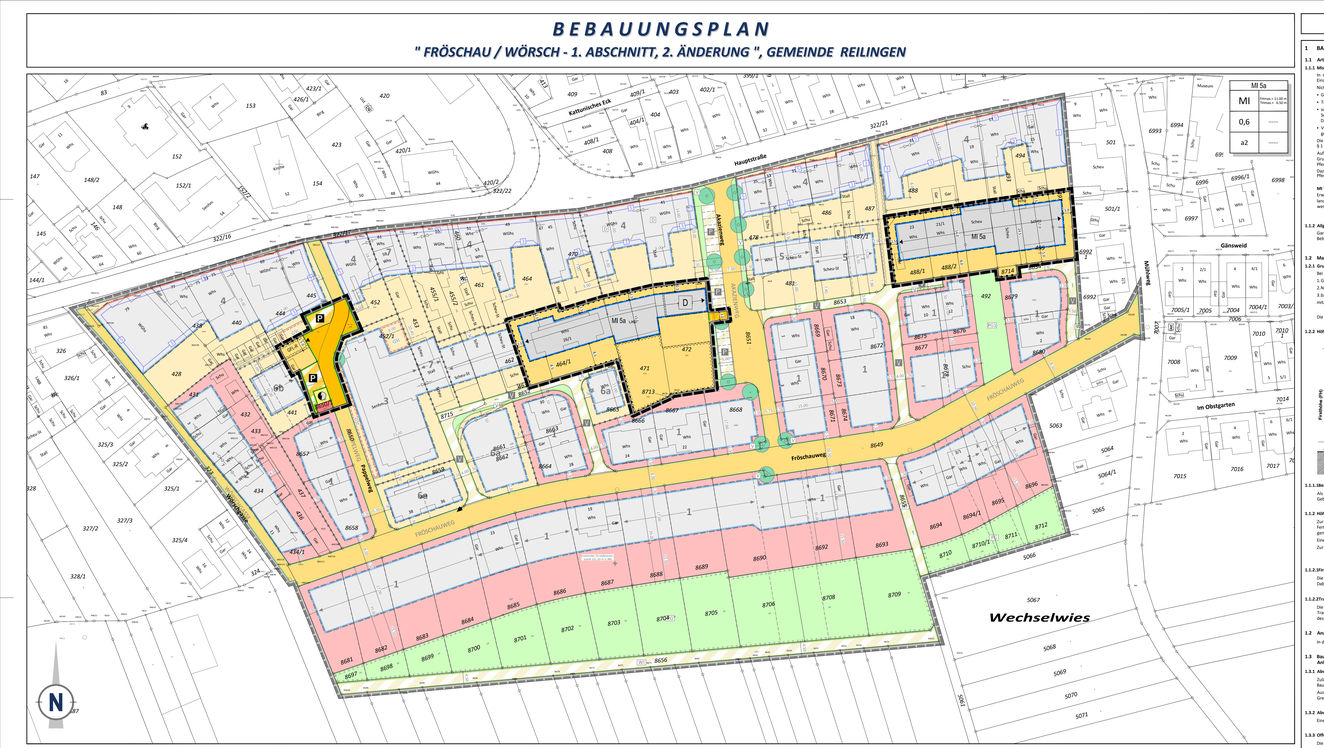
BEBAUUNGSPLAN

" FRÖSCHAU / WÖRSCH - 1. ABSCHNITT, 2. ÄNDERUNG ", GEMEINDE REILINGEN



PLANZEICHEN nach der PlanzV

1. **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 2 Nr. 1 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)**

MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**

0,6 — Grundflächenzahl GRZ mit Dezimalzahl

TWmax, TRmax — Traufhöhe, als Höchstmaß

FWmax — Firsthöhe, als Höchstmaß

3. **Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)**

a2 — Abweichende Bauweise

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare Grundstücksflächen

6. **Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**

Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

P — Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche

V — Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, § 172 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Einfahrt

7. **Flächen für Versorgungsanlagen, für die Ableitung von Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)**

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Elektrizität

13. **Plänungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen: Bäume

14. **Regelungen für die Stadtentwicklung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)**

D — Umgrenzung von Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

15. **Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

15.0° — Maßangaben in Meter

16. **Planzeichen zur Darstellung des Bestandes**

Gebäude mit Hausnummer/Nebengebäude

Grundstücksgrenze

488/2 — Flurstücksnummer

17. **Anforderungen an die Gestaltung**

Hauptfirstrichtung

18. **Erläuterung der Nutzungsschablone (beispielhaft)**

MI	Zuordnung der Nutzungsschablone zu den baulichen Nutzung	Firsthöhe, als Höchstmaß: Traufhöhe, als Höchstmaß.
0,6	Grundflächenzahl GRZ	Geschosszahlzahl GFZ, als Höchstmaß
a2	Zulässige Bauweise: Offene Bauweise	Zulässige Dachform: Satteldach

* Alle in der Legende angegebenen Zeilenwerte sind beispielhaft!

