



# Stadt Schriesheim

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ladenburger Straße 7" nach § 13a BauGB

**Endfassung  
30.01.2019**



Pröll - Miltner GmbH  
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe  
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46  
[www.proell-miltner.de](http://www.proell-miltner.de) ▪ [info@proell-miltner.de](mailto:info@proell-miltner.de)



# Stadt Schriesheim

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Ladenburger Straße 7" nach § 13a BauGB

Endfassung  
30.01.2019

Planungsrechtliche Festsetzungen  
Örtliche Bauvorschriften  
Hinweise



**Pröll - Miltner GmbH**  
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe  
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46  
[www.proell-miltner.de](http://www.proell-miltner.de) ▪ [info@proell-miltner.de](mailto:info@proell-miltner.de)

07SRH15050

Stadt Schriesheim

Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB

„Ladenburger Straße 7“

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**

#### **1.2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)**

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- 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, WA 3) 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 Grundflächenzahl (GRZ)**

Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) 0,45. Eine Überschreitung dieses Wertes gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig. Bei der Ermittlung der zulässigen GRZ sind Tiefgaragen durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird nicht mit zu rechnen, wenn eine Erdüberdeckung und eine dauerhafte Begrünung erfolgt.

### **1.3.2 Traufhöhe, Firsthöhe**

WA 1: Die maximale Traufhöhe beträgt 10,5 m. Die maximale Firsthöhe beträgt 13,3 m.

WA 2: Die maximale Traufhöhe beträgt 8,2 m. Die maximale Firsthöhe beträgt 10,9 m.

WA 3: Die maximale Traufhöhe beträgt 6,7 m. Die maximale Firsthöhe beträgt 9,7 m.

Als unterer Bezugspunkt für die Bemessung der Trauf- und Firsthöhen gilt die Oberkante Fertigausbau der angrenzenden Erschließungsstraße (Ladenburger Straße), 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 und sonstige vortretende Gebäudeteile.

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.

### **1.4 Nebenanlagen**

#### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)**

Untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind bis zu einer Kubatur von 20 m<sup>3</sup> auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Anlagen für die Kleintierhaltung sind von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

### **1.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**

#### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)**

#### **1.5.1 Bauweise**

Festgesetzt ist eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

#### **1.5.2 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt.

Die Überschreitung der festgesetzten Baugrenze durch untergeordnete Bauteile (z.B. Erker, Treppenanlagen) ist unter Beachtung des § 5 Abs. 6 LBO zulässig.

### **1.6 Tiefgarage, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)**

#### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Carports und offene Stellplätze sind auf dem Grundstück zulässig.

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

In WA 1, WA 2 und WA 3 sind insgesamt maximal 20 Wohneinheiten zulässig.

### **1.8 Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Zufahrt in das Plangebiet darf ausschließlich von der Ladenburger Straße/ K 4238 erfolgen.

Von der Max-Planck-Straße dürfen ausschließlich nur die Stellplätze (max. 4) in den Baugebieten WA 2 und WA 3 angefahren werden.

### **1.9 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche ist

- mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit,
- einem Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger und
- einem Fahrrecht für Notdienste zu belasten.

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

#### **1.10.1 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 <sup>1)</sup> und ähnliches
		Erf. R'w, res des Außenbauteils in dB		
IV	66 bis 70	45	40	35

- 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)

### **1.11 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20)**

#### **1.11.1 Maßnahme: Gebäudeabriss**

Ein Gebäudeabriss ist ausschließlich zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig. Um Störungen während der Brut sowie das Töten oder Verletzen von Mehlschwalben und damit das Auslösen des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ausschließen zu können, kann der nördliche Teil des südlichen Gebäudes erst abgerissen werden, wenn die Mehlschwalben das Nest verlassen haben. Mit dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Amt für Landwirtschaft und Naturschutz ist vor dem Gebäudeabriss die genaue Vorgehensweise abzustimmen.

### **1.12 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)**

#### **1.12.1 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.

#### **1.12.2 Begrünung Tiefgarage**

Im Plangebiet sind alle Tiefgaragendächer, die nicht überbaut bzw. für Erschließungszwecke verwendet werden, mit einer Erdaufschüttung zu versehen und als Vegetationsflächen anzulegen.

## **1.13 Dem Plangebiet zugeordnete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

### **1.13.1 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme**

Um den Verlust der Fortpflanzungs- und Ruhestätten europäischer Brutvogelarten auszugleichen, muss vor Beginn der der Brutsaison 2019 ein "Schwalbenhaus" im unmittelbaren Umfeld der abzureißenden Gebäude in der Ladenburger Straße 7 - 7b exponiert werden.

