis Februar) außerhalb der Brutzeit von Vögeln stattfinden. Dies dient auch dem Fledermausschutz. Andernfalls muss direkt vor Abriss des Gebäudes durch einen Fachgutachter festgestellt und belegt werden, dass das Gebäude frei von brütenden Vögeln oder rastenden Fledermäusen ist.</p> <p>Vor dem Abriss der Garage muss durch Öffnung der Decke durch fachlich qualifiziertes Personal geprüft werden, ob dort Nistplätze von Vögeln vorhanden sind oder ob Fledermäuse rasten. Gegebenenfalls sind Ausgleichsmaßnahmen notwendig, die mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen sind.</p>
6.5 Reptilien	Sollten während der Abriss-/Bauarbeiten wider Erwarten Reptilien (Eidechsen / Schlangen) angetroffen werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Untere Naturschutzbehörde zu kontaktieren.
7. Höhenlage baulicher Anlagen § 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO	
7.1 Höhenlage baulicher Anlagen § 18 BauNVO	Soweit keine Höhenfestlegung über NHN getroffen wurden, gelten nachfolgende Festsetzungen zur Höhenlage: Traufhöhe: max. 7,0 m Firsthöhe: max. 10,0 m. Bezugspunkt ist jeweils der Randstein der priv. Erschließungsstraße Mitte Gebäude.

Bammental, den 09.03.2023

INGENIEURBÜRO
WEESE + ZUBER GmbH

Die Übereinstimmung der Planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Gaiberger Weg I und II, 3.Änderung“ mit Satzungsdatum mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates bestätigt :

Leimen, den

Der Oberbürgermeister

HINWEISE

1. Abwasser
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.

2. Niederschlagswasserbeseitigung
Gemäß §§ 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Für eine Versickerung / Teilversickerung von Niederschlagswasser ist u.a. die Verordnung des Umweltministeriums Baden-Württemberg über dessen dezentrale Beseitigung vom 22.03.1999 maßgebend (Niederschlagswasserverordnung). Die Niederschlagswasserbeseitigung muss schadlos erfolgen.

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in den Boden und in das Grundwasser ist unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei) als Material zur Dacheindeckung auszuschließen. Auch auf Regenrinnen und Regenfallrohre aus diesen Materialien sollte verzichtet werden.

Zur Erfüllung der Grundsätze der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung werden wasserdurchlässig befestigte PKW-Stellplätze, ausreichend bemessene Zisternen und eine Dachbegrünung für flach geneigte Dächer im Bebauungsplan empfohlen.

Auf Dach- und befestigten Grundstücksflächen auftretendes Niederschlagswasser sollte zur Verringerung der Abflussspitzen in ausreichend bemessenen Zisternen gesammelt und auf dem Grundstück genutzt werden. Nach Möglichkeit sollen diese bewirtschaftet werden können.

3. Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung
In Abweichung von § 2 des Niederschlagswasserverordnung ist eine erlaubnisfreie Einleitung von Regenwasser in den verdolten Gauangelbach wegen des Fehlens eines entsprechenden Regenwasserkanals nicht möglich. Ebenso darf das Niederschlagswasser nicht in die Quelfassungsleitungen eingeleitet werden.
 - a) Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird.
 - b) Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
 - c) Das Pflanzen von Bäumen in Versickerungsmulden ist nicht gestattet. Durch das Wurzeln bilden sich präferierte Fließwege in der belebten Bodenzone aus. Dadurch ist eine gleichmäßige Versickerung nicht mehr gewährleistet.
 - d) Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in den Boden und in das Grundwasser wird empfohlen, als Material zur Dacheindeckung unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Blei) auszuschließen. Auch auf Regenrinnen und Regenfallrohre aus diesen Materialien sollte verzichtet werden.

Hinweise zu Zisternen:

- e) Auf Dach- und befestigten Grundstücksflächen auftreffendes Niederschlagswasser sollte zur Verringerung der Abflussspitzen in ausreichend bemessenen Zisternen gesammelt und auf dem Grundstück genutzt werden. Nach Möglichkeit sollen diese bewirtschaftet werden können.

Auf eine Bewirtschaftung der Zisterne (mit Drosseleinrichtung) kann verzichtet werden, wenn das dazugehörige Dach mit einer Mindestsubstratstärke von 10 Zentimeter begrünt wird.