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1.1 Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

In den Mischgebieten sind die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Betriebe und Anlagen mit folgenden Einschränkungen zulässig:

Nicht zulässige Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe;
- Tankstellen,
- sonstige Gewerbebetriebe, soweit es sich um Betriebe mit ausschließlich oder überwiegenden Sexdarbietungen, Sexshops mit Darbietungen, Bordelle und Einrichtungen handelt, deren Zweck auf die Darstellung oder auf die Durchführung von Handlungen mit Überwiegend sexuellen Charakter gerichtet ist;
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die ausnahmeweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind auf Grundlage von § 1 Abs. 10 BauNVO wie folgt festgesetzt, dass:

Auf Grundlage von § 1 Abs. 10 BauNVO wird festgesetzt, dass die benannte Nutzungsbeschränkung auf den Grundstücken Fl. 433 und 437, 481, 486, 494, 495 und 496 ausnahmsweise zulässig ist. Die zulässige Anzahl der Werte wird durch die innerhalb des jeweils vorhandenen Gebäudes zur Verfügung stehende Bruttofläche bestimmt. Dazu wird festgesetzt, dass pro 15 m² Bruttofläche innerhalb der vorhandenen Stallungen der Haltung eines Pferdes zulässig ist.

NI ?

Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der Anlagen des auf dem Flurstück Nr. 453 befindlichen landwirtschaftlichen Betriebes können auf Grundlage von § 1 Abs. 10 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden.

1.1.2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden auf Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 17 BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 17, 19 BauNVO)

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen.

Die Obergrenzen sind dem Einschrieb in den Nutzungsschablone zu entnehmen.

1.2.2 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO)

1.1.1.1 Bezugspunkte

Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt die Straßenachse in der Mitte der zugeordneten Gebäudefassade. Bei Eckgrundstücken ist der höher gelegene Bezugspunkt maßgeblich.

1.1.2 Höhenlage der Gebäude -Sockelhöhen:

Zur Sicherung einer möglichst grundwasserfernen Gründung wird die Sockelhöhe der Gebäude (Oberkante fertiggestellten des Erdgeschosses bis zur unteren Anligkonsole) an der Mitte der Hausfront des Hauses gemessen, auf max. 1,39 m über Geländeoberkante festgesetzt.
Eine Aufschüttung des Geländeniveaus bis 50 cm ist ausnahmsweise zul zulässig.
Zur Prüfung bzw. Festlegung der Sockelhöhe sind dem Baugesuch Höhenschnitte beizufügen.

1.1.2.1 Firsthöhen (FHmax)

Die Firsthöhe der Gebäude wird entsprechend dem Nutzungsschabloneneintrag als Höchstmaß festgesetzt. Dabei wird gemessen zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

1.1.2.2 Traufhöhen (THmax)

Die Traufhöhe der Gebäude wird entsprechend dem Nutzungsschabloneneintrag als Höchstmaß festgesetzt. Die Traufhöhe wird dabei an den Schnittpunkten der unteren Außenkante Wand (auch der Schnittlinie zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberkante Dachhaut und dem Bezugspunkt festgelegt.

1.2 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den **Allgemeinen Wohngebieten** sind zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

1.3 Bauweise, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.3.1 Abweichende Bauweise a2 (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Zulässig sind Einzelhäuser als Grenzbebauung mit Abstandsflächen nur nach einer seitlichen Grenze (halboffene Bauweise). Die Grenze, an die gebaut werden darf ist in der Planzeichnung festgesetzt.
Ausnahmsweise kann im Rahmen des vorhandenen Gebäudebestandes auch eine beidseitige seitliche Grenzbebauung zugelassen werden.

1.3.2 Abweichende Bauweise a2 (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Eine ein- oder zweiseitige Grenzbebauung ist zulässig.

1.3.3 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Die zulässigen Hausformen werden in der Planzeichnung festgesetzt.