Das Schwalbenhaus muss mindestens zehn Nisthilfen für Mehlschwalben und mindestens fünf Nisthilfen für Haussperlinge zur Verfügung stellen, beispielsweise der Fa. AGROFOR Consulting & Products.

Der Standort für das Schwalbenhaus ist durch eine ökologische Baubegleitung festzulegen. Ein besonderes Augenmerk ist bei der Auswahl des Standortes auf die Störungsfreiheit des Standortes während der Bauphase und nach Bezug der Gebäude zu legen. Die Mindesthöhe des Schwalbenhauses beträgt 6 m. Ein freier Anflug ist sicherzustellen – im Bebauungsplan vorgesehene grünordnerische Maßnahmen, wie z.B. Baumpflanzungen, sind dahingehend durch die ökologische Baubegleitung zu überprüfen und die Standorte gegebenenfalls anzupassen.

Die Umsetzung der Maßnahme (sowohl am provisorischen, als auch am endgültigen Standort) ist der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert mitzuteilen.

Das Schwalbenhaus ist durch eine fachlich qualifizierte Person auf eine Belegung durch die betroffenen Arten sowohl während der Bauphase, als auch in den der Fertigstellung folgenden 2 Jahren zu überprüfen und zu bewerten (d.h. Baubeginn 2019 – Überprüfung 2019, 2020 und 2021). Die Ergebnisse sind der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert nach der jeweiligen Brutsaison mitzuteilen. Funktioniert das Schwalbenhaus nicht, sind weitere oder andere Maßnahmen anzuwenden (z.B. künstliche Nisthilfen an den Gebäuden selbst o.a.). Der Überprüfungszeitraum kann sich dadurch verlängern.

Die geplante Maßnahme ist im Vorfeld mit dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Amt für Landwirtschaft und Naturschutz abzustimmen.

## **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 Dachformen und Dachneigung**

Als Dachformen für Hauptgebäude sind gleichseitig geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von max. 40° zulässig. Weiterhin zulässig ist auch das Flachdach, sowie für untergeordnete Gebäudeteile auch das Pultdach.

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. Dächer unter 20° dürfen auch vollständig mit Metalldeckungen ausgeführt werden. Unbeschichtete Metalldeckungen aus Zink, Kupfer oder Blei sind unzulässig.

Dachbegrünungen und Anlagen zur Nutzung von Photovoltaik und thermischer Solarnutzung auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zulässig.

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

Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Immergrüne Hecken aus Nadelgehölz (Thuja) sind unzulässig.

Zwischen den Baufeldern sind Einfriedungen unzulässig.

### **2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)**

Notwendige Befestigungen nicht überbauter Flächen der Baugrundstücke sollen weitgehend wasserdurchlässig ausgebildet werden, z.B. als Pflaster oder Plattenbelag mit breiten, begrünten Fugen (Rasenpflaster), soweit nicht die Gefahr des Eindringens von Schadstoffen in den Untergrund besteht.

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

Je Wohneinheit sind 1,2 Stellplätze auf dem Grundstück/Tiefgarage nachzuweisen.

Insgesamt sind jedoch, unabhängig von der Anzahl der Wohneinheiten, max. 24 Stellplätze auf dem Grundstück bzw. in der Tiefgarage 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.

## 3 Hinweise

### 3.1 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, sofern die Denkmalschutzbehörde einer Verkürzung dieser Frist nicht zustimmt (§ 3 DSchG).

### 3.2 Baugrund/Geologie

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

### 3.3 Bodenschutz

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Jegliche Bodenbelastung ist auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Die Hinweise gemäß Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen“ sind zu beachten.

#### 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 (z.B. Erdaushubbörsen der Gebietskörperschaften, Recyclinganlagen) zu prüfen.

#### Auffüllungen

Wird im Rahmen von Verfüllungen, Auffüllungen und Geländemodellierungen die Verwertung (das Auf- und Einbringen) von aufbereitetem mineralischen Bau- und Abbruchmaterial (Recyclingmaterial) oder Böden vorgesehen, sind folgende Vorschriften bzw. Hinweise anzuwenden:

- 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.

Die beiden aufgeführten Hinweise und Vorschriften des Umweltministeriums zur Verwertung von Recyclingmaterial und als Abfall eingestuftem Bodenmaterial gelten nur für die Verwendung der verschiedenen Materialien in technischen Bauwerken, nicht für die Anlage von Reit-/Bewegungsplätzen bzw. Geländemodellierungen.

