



Stadt Schriesheim  
Gemarkung Schriesheim  
Rhein-Neckar-Kreis

---

# BEBAUUNGSPLAN

## „Talstraße 176 – Hotel“

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

und

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

**WAHL**

**Planungs- & Ingenieurbüro**

Telefon 0 71 75 / 90 86 245

Dipl.-Ing. (FH)

Harald Wahl

Hauptstraße 23

73571 Göggingen

[www.ib-wahl.de](http://www.ib-wahl.de)

■ Stadtentwicklung ■ CAD / GIS ■ Vermessung

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Blatt</b>
<b>1</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>4</b>
1.1	Art der baulichen Nutzung	4
1.2	Maß der baulichen Nutzung	4
1.3	Bauweise	4
1.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	5
1.5	Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze	5
1.6	Verkehrsflächen	5
1.7	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	5
1.8	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	5
1.9	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzbindung)	6
<b>2</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>8</b>
2.1	Äußere Gestaltung	8
2.2	Werbeanlagen	8
2.3	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	8
2.4	Ordnungswidrigkeit	9
<b>3</b>	<b>Nachrichtliche Übernahme / Hinweise</b>	<b>10</b>
3.1	Duldungspflicht	10
3.2	Artenschutz	10
3.3	Baugrund	10
3.4	Grundwasser	10
3.5	Bodenschutz / Altlasten	10
3.6	Zisternen / Brauchwasseranlagen	10
3.7	Denkmalschutz	11
3.8	Gewässerschutz	11
3.9	Straßenabstand	11
3.10	Hochwassergefährdung	11
3.11	Lärmschutz / Lärmemissionen	12
3.12	Verkehrslärmbelastung (L 536)	12
3.13	Abwasser	12
3.14	Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung	12
<b>4</b>	<b>Anlagen</b>	<b>14</b>
4.1	Merkblatt Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Naturschutzrechtliche Vorschriften für Sanierungen und Abbruch von Bauwerken und/oder Freimachen bzw. Herrichten eines Baufeldes - Stand: 01.01.2012	14

## **Rechtsgrundlagen**

- BauGB: Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808)
- BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- LBO: Landesbauordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert am 23.02.2017 (GBl. S. 99).
- PlanzV: Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S. 58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

# 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

## (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 BauNVO)

#### 1.1.1 Festsetzung der Baugebiete (§ 1 Abs. 2 u. 3 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

**SO:** Sondergebiet „Hotel“ (§ 11 BauNVO)

Zulässig sind:

- SO:**
- Beherbergungsbetriebe (Hotel)
  - sonstige der Zweckbestimmung dienende und untergeordnete Einrichtungen und Anlagen für Gastronomie
  - sonstige der Zweckbestimmung dienende Nebenanlagen wie Garagen, Stellplätze, Ver- und Entsorgungsanlagen etc.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-21a BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

Im Lageplan sind nach § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzt:

1. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
2. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

#### 1.2.1 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 Abs. 4 und § 18 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

Gebäudehöhe (GH):

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Die max. Gebäudehöhe / Höhe baulicher Anlagen ist absolut in Meter über Normalnull (m. ü. NN) festgelegt.

#### 1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

Als maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird festgesetzt:

**SO:** 0,6

### 1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

- o offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO mit einer gem. § 22 Abs. 2 BauNVO maximalen Gebäudelänge von 50 m.

#### **1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.  
(§ 23 Abs. 1 BauNVO).

#### **1.5 Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sowie den mit „Stellplatz / St“ gekennzeichneten Bereichen zulässig.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.

Nebenanlagen, sofern es sich um Gebäude handelt, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.

Sonstige Nebenanlagen sind als Ausnahme auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

#### **1.6 Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die Unterteilung der Verkehrsflächen in Fahrbahnen, Wege, Mischverkehrs- und Verkehrsgrünflächen sind nachrichtliche Wiedergaben.

#### **1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

- In den im Lageplan gekennzeichneten Bereichen sind bauliche Anlagen aller Art unzulässig.
- PKW - Stellplätze sind wasserdurchlässig aus Sickerfugen-, Rasengitterpflaster oder Schotterrasen auf Kies-, Sand- oder Schotterbetten herzustellen.
- Außenbeleuchtungen (Straßenbeleuchtungen etc.) müssen mit Insektenfreundlichen Leuchtmitteln ausgeführt werden

#### **1.8 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die prognostizierten Lärmpegelbereiche gem. der Schalluntersuchung des RP Karlsruhe (Büro Obermeyer, München, 1995) welche im Zuge der Planfeststellung für die Errichtung der Umfahrung des Stadtkerns von Schriesheim und der Errichtung des Bräuntunnel an den bestehenden Fassaden ermittelt wurden, sind im Lageplan nachrichtlich eingezeichnet.