1.3.4 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Ausnahmen:
Zur Verbesserung der Grundrissgestaltung kann die Baugrenze durch Gebäudeteile ausnahmsweise um maximal 1 m und maximal auf der Hälfte der Länge der Gebäudefassade überschritten werden. Die Grenzabstände nach § 5 BauGB bleiben.

1.3.5 Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Die Zurücktreten von Gebäuden bis zu 2 m ist als Ausnahme im Sinne des § 31 Abs. 1 BauGB zulässig.

1.3.6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

In den **Mischgebieten** sind Nebenanlagen auf der gesamten Baugrundstücksfläche zulässig.

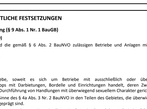
Im **Allgemeinen Wohngebiet** sind Nebenanlagen allgemein nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den Abstandsflächen zulässig. Untergeordnete Nebenanlagen wie Pergolen, Freisitze, Müllcompactäte, Kleinkindergeräte, Gerätehäuschen u.ä. sind bis zu einer versiegelten Gesamtfläche von 30 m² außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Zulässig.

1.3.7 Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO i. V. m. § 23 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Innerhalb der **Mischgebiete** sind Garagen und Stellplätze nach Ihrer Art zulässig.

Im **Allgemeinen Wohngebiet** sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster), den mit Planzeichen 13.3 Plan2 festgesetzten Flächen sowie den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Stellplätze sind zusätzlich zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie zulässig. Bei Eckgrundstücken ist die Bestimmung der Hauptausrichtung der Baugrenze im Abhängigkeit zur zugeordneten Straßenseite (Hausnummer) vorzunehmen. Garagen und im Allgemeinen Wohngebiet mit dem Hauptgebäude zu verbinden bzw. in das Hauptgebäude zu integrieren.

Vor Garagenvorfahrten muss zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 5 m eingehalten werden, der seitliche Mindestabstand zu öffentlichen Verkehrsflächen beträgt 1 m.



1.1.1 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten. Ausnahmen sind zulässig für Gebäudeteile und Nebenfirste, soweit sie sich der Hauptdachfläche unterordnen.

1.2 Flächen die von Bebauung freihalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist, sind keine baulichen Anlagen (einschließlich Stellplätze und Garagen) zulässig.

1.3 Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt.

1.4 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.4.1 Private Grünfläche PG -Ausgleichsfläche-

Die im Plan mit PG gekennzeichneten privaten Grünflächen sind als Grasflächen anzulegen und von den Anliegern naturnah zu unterhalten (ggf. Teilfestsetzung 1.7.2).
Ersatzweise kann auf die Ausgleichsmaßnahmen anzupflanzen Alternativ bzw ergänzend ist das Anpflanzen heimischer Sträucher und Bäume zulässig. Als Unterpunkt sind eine feuchtigkeitsverträgliche Rasenmischung zu verwenden. Hierzu sind dem Saatgut Kräuter, vorzugsweise aus beiliegender Pflanzenpflanzliste, beizumischen. Innerhalb dieser Grünflächen sind bauliche Anlagen (mit Ausnahme von offenen Einfriedungen), Aufschüttungen sowie das Anpflanzen von Koniferen unzulässig.

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

1.5 Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

Zur Begrünung der Versickerung sind Stellplätze und Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen mit wasserdurchlässigen und begrünten Belägen (Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) auszuführen. Garagenzufahrten können alternativ als Fahrstreifen in der Breite von max. 60 cm ausgebildet oder ausgeführt werden.

1.2 Verwendung von Schadstoffbelastungen

Verbindlich auf die vorgelagerte Regenwasserversickerung darf zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffbelastungen in den Böden und in das Grundwasser als Material zur Dachdeckung kein unbeschichtetes Material (Kupfer, Zink, Blei) verwendet werden. Auch auf Regenrinnen und Regenfallrohre aus diesen Materialien sollte verzichtet werden.

1.6 Zu treffende Vorkehrungen zur Vermeidung oder Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

1.6.1 Passive Schallschutzmaßnahmen gegen Lärm

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes und für die Bebauung entlang der Hauptstraße die Außenwände, Fenster, Fensterstürze und andere Öffnungen zu Aufenthaltsräumen, von denen aus die Hauptstraße eingesehen werden kann, in Schallschutzfenster entsprechend des Lärmpegelbereiches V gem. DIN 4109, Fassung 1989, auszubilden.

Die der Hauptstraße abgewandten Fassaden der Bebauung entlang der Hauptstraße sind in Schallschutzbauweise entsprechend des Lärmpegelbereiches III gem. DIN 4109, Fassung 1989, auszubilden.

