PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 BauGB

1.1.1 Sondergebiet 1 Kleintierzüchter
§ 10 BauNVO

Zulässig sind nur auf den Nutzungszweck der Kleintierzucht beschränkte bauliche Anlagen mit je 30 m² Grundfläche und ein Gemeinschaftsgebäude.
Innerhalb des Gemeinschaftsgebäudes ist eine Gaststätte zulässig.

Zulässig ist die Haltung von Vögeln und Geflügel aller Art, Kaninchen, Hasen, Ziegen, Schafen u.a., jedoch keine Hundezwinger.
Die Freiflächen müssen mindestens 80 % der Kleintierzuchtparzelle betragen.

1.1.2 Sondergebiet 2 Schießanlage
§ 10 BauNVO

Im Sondergebiet „Schießanlage" sind nur Anlagen für den Schießsport und entsprechende Vereinsräume zulässig. Die Schießanlagen sind, sofern sie lärmemittierend sind, unterirdisch anzulegen und zu begrünen.
Die Schallabschirmung ist so zu gestalten, dass ein Beurteilungspegel von 60 dB(A) tagsüber und 50 dB(A) nachts eingehalten wird.

1.1.3 Flächen für Sport und Spielanlagen

Innerhalb der Flächen für Sport- und Spielanlagen sind Nebenanlagen im Rahmen der angegebenen Nutzungen zulässig.

Der Versiegelungsgrad darf bei den Nutzungen „Spiel- und Freizeit" und „Dirtpark" max. 10 %, bei den Nutzungen „Jugendfreizeit" und „Skateranlage"" max 60 % der Gesamtfläche betragen.

1.1.4 Zulässige Grundfläche im Bereich „Jugendfreizeit"

Im Bereich „Jugendfreizeit" darf die zulässige Grundfläche für genehmigungspflichtige Bauvorhaben max. 400 m² betragen.

1.2 Bauweise der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen
§ 9 Abs. 1 BauGB

1.2.1 Offene Bauweise

Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO mit Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m.

1.2.2 Abweichende Bauweise b

Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO mit seitlichen Grenzabstand, jedoch Gebäudelängen bis 70 m zulässig.

1.3 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken
§ 9 Abs.1 Satz 4 BauGB

1.3.1 Stellplätze

Auf den einzelnen Parzellen für Kleintierzucht sind Stellplätze nicht gestattet. Die Stellplätze bei den Gemeinschaftsanlagen sind wasserdurchlässig mit einem Versiegelungsgrad von max. 75 % auszuführen (sh. hierzu Abs. 1.5.1).
Dauerstellplätze sind nicht zulässig.

1.3.2 Garagen — Garagen sind nicht gestattet.

1.4 Die Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung
§ 9 Abs.1 Satz 5 BauGB

1.4.1 Sichtwinkel — Die Sichtfelder an den Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

1.5 Regelung des Wasserabflusses
§ 9 Abs.1 Satz 16 BauGB

1.5.1 Oberflächenwasser / Grundwasserschutz — Anfallendes Oberflächenwasser ist vor Ort auf den einzelnen Nutzungsflächen der schadlosen Versickerung zuzuführen.
Die Vorgaben des § 2 der Niederschlagswasserbeseitigungsverordnung und der Leitfaden „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“ sind zu beachten.
Eine schadlose Beseitigung liegt vor, wenn es in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem mit Rasen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird (Einstauhöhe max. 15 cm). Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss dabei mindestens 1 Meter betragen.

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

Im Bereich des ehemaligen Deponiekörpers (Planz. 11.5) ist eine gezielte Einleitung von Niederschlagswasser nicht zulässig.

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

1.5.2 Fremdwasser — Fremdwasser (Quellen-, Brunnen- Grabeneinläufe, Drainagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist ggf. getrennt abzuleiten. In Bereichen mit höherem Grundwasserstand dürfen Drainagen nur in einen Regenwasserkanal abgeführt werden. Ansonsten ist auf den Bau von Kellern zu verzichten oder die Keller sind als weiße Wanne auszubilden.