Der **Überlauf** einer Zisterne muss entweder

- a) über die belebte Bodenzone einer Versickerungsmulde versickert werden.
- b) an die Kanalisation angeschlossen werden.
- c) über eine Rigole unterirdisch versickert werden. Dies ist nur gestattet, wenn das Dach metallfrei ist oder der Zulauf über ein DIBt-zugelassenes Substrat erfolgt, welches Metalle zurückhalten kann. Die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist zu prüfen.

Die Planung ist mit der Gemeinde und dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, abzustimmen.

4. Grundwasserschutz

Tiefgaragen sind entweder wasserdurchlässig oder mit einem Pflaster-system mit DIBt-Zulassung als „Flächenbelag zur Behandlung und Versickerung von Niederschlagsabflüssen von Verkehrsflächen“ auszuführen.

Brunnen und Grundwassermessstellen im Baufeld sind durch Errichtung baulicher Sicherungseinrichtungen gegen Beschädigung zu schützen. Beschädigungen von Brunnen und Grundwassermessstellen sind dem Grundstückseigentümer sowie dem Wasserrechtsamt unverzüglich zu melden und in mindestens gleichwertiger Ausführung zu beheben.

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 zur Grundwasserständen erteilt das Regierungspräsidium Karlsruhe.

Die folgenden Vorhaben sind beim Wasserrechtsamt rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen:

- a. Entnahme von Grundwasser
- b. Bohrungen in den Grundwasserleiter
- c. Einbringen von Stoffen (z.B. Beton) ins Grundwasser

Die Anzeige ist dem Wasserrechtsamt formlos mit allen für die Beurteilung notwendigen Unterlagen und Angaben vorzulegen.

Alle Arbeiten, die sich nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken können sowie Bohrungen, die ins Grundwasser eindringen, das Einbringen von Stoffen ins Grundwasser und die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt zu beantragen ist.

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 einzu-

stellen sowie das Wasserrechtsamt zu verständigen.

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

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.

Zum Schutz vor Bohr- oder Georisiken besteht im Planungsgebiet eine Bohrtiefenbegrenzung. Dies ist bspw. bei der Nutzbarmachung oberflächennaher Geothermie zu berücksichtigen. Die Errichtung und der Betrieb einer Erdwärmesondenanlage bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, diese ist beim Wasserrechtsamt rechtzeitig zu beantragen. Wir empfehlen daher ein frühzeitige Kontaktaufnahme.

Der Bau und Betrieb von Erdwärmesondenanlagen erfordert grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis. Bei Planung einer Erdwärmesondenanlage ist frühzeitig mit dem Wasserrechtsamt abzustimmen, ob die Anlage erlaubnisfähig ist.

5. Hochwasserschutz

Nach § 78 b Abs. 1 WHG ist festgelegt, dass bei der Neuausweisung bzw. Änderung eines Bebauungsplans im Risikogebiet, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden berücksichtigt werden.

Da ein Teil des Plangebiet bei einem HQ_{extrem} überflutet werden kann, sollen sich die Grundstückseigentümer nach § 78b Abs. 1 Nr. 2 HWG gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (Hochwasserschutzfibel August 2016) selbst und auf eigene Kosten zu sichern.

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

6. Wasserversorgung

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

Die ausreichende Versorgung des Plangebietes mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist durch Erweiterung des bestehenden öffentlichen Versorgungsnetzes sicher zu stellen.

7. Altlasten / Bodenschutz

Bei der Planung und Ausführung von Bauvorhaben muss auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden geachtet werden. Hierbei sind die Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) sowie des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LbodSchAG) zu berücksichtigen.