Für Gebäude / Gebäudeteile müssen die jeweiligen Anforderungen der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau - Anforderungen und Nachweise) in der jeweils aktuellen Ausgabe eingehalten werden.

Es ist mit baulichen Maßnahmen (passiver Schallschutz) sicherzustellen, dass in Aufenthaltsräumen die jeweils zulässigen Innenschallpegel (Beurteilungspegel) nicht überschritten werden.

Schlaf- und Kinderzimmer sind vorrangig auf der lärmabgewandten Gebäudeseite und ggf. mit schalldämmten Lüftungsanlagen auszustatten.

**Nachrichtliche Widergabe:**

Tabelle 7 der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau; Stand November 1989.

Anforderungen an die Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume von Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume <sup>(a)</sup> und Ähnliches
	[dB]	R <sup>t</sup> <sub>w,ges</sub> des Außenbauteils [dB]		
I	bis 55	35	30	-
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	(b)	50	45
VII	> 80	(b)	(b)	50

<sup>(a)</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

<sup>(b)</sup> Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

**Hinweis:**

*Bezugsquelle DIN 4109:*

*Beuth-Verlags GmbH, Burggrafenweg 6, 10787 Berlin, www.beuth.de*

*Die DIN 4109 wird im Rathaus Schriesheim, Friedrichstraße 28-30, 69198 Schriesheim, Bauamt zur Einsichtnahme bereitgehalten.*

**1.9 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Pflanzbindung)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan.

Dauerhafte Erhaltung der vorhandenen Gehölze am Weittalbach (Biotop Nr. 88).

## **Ausfertigungsvermerk**

Aufgestellt und ausgefertigt

Schriesheim, den \_\_.\_\_.2017

---

Hansjörg Höfer, Bürgermeister

## 2 Örtliche Bauvorschriften

### (§ 74 LBO)

### 2.1 Äußere Gestaltung

#### (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 2.1.1 Dächer

##### a) Dachformen

Folgende Dachformen sind zulässig: geneigte Dächer (GD).

##### b) Dachneigungen

Folgende Dachneigungen (DN) sind einzuhalten: 8° - 45°

##### c) Dachdeckung

Schadstoffabgebende bzw. unbeschichtete Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer etc. sind unzulässig.

Photovoltaik und Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig.

### 2.2 Werbeanlagen

#### (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie im Zusammenhang mit der auf dem Grundstück angebotenen Leistung, einem dort angebotenen Produkt oder dem Namen der dort ansässigen Firma stehen und bedürfen einer schriftlichen Genehmigung, auf die kein Anspruch besteht.

Werbeanlagen mit grellem, bewegtem oder wechselndem Licht sind grundsätzlich unzulässig.

### 2.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

#### (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

#### 2.3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die nicht überbauten Flächen mit Ausnahme der Flächen für Zugänge, Zufahrten, Nebenanlagen und Stellplätze sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

#### 2.3.2 Stellplätze

KFZ - Stellplätze sind wasserdurchlässig aus Sickerfugen-, Rasengitterpflaster oder Schotterrasen auf Kies-, Sand- oder Schotterbetten herzustellen.

#### 2.3.3 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Als Ausnahme können für untergeordnete Zugänge, Zufahrten, Stellplätze, Lichthöfe etc. höhere Auffüllungen, Abgrabungen und Stützmauern zugelassen werden.

Stützmauern außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind aus Natursteinen oder natursteinartigen Materialien herzustellen bzw. zu verkleiden.



2.3.4 Einfriedungen

Die Höhe von toten Einfriedungen (Zäune, Mauern etc.) darf max. 1,0 m und von lebenden Einfriedungen (Hecken etc.) max. 1,8 m an Grenzen zu öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen betragen.

**2.4 Ordnungswidrigkeit**

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, werden auf Grund von § 74 LBO er-  
gangenen Vorschriften dieser Satzung zuwiderhandelt.

**Ausfertigungsvermerk**

Aufgestellt und ausgefertigt

Schriesheim, den \_\_.\_\_.2017

\_\_\_\_\_  
Hansjörg Höfer, Bürgermeister

### **3 Nachrichtliche Übernahme / Hinweise**

#### **3.1 Duldungspflicht**

Die Grundstückseigentümer haben nach § 126 BauGB die Anbringung von Straßenbeleuchtungseinrichtungen und Verkehrsschildern zu dulden.

