



Stadt Schriesheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Landstraße 56" nach § 13a BauGB

Endfassung

09.12.2020

Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften Hinweise

BIT | ARCHITEKTEN

BIT Architekten GmbH

Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.bit-architekten.de ▪ info@bit-architekten.de

07ZSO20044

Stadt Schriesheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Landstraße 56“ nach § 12 BauGB

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Bedingte Festsetzungen nach § 12 Abs. 3a BauGB (i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Im Rahmen der in Nr. 1.2.1 festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

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

1.2.1 Allgemeines Wohngebiet

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nicht störende Gewerbebetriebe in untergeordnetem Maß.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Unzulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

Das Plangebiet ist in drei Baufenster (WA 1, WA 2) eingeteilt, die sich jedoch nur im Maß der baulichen Nutzung unterscheiden. Die Art der baulichen Nutzung gilt für alle Baufenster.

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

1.3.1 Grundfläche (GR)

Eine Grundflächenzahl ist nicht festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen und textlich definiert. Die Grundfläche von Hauptgebäuden darf im WA 1 maximal 120 m² betragen, im WA 2 330 m². Darin sind Flächen für Terrassen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht berücksichtigt.

Inklusive Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Terrassen o. ä. dürfen maximal 75 % der Grundstücksfläche von WA 1 und WA 2 versiegelt werden.

1.3.2 Traufhöhe, Firsthöhe, Wandhöhe

WA 1: Die maximale Traufhöhe beträgt 8,50 m, die maximale Firsthöhe 13,0 m.

WA 2: Die maximale Gebäudehöhe beträgt gemäß Planeinschrieb 10,00 m.

Als unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Trauf-, First- und Wandhöhen gilt die Oberkante Fertigausbau der angrenzenden Erschließungsstraße (Landstraße), zu messen an der Straßenbegrenzungslinie (siehe Planeintrag).

Die Traufhöhe wird definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und der Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut (bei Flachdächern incl. Attika). Die Traufhöhe ist in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite zu messen.

Die Festsetzung der Traufhöhe gilt nicht für Dachaufbauten.

Die Firsthöhe wird definiert als das senkrecht an der Außenwand gemessene Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und der Oberkante des Daches. Die Firsthöhe ist in der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite zu messen.

Für Gebäude mit Pult- oder Flachdach ist die maximale Wandhöhe maßgebend.

1.4 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO - soweit als Gebäude vorgesehen - sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einem Volumen von 20 m³ zulässig.

1.5 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

1.5.1 Bauweise

Festgesetzt ist eine geschlossene Bauweise für das WA 1 sowie eine abweichende Bauweise für das WA 2.

Bei der abweichenden Bauweise darf an die Grundstücksgrenze gebaut werden, sofern die Baugrenzen auf der Grundstücksgrenze liegen. Wird nicht an die Grundstücksgrenze gebaut, gelten die Abstandsregeln der Landesbauordnung.

1.5.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Für die Errichtung von Terrassen und Balkonen sowie Treppenanlagen dürfen die Baugrenzen um maximal 2,50 m überschritten werden. Die zulässige Summe aller Flächen für Terrassen, Balkone und Treppenanlagen, die über die Baugrenzen hinausgehen, darf 40 m² nicht überschreiten.

1.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, offene Stellplätze zusätzlich in der gesondert für Stellplatzanlagen ausgewiesenen Fläche zulässig.

1.7 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WA 1 und WA 2 sind jeweils maximal 3 Wohnungen zulässig.

1.8 Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.8.1 Lärmpegelbereiche

Auf den im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen sind für alle Außenbauteile, hinter denen sich schutzbedürftige Räume (z. B. Aufenthaltsräume) befinden, bei Errichtung oder Änderung der Gebäude technische Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen, die gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung entsprechend der DIN 4109 erfüllt sind. Der Nachweis ist im Rahmen des baurechtlichen Verfahrens zu erbringen. Ebenso ist eine geringere Geräuscheinwirkung (z. B. durch abschirmende Bebauung) und eine damit verbundene mögliche Absenkung des Lärmpegelbereiches einzelfallbezogen rechnerisch nachzuweisen. Die ausreichende Belüftung von Aufenthaltsräumen ist zu gewährleisten.