Sollte es bei den Bauarbeiten zu Auffälligkeiten kommen, die auf das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung hindeuten, ist das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu informieren.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte, unvermeidliche Bodenbelastungen (z.B. Schadverdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Dazu sollte nur bei trockenen Witterungs-

- und Bodenbedingungen gearbeitet werden. Schadverdichtungen in später begrüntem Bereichen sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen (z.B. durch Tieflockerung). Baustoffe, Baustellenabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.
8. Telekommunikation
- Zur Anbindung neuer Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom ist es erforderlich, dass sich der Bauherr mindestens 3 Monate vor Baubeginn mit der Bauherren-Hotline der Telekom (Tel. 0800 330 1903) in Verbindung setzt.
- Der ungehinderte Zugang zu Telekommunikationseinrichtungen auf den privaten Verkehrsflächen ist jederzeit sicherzustellen, dass diese ggf. gefahrlos geöffnet und mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können.
- Sollte es erforderlich werden, bestehende Leitungen zu verlegen, wenden Sie sich bitte an das Team Betrieb (Kontakt: t-nl-suedwest-pt-21-betrieb@telekom.de).
9. Leitungsrückbau bei abzubrechenden Gebäuden
- Vor dem Abriss von Gebäuden ist ein fachgerechter Rückbau der Hauszuführungen durchzuführen.
10. Brandschutz
- Entsprechend § 2 Abs. 3 LBOAVO sind bei Gebäuden, die ganz oder in Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, Zufahrten erforderlich. Alternativ wären Rettungswege aus den jeweiligen Nutzungseinheiten ausschließlich baulich herzustellen.
- Soweit das Maß von 50 m überschritten ist, sind die notwendigen Maßnahmen unter Berücksichtigung der konkreten Baumaßnahme im Rahmen des Bauantrages mit dem Brandschutzsachverständigen abzustimmen.**
11. Privatstraße
- Nach Auskunft der Stadtwerke Leimen ist für die drei durch die Privatstraße erschlossenen Baugrundstücke nur ein gemeinsamer Hausanschluss möglich.
- Die Übergabe bzw. die Anschlüsse an die öffentliche Trinkwasserversorgung sowie den öffentlichen Kanal haben über einen Zählerschacht bzw. Kanalschacht von der Feilgasse aus zu erfolgen. Die Verantwortung der Stadt Leimen endet am Schacht bzw. am Beginn der Privatstraße. Für die Unterhaltung der Straße und der Infrastruktur ist allein die Eigentümergemeinschaft verantwortlich. Die Abrechnung der Gebühren erfolgt über die Eigentümergemeinschaft.
12. Straßenbeleuchtung
- Vor dem Hintergrund des Insektensterbens und dem Voranschreiten des Rückgangs der Fledermauspopulationen, werden folgende Anregungen aufgenommen.
- Gehäuse mit Richtcharakteristik, um unnötige Lichtemissionen zu vermeiden
 - Einsatz vollständig geschlossener Lampengehäuse um das Eindringen von Insekten zu verhindern
 - Gehäuse verwenden, deren Oberfläche nicht heißer als 60°C werden
 - Verwendung warmweißer Farbtemperaturen mit möglichst wenig kurzwelligen blauen Lichtanteilen (z.B. 3.000 Kelvin)
13. Dachbegrünung
- Für geeignete Dächer wird eine Dachbegrünung empfohlen. Wichtig ist dabei eine Substratdicke von mind. 12, besser 15 cm zu verwenden. Die Artenmischung sollte trockenheitsresistente Gräser und Kräuter beinhalten und einen möglichst geringen Anteil von Sedum-Arten. In diesem Zusammenhang entfaltet die Dachbegrünung ihre Wirksamkeit besonders gut.

(sh. <https://www.bfn.de/sites/default/files/BfN/service/Dokumente/skripten/skript538.pdf> für mehr Informationen).

- | | | |
|-----|-------------------------------------|--|
| 14. | wasserdurchlässige Beläge | Es wird empfohlen, für Befestigungen wasserdurchlässige Beläge zu verwenden. |
| 15. | Archäologische Funde und Fundplätze | Durch die Planungen ist in Gauangelloch ein archäologischer Prüffall gem. DSchG BW betroffen: <ul style="list-style-type: none">• Mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlung Gauangelloch (Listen Nr. MA1, ADAB ID 102947284). |

Vor Beginn jeglicher Erdarbeiten ist eine archäologische Untersuchung des vorgesehenen Baufensters sowie aller durch Leitungsbau oder sonstiger Bodeneingriffe betroffenen Areale erforderlich. Diese Maßnahme dient dazu, Kulturdenkmale, die von dem Bauvorhaben beeinträchtigt oder zerstört werden, bauvorgreifend zu erfassen und anschließend fachgerecht dokumentieren zu können.