1.6 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen
§ 9 Abs.1 Satz 17 BauGB

1.6.1 Geländemodellierung Bereich „Dirtpark“ — Geländemodellierungen im Bereich der Festsetzung „Dirtpark“ sind bis zu einer Höhe von 4 m gegenüber der angrenzenden Straßenhöhe zulässig.

1.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
§ 9 Abs.1 Satz 21 BauGB

1.7.1 Leitungsrecht — Leitungsrecht zur Führung einer Hochspannungsfreileitung zugunsten der EnBW AG und der Deutschen Bundesbahndirektion

Leitungsrecht (a) zur Führung einer unterirdischen Gasdruckleitung zugunsten der Stadtwerke Heidelberg und von Leitungen zugunsten

der Telekom Deutschland.

Leitungsrecht (c) zur Führung von unterirdischen Leitungen zugunsten der Netze BW.

1.7.2	Geh- und Fahrrecht	Geh- und Fahrrecht (b) zugunsten der Deutschen Bundesbahn AG im Bereich des Freileitungsmastes.
1.7.3	Maßnahmen innerhalb des Leitungsschutzstreifens der Freileitungen	Innerhalb eines 19,0 m breiten Schutzstreifens der 110kV-Bahnstromleitung sind nur solche bauliche Anlagen zulässig, deren Dacheindeckung der DIN 4102 (feste / feuerhemmende Bedachung) entspricht. Der Leitungsschutzstreifen der 110-kV-Leitung Rheinau-Östringen ist von einer Bebauung freizuhalten. Eine sonstige Nutzung ist nur in beschränkter Weise im Einvernehmen mit der Netze BW zulässig.
1.7.4	Schutzabstand zum Leiterseil	Der nach DIN VDE 0210 vorgeschriebene Schutzabstand von 3,0 m zur tiefsten Lage der Leiterseile (ruhend, ausgeschwungen) ist einzuhalten.
1.7.5	Bauvorhaben im Leitungsschutzstreifen	Die endgültigen Bauausführungspläne sind rechtzeitig bei der DB Netze bzw. Transnet BW GmbH) zur Zustimmung (vorgeschriebene Sicherheitsabstände) einzureichen. Die Höhenangaben zur Dachoberkante des Gebäudes sind darin auf Meter über NN zu beziehen. Der Abstand des Gebäudes zur Leitungsachse ist anzugeben.
1.7.6	Mastbereich	Die Standsicherheit von Hochspannungsmasten muss gewahrt bleiben. In einem Radius von 10 m von der Fundamentkante aus gesehen, dürfen keine Abtragungen bzw. Aufschüttungen von Erdreich vorgenommen werden. Die im Erdreich befindlichen Erdungsbänder dürfen nicht beschädigt werden. Im Bereich des Schutzstreifens sind die Abstände gem. DIN VDE 0210 und DIN VDE 0105 einzuhalten.

1.8 Pflanzgebot

§ 9 Abs.1 Satz 25 BauGB

1.8.1	Begrünung Kleintiergehege	Die Kleintiergehege sind an mindestens einer Seite mit Bäumen und Sträuchern abzupflanzen.
1.8.2	Begrünung Gemeinschaftsanlage Kleintierzüchter	Die Fassadenflächen der Gemeinschaftsanlage sind je 5 m laufende Wandfläche mit mind. einer Kletterpflanze zu begrünen.
1.8.3	Pflanzstreifen im Bereich „Jugendfreizeit"	Der Pflanzstreifen entlang der Hohenstauferallee kann im Bereich des Bereiches „Jugendfreizeit" für die Herstellung eines Zugangs auf eine Länge von 7 m unterbrochen werden. Zusätzlich ist innerhalb des Bereiches „Jugendfreizeit" zur besseren Durchlüftung ein 10 m langer und 3 m breiter Heckenstreifen mit Hasel (Corylus avellana), Schlehe (Prunus spinose), Feldahorn (Acer campestre) und Hartriegel (Cornus mas) herzustellen.
1.8.4	Bäume	Auf den unbebauten Flächen der Anlagen (mit Ausnahme des Bereiches „Dirtpark") ist je 100 m² nicht überbauter Fläche ein Baum 1. oder 2. Größe aus nachfolgender Liste anzupflanzen und zu unterhalten.