Lärmpegel-bereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB (A)	Raumarten: Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume B. Büroräume	Anforderungen an die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen mit Arbeitsstätten $R_{w'}$ in dB
I	~55	A	30
		B	30
II	56-60	A	35
		B	30
III	61-65	A	40
		B	35
IV	66-70	A	45
		B	40
V	71-75	A	50
		B	45
VI		A	50
		B	50

art. Schalldämm-Maße $DnT_{w,res}$	Schalldämm-Maße für Wand/ Fenster in ...dB/...dB	
	Ost Kriterien Fensterflächenanteil in %	
	15 %	25 %	35 %	45 %	50 %	60 %
30	30/25	30/25	35/25	35/25	50/25	50/30
35	35/30		35/32		45/32	
	40/30	35/30	40/30	40/30	50/30	45/32
40	40/32				40/37	
	45/32	40/35	45/35	40/35	50/35	40/37
45	45/37	45/40	50/40	50/40	50/42	60/42
	50/35	50/37			60/40	

1.1 Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.1.1 Pflanzenauswahl

Bei der Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen und der öffentlichen Grünflächen sind ortstypische Pflanzarten gem. den beigegebenen Listen oder vergleichbar zu wählen.

1.1.2 Private Freiflächen

Auf bislang unbebauten Baugrundstücken ist je 250 m² nicht überbauter Grundstücksfläche mindestens ein mittel- bis großkroniger, standortheimischer Baum anzupflanzen und zu unterhalten. Für die Baumpflanzungen sind Laubbäume, vorzugsweise aus beiliegenden Pflanzenpflanzliste, zu wählen.
Für Straßenflächen entlang der Grundstücksgrenze sollten ebenfalls standortheimische Gehölze, vorzugsweise aus beiliegenden Pflanzenpflanzliste, verwendet werden.

1.3 Fassadenbegrünung

Nicht durch Wandöffnungen gegliederte großflächige Fassaden (Anteil der Wandöffnungen kleiner als 10 % bei einer Fassadenfläche von über 60 m²) sind auf mindestens einem Drittel der Fassadenfläche mit geeigneten Pflanzen, vorzugsweise aus beiliegender Pflanzenpflanzliste, zu begrünen.

1.2 Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Anbau von Wegen und Straßen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Soweit auf den Baugrundstücken im Zuge der Herstellung gem. Straßen und Wegbenennungsplänen Aufschüttungen erforderlich werden (maximale Höhe zu ca. 30 cm), sind diese bis zu 1,5 m Tiefe zu dulden und durch zweckmäßige Gestaltung der an den jeweiligen Grundstücksflächen an das Gelände und die natürliche Geländeoberfläche anzupassen. Die Geländeoberflächtrotz beschränkt Grundstück und aufmarsch abzustimmen. Die Baugrundstücke sind bis auf Straßenniveau aufzuschütten. Die Grundstücksauffahrten sind der Straßenebene anzugleichen.

Nachrichtliche Übernahme
Kulturdenkmäler
Das sichtbarige Gebäude der Hauptstraße 41 ist Bestandteil der Denkmalliste.

Hinweise:

Ordnungswidrigkeiten § 75 LBO
Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen der nach § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Ordnungswidrigkeiten § 213 BauGB
Verstöße gegen die Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Immissionen
Die Gemeinde sieht Aufrechterhaltung in Wohnungen und vergleichbar genutzte Räume gegen Außenlärm durch technische Vorkehrungen (z.B. Schallschutzfenster) zu gewährleisten, auf bei geschlossenen Türen und Fenstern am Tag ein Pegelwert von 35 dB (A) und bei Nacht ein solcher von 30 dB (A) nicht überschritten wird. Diese Innenlärmpegel können bei Büroräumen um 5 dB (A), bei Gaststätten, Schulräumen und vergleichbaren Räumen um 10 dB(A) höher liegen. Für die Beifahrung der Räume sind die Belange der VDI 2719 zu beachten.