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Bettenräume in Krankenstationen und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
	dB (A)	Erf. R'w, res des Außenbauteils in dB		
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40

- 1) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
- 2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.
- 3) Tabelle 1: Anforderung an das resultierende, bewertete Schalldämmmaß von Außenbauteilen (DIN 4109, Tabelle 8)

1.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Böden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.9.1 Minimierungsmaßnahmen

Stellplätze, Wege und Zufahrten sind in wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

1.9.2 Vermeidungsmaßnahmen

Erforderliche Baumfällungen, Gehölzrodungen und Abtragungen der Oberbodenschicht dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden.

1.10 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25a und 25b und Abs. 6 BauGB)

1.10.1 Anpflanzungen auf privaten Flächen

Die unbebauten Flächen des Baugrundstücks, die nicht zur Erschließung der Gebäude dienen und für eine andere zulässige Verwendung erforderlich sind, sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Für Anpflanzungen sind heimische Arten zu verwenden.

1.10.2 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Innerhalb des Plangebietes sind mindestens zwei standortgerechte hochstämmige Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu pflegen. Alternativ können Obstbäume gepflanzt werden. Es sind Arten der Pflanzenliste im Anhang zu verwenden. Von den im Plan dargestellten Standorten kann abgewichen werden.

**1.11 Bezug zum Durchführungsvertrag
(§ 9 Abs. 2 BauGB)**

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2 Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Fassadengestaltung

Die Verwendung von grell leuchtenden oder reflektierenden Farben bzw. Materialien ist unzulässig. Außenwände sind zu verputzen oder zu verkleiden. Wandverkleidungen aus Metall, Glas, Kunststoff oder Keramik sind unzulässig.

2.1.2 Dachform und Dachneigung

Im WA 1 sind nur Satteldächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 40 bis 50°. Für untergeordnete Gebäudeteile, die eine Größe von 10 m² nicht überschreiten sind auch Flachdächer zulässig.

Im WA 2 sind nur Flachdächer und flach geneigte Pultdächer bis 15° zulässig.

Flachdächer sind zu begrünen. Anlagen zur Solarenergiegewinnung sind allgemein zulässig.

Die Dachdeckung hat mit nicht reflektierenden Dachziegeln oder -steinen in den Farbtönen rot, braun oder grau zu erfolgen. In untergeordnetem Maß (bis 25 % der Dachfläche) sind auch Metallbleche oder Glas zulässig. Unbeschichtete Metalldeckungen aus Zink, Kupfer oder Blei sind unzulässig.

2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zufahrten, Wege und Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten.

Unbebaute Flächen, sofern nicht für Wege, Terrassen, Stellplätze, Zufahrten o.ä. genutzt sind als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Bei der Bepflanzung sind gebietsheimische, standortgerechte Gehölze der Pflanzliste im Anhang zu verwenden.

2.3 Müllbehälter (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Plätze für Müllbehälter sind im Gebäude vorzusehen oder durch geeignete Einhausungen der allgemeinen Sichtbarkeit zu entziehen.

2.4 Zahl der Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem Grundstück nachzuweisen.

Insgesamt sind maximal 12 Stellplätze auf dem Grundstück zulässig

2.5 Umgang mit Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das unbedenkliche Niederschlagswasser ist gem. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Der Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (Entwässerungsgesuch) zu erbringen.