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Crataegus monogyna	Weißdorn
Facus sylvatica	Rotbuche
Juglans regia	Walnuß
Platanus acerfolia	Platane
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia	Linde

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989" zu beachten.
Kabelschutzanweisungen sind zu beachten.

1.8.5 Pflanzliste im Bereich der Leitungsschutz-streifen

Endhöhe bis 3 m:

Chaenomeles speciosa	Chinesische Scheinquitte
Clematis alpina	
Cornus alba	Alpen-Waldrebe
Euonymus alatus	Weißer Hartriegel
Forsythia europaea	Flügel-Spindelstrauch
Forsythia x intermedia „Lynw"	Balkan -Forsythie
Hibiscus syriacus	Forsythie
Pinus densiflora „Pumila"	Garten-Eibisch
Rosa canina	Strauchige Rot-Kiefer
Salix aurita	Hundsrose
Viburnum farreri	Ohrweide
Viburnum plicatum	Winter-Duftschneeball
Viburnum x caricephatum	Gefüllter jap. Schneeball
Weigelia florida	Großblumiger Duftschneeball
	Liebliche Weigelie

Endhöhe bs 4 m:

Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Berberis julianae	Großblättrige Berberitze
Buddjeja alternifolia	Chinesischer Sommerflieder
Buddjeja davidii	Sommerflieder
Elaeagnus commulata	Silber-Ölweide
Hamamelis mollis	Chinesische Zaubernuß
Hamamelis x intermedia	Großblütrige Zaubernuß
Ligustrum vulgare „Atrovirens"	Wintergrüner Liguster
Lonicera tatarica	Tatarische Heckenkirsche
Philadelphus coronarius	Süßer Jasmin
Sambucus racernosa	Trauben-Holunder
Syringa josikaea	Ungarischer Flieder
Syringa reflexa	Bogen-Flieder
Syringa x swegiflexa	Perlen-Flieder
Viburnum x burkwoodii	Wintergrüner Duftschneeball

Pflanzungen sind im Einvernehmen mit dem Leitungsbetreiber vorzunehmen.

1.9 Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen
§ 9 Abs.1 Satz 24 BauGB

1.9.1 Schallschutz durch Schalldämmung von Außenbauteilen (Planzeichen 11.3)

In dem im Plan dargestellten Lärmpegelbereichen sind Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 Abschn. 5 in der Fassung vom Nov. 1989 unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen am Objekt zu treffen.
Soweit im Plan keine Lärmpegelbereiche festgelegt wurden, gilt Lärmpegelbereich II.

1.9.2 Unterkellerung Vorsorgemaßnahmen

Beim Bau von Gebäuden auf den Altablagerungen (Planz 11.5) sind Unterkellerungen unzulässig. Bei geschlossenen Räumen sind Gasdrainagen anzuordnen. Die Explosionsgrenze und der Summengehalt von leichtflüchtigen organischen Gaskomponenten ist kontinuierlich zu kontrollieren.

1.9.3 Erdarbeiten bei belasteten Böden

Im Bereich der Altlasten (Planz. 11.5) sind Erdarbeiten fachmännisch zu überwachen. Die vorhandene Oberflächenabdeckung darf nicht verletzt werden. Belastetes Aushubmaterial ist entsprechend fachgerecht zu entsorgen.
Die Mächtigkeit der Oberflächenabdeckung ist mit bindigem Material auf mind. 1 m über vorhandenem Gelände zu erhöhen, damit kein Kontakt der Wurzelzone von Pflanzen und Auffüllkörper möglich ist.