Baugrund/Grundwasserverhältnissen:
Für den Untersuchungsbereich des Bebauungsplanes wurde eine Baugrundertrundung von WPW Beratende Ingenieure, Institut für Erd- und Grundbau GmbH, Mannheim, vom 11.02.1991, durchgeführt. Für den Erweiterungsbereich wurde eine Baugrundbeurteilung von Dr. Ing. Dr. Ing. E. Pfeifer, Ingenieurgesellschaft, beauftragt. Die Gutachten können bei der Gemeinde eingesehen werden.
Im Bereich des 1. Planungsabschnittes des Bebauungsplanes stehen laut Gutachten oberflächennah mäßig tragfähige und setzungsarme Böden bis gemischtkörnige Böden an, die Fichtengründungen erlauben.
Gemäß dem Gutachten befindet sich der maximale Grundwasserstand bei 101,3 m üNN. Diese Kote sollte bei der Gebäudegründung unterschritten werden.
Es wird empfohlen, für die einzelnen Bauvorhaben spezielle Baugrunduntersuchungen durchzuführen. Die Anforderungen der DIN 1054 an den Baugrund sind zu beachten. **Zum Schutz vor Vernässung sollte auf die Errichtung von Kellern verzichtet werden. Für die Herstellung von Kellern sind Grundwasserabsenkungen erforderlich.**
Bei Kellern ist Abdichtungen gegen drückendes Wasser erforderlich.
Auf Unterfahrpunkte zur Lagerung von Mobil außerhalb von Gebäuden ist aufgrund der flach anstehenden Grundwasserstände zu verzichten.
Dränagen sind bei Errichtung von Gebäuden nicht zulässig.

Oberflächenwasser
Oberflächenwasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in ausreichend bemessenen Mulden (ca. 10 % der angeschlossenen Fläche) auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss dabei mindestens einen Meter betragen. Die Einzelschäfte (auf entsprechend dem ATV Arbeitsblatt maximal 30 cm betragen.
Leitungsrechte
Tiefgaragen und erweiter wasserundichtfrei oder mit einem Pfahlsystem mit DIBt Zulassung als „Flächenbeetag zur Behandlung und Versickerung von Niederschlagsabflüssen von Verkehrsflächen" ausrüstfinen.
Brunnen und Grundwassermessstellen im Bauhof sind durch Errichtung bauliter Schranzgarnirrichtungen gegen Beschädigung zu schützen. Beschädigungen von Brunnen und Grundwasserpeilstellen sind dem Bauhof unverzüglich zu melden und in mindestens gleichwertiger Ausführung zu behebe.
Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Wasserrechtsamt, einzugeben.
Aktuelle und historische Grundwasserstände und über den Daten und Kartendienst der LUBW (https://maps.lubw.baden-wuerttemberg.de/pdb/) erhältlich. Direkteauskünfte zu Grundwasserständen erhält das Landesgrundwasserdienst Karlsruhe.
Die folgenden Vorhaben sind dem Wasserrechtsamt rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen:
a. Entnahme von Grundwasser
b. Bohrungen in Grundwasserstockwerken
c. Einbringen von Stoffen in das 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, erfordern eine wasserrechtliche Erlaubnis. Hierzu zählen insbesondere Grundwasserabsenkungen. Mit den Arbeiten darf erst nach Erteilung der Erlaubnis begonnen werden.
Überflächenpegel sind nicht erlaubt.
Wird bei Baumaßnahmen unverwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Wasserrechtsamt zu verständigen.
Die Anzeigepflicht und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen im Einzelfall den Einbau und den Betrieb einer Abwasserbehandlungsanlage, wenn dies für die Ableitung des Abwassers notwendig ist, § 10 StaWG unberührt.

20 Schutzmaßnahmen gegen Rückstau

Aborte mit Wasserspülung, Badewäsche, Ausgüsse, Spülen, Waschbecken und dgl., die tiefer als die nächstgelegene Straßenkrone des öffentlichen Abwasserkanals liegen, müssen gegen Rückstau gesichert werden. Im übrigen hat der Grundstückseigentümer auf seine Kosten gegen Rückstau gesichert werden. Im übrigen hat der Grundstückseigentümer für rückstaufreien Abfluss des Abwassers zu sorgen.

Freiflächenplan
Im Zuge der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Bauvorhabens ist dem Baueantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1:200 beizufügen, in dem insbesondere die bebauten Flächen, sonstige befestigte Flächen, wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten und die Art ihrer Befestigung, die begrünten Flächen und der Art ihrer Bepflanzung, die zu pflanzenden, zu erhaltenden und zu entfernenden Gehölze sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (wie zum Beispiel Dachbegrünung) mit Artangabe und Größenverhältnissen darzustellen sind und in diesem Freiflächenplan Aussagen zur Umsetzung der im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zur Regenwasserretention/Versickerung nachzuweisen.

Archäologische Funde
Archäologische Funde sind unverzüglich bei der zuständigen Denkmalschutzbehörde zu melden. Die Fundstelle ist in unverändertem Zustand zu belassen.