Anhang Pflanzenliste

Sträucher

Mindestgröße 60 bis 100 cm, 3 bis 4 Triebe, 2 x verpflanzt

Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cartharticus</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Salix-Arten	<i>Salix spec.</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

Bäume

Hochstämme mit Stammdurchmesser 12 bis 14 cm, 3 x verpflanzt

Innerhalb von Hecken als Heister, Höhe ab 150 cm, 2 x verpflanzt

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Ginkgo	<i>Ginkgo biloba</i>
Zerreiche	<i>Quercus cerris</i> (Süd-Europa)
Stieleiche	<i>Quercus robur</i> 'Fastigiata'
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Stadtlinde	<i>Tilia cordata</i> 'Rancho' oder 'Erecta'
Purpurerle	<i>Alnus Spaethii</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pflaumenblättriger Weißdorn	<i>Crataegus x prunifolia</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Wildbirne	<i>Pyrus pyraeaster</i>

Hochstamm-Obstbäume (es sollten alte, ortstypische Sorten bevorzugt werden)

3 Hinweise

3.1 Vorhaben und Erschließungsplan

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan wurde auf Grundlage der Projektplanung des Büros Constantin Tzavaras entwickelt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan und der Vorhaben- und Erschließungsplan bilden eine gemeinsame Planurkunde.

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Der Durchführungsvertrag wird vor Satzungsbeschluss abgeschlossen. § 12 Abs. 3 BauGB wird hiermit Rechnung getragen.

3.2 Altlasten und Altablagerungen

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis in Heidelberg als Wasser-, Abfallrecht- und Bodenschutzbehörde zu informieren.

3.3 Altlasten

Laut Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) befinden sich innerhalb des Vorhabenbereichs nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten und/oder altlastverdächtigen Flächen. Diese Angabe beruht auf der Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis (HISTE-Fortschreibung, Stand 2013) und dem aktuellen Stand des Altlastenkatasters.

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens im Zuge von Abbrucharbeiten, der Ausführung des Bauvorhabens bzw. bei Eingriffen in den Untergrund bekannt werden, ist die zuständige Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

3.4 Archäologische Denkmalpflege

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. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3.5 Baugrund

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen. Auf die Vorgaben der DIN 4020 bzw. der DIN EN 1997-2 wird hierbei verwiesen.

3.6 Bodenschutz

Erdaushub

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/ oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis in Heidelberg unverzüglich zu verständigen.

Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub ist der Deponierung vorzuziehen. Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub vor Ort sind bereits bei der Festlegung der Höhen (Gründungstiefen, Straßen, Wege usw.) zu beachten. Sollte die Vermeidung/ Verwertung von Erdaushub vor Ort nicht oder nur zum Teil möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwendungsmöglichkeiten zu prüfen.

Auffüllungen

Bei den im Rahmen der einzelnen Baumaßnahmen ggf. durchzuführenden Befestigungs-, Niveausausgleichs-, Verfüll- oder Auffüllmaßnahmen darf grundsätzlich nur unbelasteter kulturfähiger Boden zur Verwendung kommen.

Sofern andere Materialien zum Einbau vorgesehen sind (z. B. Bauschutt oder Recyclingmaterial), ist dieser Sachverhalt zwingend mit dem Umweltamt des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis abzustimmen. Das Abstimmungsergebnis ist bei den einzelnen baurechtlichen Zulassungsverfahren (Kenntnisgabe- sowie Genehmigungsverfahren) in den Unterlagen zum Kenntnisgabe- bzw. Genehmigungsverfahren mit darzustellen bzw. diesen beizufügen.

Der Einbau anderer Materialien als unbelasteter kulturfähiger Boden ohne Abstimmung mit dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis ist nicht zulässig.

Folgende technische Hinweise sind zu beachten:

- Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004,
- Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von Abfall eingestuftem Bodenmaterial, 14.03.2007 Az. 25-8980.08M20 Land/3

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z.B. gärtnerische Nutzung) sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte 0 (Z 0) der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten.

- Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.
- Anfallendes Bodenmaterial ist vorrangig im Plangebiet zu belassen. Sofern anfallendes Bodenmaterial nicht an Ort und Stelle wiedereingebaut werden kann, ist es in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und einer geordneten Wiederverwertung zuzuführen.
- Als Aufschüttungsmaterial dürfen kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden.
- Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Stellplätze, Zufahrten und Wege sind wasserdurchlässig (z.B. unter Verwendung von Rasengittersteinen oder Pflaster mit großen Fugen usw.) auszuführen.