1.10 Höhenlage baulicher Anlagen
§ 9 Abs.2 BauGB und § 18 BauNVO

1.10.1 Höhe baulicher Anlagen

Die Fußbodenhöhe der Gebäude wird auf max. 50 cm, die der Ställe der Kleintierzuchtanlage auf max. 30 cm über dem Fahrbahnrand der angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt.
Die Oberkante baulicher Anlagen (Traufhöhe) wird auf max. 5,0 m über Fußbodenoberkante EG (RFB EG) festgesetzt.

1.10.2 Nebenanlagen „Skateranlage“

Die Höhe der Nebenanlagen „Skateranlage“ darf max. 4,0 m über der angrenzenden Straßenoberkante betragen.

HINWEISE

2.1	Vorlage der Bauanträge	Bei der Beantragung der Baugenehmigung für die Schießanlage, Bolzplatz, Jugendfreizeit und Skateranlage, Dirtpark und Streetworkout und Spiel- und Freizeitanlage sind entsprechende Sachverständigengutachten zu den emissionschutzrechtlichen Belangen vorzulegen. Von den Bauvorhaben, deren Baugrundstücke vom Leitungsschutzstreifen berührt werden, ist der Bauantrag der EnBW AG bzw. der Bundesbahndirektion Karlsruhe zur Stellungnahme vorzulegen.
2.2	Arbeiten im Leitungsschutzstreifen der Stadtwerke Heidelberg GmbH	Bauarbeiten im Leitungschutzstreifen der Stadtwerke Heidelberg sind mit der Abteilung Netzservice abzustimmen. Der Beginn von Bauarbeiten ist mind. 10 Arbeitstage im Voraus anzukündigen.
2.3	Bodenschutz	Bei allen Baumaßnahmen sind Mutterboden (Oberboden) und Unterboden getrennt auszubauen, einer Wiederverwertung zuzuführen, Bodenverdichtungen zu minimieren und der gewachsene Boden vor erheblicher und nachhaltiger Veränderung zu schützen. Stellplätze und Zugangswege sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen.
2.4	Fassadenbegrünung	Bei ungegliederten Fassaden von Hauswänden ist aus kleinklimatischen Gründen eine Begrünung mit kletternden und rankenden Pflanzen zu empfehlen. Kletterhilfen und Rankgerüste können auch in den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen angebracht werden.
2.5	Dachbegrünung	Bei großen zusammenhängenden Dachflächen (Flachdächer und geneigte Dächer bis 15° ist zur Stabilisierung des örtlichen Klimas (Mesoklima) und zur Verbesserung der lufthygienischen Verhältnisse (Temperaturausgleich) eine extensive Begrünung mit einem niedrigen Bewuchs aus Gräsern und Kräutern anzustreben.
2.6	Schießstand	Der Schießstand ist hinsichtlich seiner Anordnung und Konstruktion auf die 2. Fahrbahn der Bundesstraße 3 abzustimmen, wobei die entstehenden Kosten vom Bauherrn des Schießstandes zu tragen sind. Der Betreiber des Schießstandes muss auf eigene Kosten geeignete Maßnahmen und Vorkehrungen treffen, damit eine Gefährdung des Straßenverkehrs durch den Schießbetrieb ausgeschlossen wird.

Nußloch, den 13.01.2017

INGENIEURBÜRO
WEESE + ZUBER GmbH

Die Übereinstimmung der Planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Fischwasser II, 1. Änderung - Neufassung“ mit Satzungsdatum 30.03.2017 mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates bestätigt :

Leimen, den 10.04.2017

Der Oberbürgermeister

STADT LEIMEN