#### **3.2 Artenschutz**

Gemäß § 39 BNatSchG sind in der Zeit zwischen 01. März und 30. September an den im BNatSchG erfassten Bäumen und Gehölzen wesentliche Eingriffe oder Fällungen verboten.

Bei Lichtschächten, Kellertreppen, Regenfallrohren und Lüftungsrohren o. ä. werden entsprechende Vorkehrungen zum Schutz für Insekten, Amphibien und andere Kleintiere sowie an großflächigen Glas- und Fensterflächen zur Gefahrenabwehr für Vögel und Fledermäuse empfohlen.

Siehe auch Anlage:

Merkblatt Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis

Naturschutzrechtliche Vorschriften für Sanierungen und Abbruch von Bauwerken und/oder Freimachen bzw. Herrichten eines Baufeldes Stand: 01.01.2012

#### **3.3 Baugrund**

Den privaten Bauherren wird die Erstellung einer objektbezogene Baugrunduntersuchung nach DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 sowie eine Baugrubenabnahme durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### **3.4 Grundwasser**

Sollte im Zuge von Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen werden, so sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen. Grundwasserableitungen in die Kanalisation oder ein Oberflächengewässer bedürfen grundsätzlich einer behördlichen Zulassung. Ggf. kann auch eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich werden.

#### **3.5 Bodenschutz / Altlasten**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Landes- Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) wird hingewiesen.

Anfallender humoser Oberboden ist vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und vor Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung zuzuführen.

Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und / oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist der Geschäftsbereich Umwelt und Gewerbeaufsicht beim Landratsamt unverzüglich zu verständigen.

#### **3.6 Zisternen / Brauchwasseranlagen**

Bei der Nutzung von Zisternenwasser im häuslichen Bereich muss das DVGW Arbeitsblatt W 555 des § 13 Abs. 3 und § 17 der Trinkwasserverordnung beachtet werden.

Auf die Anzeigepflicht von Zisternen und Brauchwasseranlagen wird hingewiesen.

### 3.7 Denkmalschutz

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege beim Regierungspräsidium unverzüglich zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

### 3.8 Gewässerschutz

Nach § 68b Wassergesetz ist in Gewässerrandstreifen zur Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen der Umbruch von Grünland, der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen verboten.

### 3.9 Straßenabstand

Nach § 22 des Straßengesetzes (StrG) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten längs von Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m vom Fahrbahnrand keine baulichen Anlagen sowie Werbeanlagen errichtet werden.

Nach LBO genehmigungsfreie Anlagen bedürfen in diesem Bereich der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

Bis 40 m dürfen bauliche Anlagen und Werbeanlagen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung errichtet werden.

Ausnahmen und Befreiungen sind in bestimmten Fällen möglich, wenn die verkehrlichen Belange dies zulassen.

### 3.10 Hochwassergefährdung

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten liegt der südliche Teil des Plangebiets bei hundertjährigen Hochwasserereignissen (HQ 100) im Überschwemmungsbereich des Kanzelbachs.

Es ist somit von einem hochwassergefährdeten Gebiet gem. § 80 Wassergesetz (WG) auszugehen.

Es sind bauseits ausreichende Schutzvorkehrungen gegen eine Hochwassergefährdung vorzusehen. Für extremere Ereignisse als HQ 100 besteht eine erhöhte Hochwassergefahr / Schadenspotential.

Wird der Planbereich eines Bebauungsplanes oder eines Einzelbauvorhabens bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis (HQ 100) überschwemmt, sind bei der Umsetzung des Vorhabens die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge sowie der § 10 der Anlagenverordnung wassergefährdende Stoffe (VAwS) zu beachten.

Folgendes ist darunter zu verstehen:

Unter Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge versteht man Verhaltens-, Bau- und Risikovorsorge. Verhaltensvorsorge setzt voraus, dass die im Falle eines Hochwassers Betroffene wissen, wie sich Hochwasserereignisse auf Grundstücke und Einrichtungen auswirken können bzw. sich in der Vergangenheit ausgewirkt haben. Die Betroffenen sind verpflichtet, sich selbstständig Informationen über und bei Hochwasserereignissen zu beschaffen sowie sich über das notwendige Verhalten im Hochwasserfall zu informieren.

In Überschwemmungsgebieten ist untersagt:

- Das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf dem Boden, es sei denn, die Stoffe dürfen im Rahmen einer Ordnungsgemäßen Land- und Forstwirtschaft eingesetzt werden.
- Die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen quer zur Fließrichtung des Wassers bei Überschwemmungen.