Im Einzelnen ist zunächst auf Kosten des Bauherren der humose Oberboden sowie evtl. moderne Auffüllungen nach Vorgabe des Landesamtes für Denkmalpflege abzutragen. Sollten hierbei Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG angetroffen werden, sind anschließend Rettungsgrabungen notwendig. Für diese ist - je nach Erhaltung und Umfang der angetroffenen Strukturen - ein Zeitraum von bis zu mehreren Monaten einzukalkulieren. Die Kosten für sämtliche archäologische Rettungsmaßnahmen hat der Bauherr als Verursacher zu tragen (siehe hierzu Strobl/Sieche, "Denkmalschutzgesetz für Baden-Württemberg", 3. Aufl., Stuttgart 2010, Erl. § 8 Randnr. 22 Buchstabe b)).

Um den finanziellen und zeitlichen Aufwand einer möglicherweise erforderlichen Rettungsgrabung gering zu halten und allseitige Planungssicherheit herstellen zu können, empfiehlt sich eine Voruntersuchung mittels Baggersondagen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD). Ziel dieser Voruntersuchung ist eine Überprüfung der Fläche auf vorhandene archäologische Kulturdenkmale, sowie ggf. Erhaltung und Umfang vorhandenen Denkmalsubstanz präzise bewerten und eine Befundprognose für das Baugrundstück abgeben zu können. Dazu bietet das LAD den Abschluss einer öffentlich-rechtlichen Vereinbarung zu den Rahmenbedingungen an, d.h. insbesondere zu Fristen für die Untersuchungen und zur Kostenbeteiligung des Veranlassers. Nähere Informationen finden sie unter <http://www.denkmalpflege-bw.de/denkmale/projekte/archaeologische-denkmalpflege/pilotprojekt-flexible-prospektionen.html>.

Darüber hinaus wird grundsätzlich auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 29 und 27 DSchG verwiesen.

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) 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 ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Für weitere Informationen zur sowie bei inhaltlichen Rücksprachen wenden Sie sich bitte an des Landesamt für Denkmalpflege: Dr. Folke Damminger (folke.damminger@rps.bwl.de, 0721 926 4848).

Örtliche Bauvorschriften

§ 74 und § 75 LBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
§ 74 (1) 1 LBO
 - 1.1 Dachform und Dachneigung Satteldach, Pultdach, Walmdach und Flachdach

2. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke und deren Einfriedigungen
§ 74 (1) 3 LBO
 - 2.1 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke Unbebaute Flächen, die nicht als Zugang, Zufahrt, Stellplatz usw. dienen, sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Außerdem wird festgesetzt, dass die nicht baulich genutzten Freiflächen der Baugrundstücke auch als unversiegelte Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen sind.
Kies-, Schotter- und gestalterisch ähnliche Flächen, ggf. in Kombination mit darunterliegenden wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Folien sind hierfür unzulässig. Teichfolien können nur bei der Anlage von permanent wassergefüllten Gartenteichen zugelassen werden.
 - 2.2 Einfriedigungen An öffentlichen Verkehrsflächen sind offene Einfriedigungen mit Heckenhinterpflanzung zulässig.
Gesamthöhe, auch der Heckenhinterpflanzung max. 1,80 m.
Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Nachbarrechtsgesetzes.
 - 2.3 Stützmauern Stützmauern sind bis zu einer sichtbaren Höhe von 1,25 m zulässig.

3. Stellplatzverpflichtung
§ 74 (2) 2 LBO
 - 3.1 Stellplatzverpflichtung Je Wohneinheit sind zwei PKW-Stellplätze als Stellplatz, Garage oder Carport herzustellen.

4. Ordnungswidrigkeiten
§ 75 LBO
 - 4.1 Ordnungswidrigkeiten Wer vorsätzlich oder fahrlässig diesem Bebauungsplan zuwiderhandelt, handelt ordnungswidrig und kann mit einem Bußgeld bis zu 50.000 € belegt werden.

Bammental, den 09.03.2023

INGENIEURBÜRO
WEESE + ZUBER GmbH

Die Übereinstimmung der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Gaiberger Weg I und II, 3. Änderung" mit Satzungsdatum mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates bestätigt :

Leimen, den

Der Oberbürgermeister