3.7 Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der weiteren Schutzzone (Zone III B) des Wasserschutzgebietes WSG-Nr.-Amt 226.045 (Obere Bergstraße, Heddesheim). Auf die Bestimmungen der Rechtsverordnung wird hingewiesen.

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis als untere Wasserbehörde zu informieren. Für Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, ist beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung.

Anfragen zu Grundwasserständen können schriftlich, per E-Mail oder per Fax an das Regierungspräsidium Karlsruhe gerichtet werden.

3.8 Wasserversorgung

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

3.9 Kommunalabwasser

Folgende Hinweise und Nebenbestimmungen sind zu beachten:

- Durch einen satzungsgemäßen Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicher zu stellen.
- Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Drainagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist 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.
- Für eine mögliche Versickerung / Teil-Versickerung von Niederschlagswasser ist u. a. die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg über dessen dezentrale Beseitigung vom 22.03.1999 maßgebend. Die Versickerung muss schadlos und mit vertretbarem Aufwand erfolgen.
- 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. Andere Arten der Versickerung sind vorab mit dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt abzustimmen.
- Es wird empfohlen, zunächst den vorhandenen Untergrund auf seine Versickerungsfähigkeit hin zu untersuchen.

- Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in den Boden und in das Grundwasser, wird empfohlen als Material zur Dacheindeckung unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei) anzuschließen.
- PKW-Stellplätze sind wasserdurchlässig auszugestalten.
- Die Böden von Tiefgaragen sind wasserundurchlässig zu gestalten. Die Entwässerung ist an den Mischwasserkanal oder an reine Verdunstungsrinnen anzuschließen.
- Eine extensive Begrünung von flach geneigten Dächern wird ausdrücklich begrüßt.

3.10 Hochwasser

Das Plangebiet befindet sich nach den aktuell vorliegenden Hochwassergefahrenkarten außerhalb des Überschwemmungsbereiches eines hundertjährigen Hochwassers (HQ₁₀₀) aber innerhalb eines Extremhochwassers. Im Jahr 2017 hat die Firma Wald + Corbe allerdings eine Flussgebietsuntersuchung durchgeführt, die dank neuer Vermessungen zu Veränderungen der Darstellung der hydrologischen Verhältnisse geführt hat. Nach den noch zu aktualisierenden Karten ist das Plangebiet deshalb vollständig hochwasserfrei. Innerhalb der im Überflutungsbereich befindlichen Flächen ist sicherzustellen, dass

1. die Grundstücksnutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte ausschließt,
2. bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden (insbesondere überflutungssichere Ausführung von Kellergeschossen, Lichtschächten o. ä.); dabei ist die Höhe eines möglichen Schadens zu berücksichtigen;
3. keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden;
4. bestehende Heizölverbraucheranlagen - soweit wirtschaftlich vertretbar - bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachgerüstet werden;
5. sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen so errichtet oder betrieben werden, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden.

Folgende Quellen für weitergehende Informationen liegen vor:

- Informationsportal www.hochwasserbw.de
- Leitfaden „Hochwasser-Risiko bewusst planen und bauen“
- „Hochwasserschutzfibel“ des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit.

3.11 Beleuchtung

Zur Beleuchtung sollten nur NAV-Lampen verwendet werden.

3.12 Durchführung von Pflanzmaßnahmen

Die Bepflanzung muss spätestens eine Vegetationsperiode nach Abschluss der Baufertigstellung erfolgen.

3.13 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die Anlage von Schottergärten ist nicht zulässig (§ 21a NatSchG).

Schotterungen sind auch keine zulässige Verwendung im Sinne des § 9 (1) Satz 1 LBO.

3.14 Möglichkeit zur Einsichtnahme in zitierte Richtlinien

Die für die Festsetzungen relevanten, nicht öffentlich zugänglichen technischen Regelwerke wie z.B. Normen, können im Rathaus –Bauamt- der Stadt Schriesheim, Friedrichstraße 28-30, während der üblichen Sprechzeiten eingesehen werden.