### **3.11 Lärmschutz / Lärmemissionen**

Bei Neu- oder Umbauten sowie bei Nutzungsänderungen ist mit der Baurechtsbehörde ggf. im Genehmigungsverfahren die Erfordernis bzw. der Umfang von Lärmschutzgutachten abzustimmen.

### **3.12 Verkehrslärmbelastung (L 536)**

Im Plangebiet ist aufgrund der Lage zur benachbarten Landesstraße L 536 insbesondere im nördlichen Planbereich eine erhöhte Lärmbelastung nicht auszuschließen. Es sind daher bevorzugt Wohnungsgrundrisse zu planen, bei denen schutzbedürftige Räume sowie Fenster zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern nicht an den lärm-belasteten Fassaden liegen. Wo unter Berücksichtigung und Sicherstellung einer ausreichenden Belüftung die Innenraumpegel überschritten werden, müssen entsprechende schalldämmende Lüftungseinrichtungen eingebaut werden. Ggf. sind weitere passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden vorzusehen.

### **3.13 Abwasser**

Durch einen satzungsgemäßen Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicherzustellen. 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.

### **3.14 Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung**

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.

Maßgebend hierzu ist die Verordnung des UVM über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999.

Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss dabei mindestens 1 Meter betragen. Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Niederschlagswasser darf nach § 1 der o.g. Verordnung erlaubnisfrei versickert oder als Gemeingebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden wenn es von folgenden Flächen stammt:

- Dachflächen, mit Ausnahme von Dachflächen in Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit vergleichbaren Nutzungen,
- befestigten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen,

- 
- öffentlichen Straßen, die als Ortsstraßen der Erschließung von Wohngebieten dienen, und öffentlichen Straßen außerhalb der geschlossenen Ortslage mit Ausnahme der Fahrbahnen und Parkplätze von mehr als 2-streifigen Straßen.
  - beschränkt öffentlichen Wegen und Geh- und Radwegen, die Bestandteil einer öffentlichen Straße sind.
  - Es wird empfohlen, zunächst den vorhandenen Untergrund auf seine Versickerungsfähigkeit hin zu untersuchen.
  - PKW-Stellplätze sollten wasserdurchlässig gestaltet werden. Das kann auch für Bereiche gelten, auf denen unbelastetes Niederschlagswasser anfällt.
  - Es wird empfohlen, alle bestehenden flach geneigten Dächer, die zur Sanierung anstehen, zu begrünen.
  - In festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten sind die Anforderungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV-Bundesverordnung) zu beachten.

## 4 Anlagen

### 4.1 Merkblatt Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis Naturschutzrechtliche Vorschriften für Sanierungen und Abbruch von Bauwerken und/oder Freimachen bzw. Herrichten eines Baufeldes - Stand: 01.01.2012

#### Merkblatt

##### Naturschutzrechtliche Vorschriften für Sanierungen und Abbruch von Bauwerken und/oder Freimachen bzw. Herrichten eines Baufeldes

Stand: 01.01.2012

Zahlreiche Tierarten haben sich als Kulturfolger dem Menschen angeschlossen und besiedeln Gebäude und andere Bauwerke sowie deren Umfeld. Zu diesen Kulturfolgern gehören z. B. Fledermäuse, Hornissen, Wildbienen oder bestimmte Vogelarten, wie Haussperling, Turmfalke, Hausrotschwanz, Mauersegler und Schwalben sowie Reptilien, wie Zauneidechsen und Schlingnattern. Erfahrungsgemäß werden von Fledermäusen vor allem Kellerräume, Dachböden und Verschalungen bevorzugt, aber auch Gesimse und Jalousiebereiche werden von geschützten Tierarten besiedelt. Lehmbauten sind oft Lebensstätte zahlreicher Bienenarten. Im direkt angrenzenden Umfeld, in verwilderten Gärten mit Brachen, Totholz und Steinen können auch Reptilien, wie Zauneidechse und Schlingnatter auftreten.

In der Vergangenheit ist es durch Einwirkungen des Menschen zu einem fortschreitenden Artenschwund gekommen. Aus diesem Grund hat der Gesetzgeber neben bestimmten Pflanzenarten auch Tierarten besonders bzw. streng geschützt und entsprechende Vorschriften zu ihrem Schutz erlassen.

Nach § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist es **verboten**:

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Diese so genannten Zugriffsverbote gelten **im besiedelten wie unbesiedelten Bereich** sowie unabhängig von einer bau- oder denkmalschutzrechtlichen Gestattung.

**Besonders geschützt** sind insbesondere alle europäischen Vogelarten, wie Haussperling, Mauersegler, Hausrotschwanz, Schwalben und alle Greif- und Eulenvögel sowie Wildbienen und Hornissen.