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z. B. gärtnerische Nutzung) sind die Vorgewerte 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.

### **3.4 Grundwasserschutz**

Das Plangebiet liegt innerhalb der weiteren Schutzzone (Zone III B) des Wasserschutzgebietes WSG-Nr.-Amt 222045 (Obere Bergstraße). 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. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt vor Ausführung anzuzeigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung.

### **3.5 Wasserversorgung**

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

### **3.6 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 sollten wasserdurchlässig gestaltet werden. Das kann auch für Bereiche gelten, auf denen unbelastetes Niederschlagswasser anfällt.
- 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.

### 3.7 Hochwassergefahrenkarten

Das Bebauungsplangebiet grenzt nach den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten von Baden-Württemberg, an ein Überschwemmungsgebiet HQ 100. Weiterhin können Teile des Gebietes bei einem HQ extrem durch den Kanzelbach überflutet werden. Ein Retentionsausgleich wird bei einem HQ extrem nicht gefordert. Eine Neuausweisung des Bebauungsplangebietes ist nach § 78 WHG somit zulässig. Gewässerrandstreifen sind nicht betroffen.

- Durch das am 5.1.2018 in Kraft getretene Hochwasserschutzgesetz II ist festgelegt, dass innerhalb eines HQ(extrem)-Bereiches bei der Ausweisung, aber auch bei der Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung zu berücksichtigen sind (§78b, Absatz 1 Wasserhaushaltsgesetz des Bundes in der derzeit geltenden Fassung).
- Da das Plangebiet bei einem HQ<sub>extrem</sub> überflutet werden kann, haben sich die Grundstückseigentümer gegen Schäden an den Gebäuden, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (Hochwasserschutzfibel März 2015) selbst und auf eigene Kosten zu sichern.
- 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.

### 3.8 Altlasten

Innerhalb des Vorhabenbereichs befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten und oder altlastverdächtige Flächen. Diese Angabe beruht auf der Erhebung altlastverdächtigter Flächen

im Rhein-Neckar-Kreis (HISTE-Fortschreibung, Stand 2011) und dem aktuellen Stand des Altlastkatasters.

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist die zuständige Wasser-, Abfallrecht- und Bodenschutzbehörde zu informieren.

### **3.9 Beleuchtung**

Zur Beleuchtung sollten nur NAV-Lampen verwendet werden.

### **3.10 Durchführung von Pflanzmaßnahmen**

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

### **3.11 Abgrenzung von Straßenflächen**

Zur Umsetzung der Erschließungsstraße ist eine Angleichung des bestehenden Geländes erforderlich. Da diese zwangsläufig auf privatem Grund erfolgen müssen, sind diese von den jeweiligen Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden. Gleiches gilt für die Unterkonstruktion der straßeneinfassenden Randsteine, welche ebenfalls geringfügig in privaten Grund eingreifen können.

### **3.12 Einsichtnahmemöglichkeit 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.

### **3.13 Stadtbahntrasse**

Am Rande des Bebauungsplans verläuft entlang der Landstraße (B3) die Stadtbahntrasse der rnv Ringlinie 5. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass auf dem Stadtbahngelände auch künftig Stadtbahnbetrieb mit all seinen Begleiterscheinungen stattfinden wird und dass ein mögliches Erfordernis von Schutzmaßnahmen hinsichtlich Schall und Erschütterung sowie elektromagnetischen Feldern möglichst vor Baubeginn zu prüfen ist und ggf. Schutzmaßnahmen vorzusehen sind. Die Kosten für die Prüfung und die ggf. erforderlichen Maßnahmen sind vom Vorhabenträger zu tragen.

Die bestehende Stadtbahnanlage genießt Bestandsschutz. Nachträgliche Einschränkungen für den Bahnbetrieb sind nicht hinnehmbar. Tendenziell ist in der Zukunft mit zunehmendem Bahnverkehr, zu jeder Tages- und Nachtzeit zu rechnen. Es wird empfohlen bereits zu Planungsbeginn einen Sachverständigen für Erschütterungsschutz hinzuzuziehen.

Die rnv ist frühzeitig, spätestens vor der Aufnahme von konkreten Bautätigkeiten im Bereich des Bebauungsplans, durch die Vorhabenträger über deren Maßnahmen im Bereich und Umfeld der rnv-Anlagen zu informieren und es ist eine Stellungnahme der rnv einzuholen.