**Streng geschützt** sind besonders geschützte Arten mit sehr hohem Schutzbedürfnis, dazu zählen alle heimischen Fledermäuse, Turmfalke, Schleiereule und Waldkauz, sowie Zauneidechse und Schlingnatter.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten verlieren ihren Schutz nicht, wenn sie kurzzeitig oder vorübergehend nicht benutzt werden, z. B. weil sich die Bewohner auf Nahrungssuche oder im südlichen Winterquartier befinden, erwartungsgemäß aber die genannten Lebensstätten danach wieder aufsuchen. Deshalb sind z. B. Quartiere von Fledermäusen sowie Nester von Mauerseglern und Schwalben auch ganzjährig besonders geschützt.

Werden bei Sanierungen, dem Um-, Ausbau oder Abbruch von Bauwerken oder Freimachen bzw. Herrichten eines Baufeldes besonders geschützte Tiere oder die genannten Lebensstätten wie oben ausgeführt beeinträchtigt, liegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 oder 3 BNatSchG vor.

Die Arbeiten sind sofort zu unterbrechen, wenn Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Tierarten (z. B. Vogelnester, Bruthöhlen, Schlafplätze von Eulen, Fledermäusen, Zauneidechsen) festgestellt worden sind oder Tiere streng geschützter Arten oder der europäischen Vogelarten erheblich gestört werden könnten. Nach Unterrichtung der unteren Naturschutzbehörde (o. g. Dienststelle) ist deren Entscheidung abzuwarten.

**Zuwiderhandlungen gegen die o. g. Zugriffsverbote können mit einer Geldbuße bis zu 10.000 bzw. 50.000 Euro geahndet oder ggf. als Straftat verfolgt werden.**

Die Naturschutzbehörden können von den o. g. Verboten unter bestimmten Voraussetzungen eine Ausnahme zulassen bzw. eine Befreiung gewähren. Die erforderlichen Voraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. § 67 Abs. 2 BNatSchG sind von der Naturschutzbehörde auf **Antrag** zu prüfen, bevor ein **kostenpflichtiger Bescheid** ergeht.

Folgende Angaben bzw. Unterlagen sind für die Bearbeitung eines solchen Antrages erforderlich:

- Artenschutzfachliches **Gutachten** über die Untersuchung der Bausubstanz und der durch das Bauvorhaben in Anspruch genommenen Umgebung in Bezug auf das Vorkommen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Tierarten durch eine fachlich geeignete Person
- Vorgesehener **Zeitpunkt/-raum** der Beeinträchtigung/Zerstörung der Lebensstätten
- Ausführliche **Begründung**, warum die Beeinträchtigung/Zerstörung der Lebensstätten erforderlich ist
- Vorschläge für Art, Anzahl und Lage von **Ersatzlebensstätten** sowie Zeitpunkt der beabsichtigten Realisierung
- Nachweis der **Verfügbarkeit** über den Standort der Ersatzlebensstätten (Eigentumsnachweis, Nutzungsbefugnis)
- **Vollmacht** im Original, sofern die Befreiung für eine andere Person beantragt und diese der Adressat des Bescheides (Träger der Kosten) ist

#### Hinweise

Damit es während der Vorhabensdurchführung nicht erst zu Verzögerungen kommt, sollte der Vorhabensträger bereits während der Planungsphase die Bausubstanz sowie deren Umfeld bzw. das Baufeld von einer fachlich geeigneten Person hinsichtlich vorhandener Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Tierarten untersuchen lassen, um ggf. rechtzeitig eine artenschutzrechtliche Gestattung bei der Naturschutzbehörde beantragen zu können. Die sich aus der Entscheidung der Naturschutzbehörde ergebenden Bedingungen oder Auflagen können dann frühzeitig in die Planungen einfließen.

**Das vorliegende Merkblatt sollte unbedingt auch den mit dem Vorhaben beauftragten Bauunternehmen und Subunternehmen sowie dem verantwortlichen Bauleiter ausgehändigt werden!**

#### Verwendete Rechtsnormen

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - **BNatSchG**)

Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung – **BArtSchV**)

Richtlinie 79/409/EWG des Rates über die Erhaltung der wild lebenden Vogelarten, so genannte **EG-Vogelschutzrichtlinie**

Richtlinie 92/43/EWG des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wild lebenden Tiere und Pflanzen, so genannte Flora-Fauna-Habitat (**FFH**)-**Richtlinie**

Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates über den Schutz von Exemplaren wild lebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels, so genannte **EG-Artenschutzverordnung**