Bodenschutz
§ 2a nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen u. nachhaltigen Veränderung zu schützen.
2. Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.
3. Die Lagerung von Mutterboden darf nicht in Mieten über 2 m Höhe erfolgen. Bodenfunktion nach § 1 BBodSchG gewährleisten (Schutzhütte mainst 2,00 m; Schutz vor Verdichtung etc.).
4. Die anfallenden Erdaushubmassen sind im Plangebiet zu belassen. Sofern zusätzliches Aufschüttungsmaterial benötigt werden, ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial (ZO-Material bzw. Einhaltung der Prüfwerte der BBodSchV) zu verwenden.
5. Verdichtetes Gelände ist wieder zu verwenden. Unbelastetter Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück wieder einzubauen. Eine Deponierung hat zu unterbleiben.
6. Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens" wird ausdrücklich hingewiesen.

Altlasten
Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden sich 2 altlastenverdächtige Flächen:
- Obj.-Nr. 3007: AS Altwasenhandel, Hauptstraße 41, Flst.-Nr. 472 (nach gefördertem A/E)
- Obj.-Nr. 3060: AS Altmatratzenhandel, Hauptstraße 69, Flst.-Nr. 446 (nach gefördertem A/E)

Eine aktuelle oder zukünftige Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit kann nach derzeitigem Kenntnisstand nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden, weshalb die Flächen bei einer beabsichtigten Neubebauung oder Nutzungsänderung erneut zu überprüfen sind.
Vor Beginn der Baumaßnahmen auf diesen beiden Grundstücken und der Baumarbtage bzw. vorlagen dem Wasserrechtsamt vorzulegen, um die erforderlichen Maßnahmen festzulegen.
Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten gerruhrliche und/ oder schädliche Verunreinigungen bemerkt werden, sind auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt beim Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

Brandschutztechnische Hinweise
Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist sicherzustellen. Hydranten und in Abständen von etwa 100 m so anzuordnen, dass die Wege zum Löschwasser nicht mehr als 75 m betragen. Es ist DVGW-Arbeitsblatt W 405 zu beachten. Als ursprüngliches Löschwasserreservoir kann auch aus, anderen Löschwasserentnahmegelegenheiten, z.B. Löschwasserteiche, offene Gewässer, Löschwasserbrunnen, Löschwasserbehälter, entnommen werden, sofern diese Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von maximal 300 m von den jeweiligen Objekten liegen.

Es sind ausreichend große Zufahrten, Wendemöglichkeiten und Bewegungsflächen für den Einsatz öffentlicher Brandbekämpfungs- und Rettungsgeräte vorzusehen.

1 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§74 LBO)

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

1.1.1 Dachformen und Dachneigung

In Anlehnung an die Bebauung im Ortskern sind bei neu zu errichtenden Wohngebäuden nur Satel- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30° - 48° sowie Mansardendächer zulässig.

Ausnahmen:
Es ausnahmsweise Nachbarschaft zu Gebäuden mit steil geneigten Dächern (> 48°) oder bei der Umnutzung bzw. Erstäbauten von Nebengebäuden mit vorhandenen steil geneigten Dächern sind Dachneigungen bis 55° als Ausnahme zulässig.

Bei bestehenden Gebäuden innerhalb der Mischgebiete können geringere Dachneigungen im Rahmen der vorhandenen Dachneigung zugelassen werden, wenn die Dachform nicht beeinträchtigt wird.

Bei sonstig genutzten Hauptgebäuden sowie bei Einrichtungen für das Seniorenwohnen ist als zusätzliche Dachform das Pultdach zulässig. Für diese Nutzungen können geringere Dachneigungen > 12° ausnahmsweise zugelassen werden.

Garagen, überdachte Stellplätze und sonstige Nebengebäude sind:
Satteldächer mit einer Neigung beginnend Flachdach (Dachneigung 0 - 8°) und
Bei den Hauptgebäuden eingeführt nur mit Satteldach oder einem vom Hauptdach abgeschleppten Pultdach zulässig.

1.1 Gestaltung der unüberbauten Fläche der bebauten Grundstücke (§ 74 (1) Nr. 3 LBO)

1.1.1 Außenanlagen

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen. Hiervon ausgenommen sind Zugänge-, Zufahrts- und Stellplätze sowie barrieblich erforderliche Lagerflächen.

1.1.2 Einfriedungen

An den Grenzen zum öffentlichen Straßenraum und zum Nachbargrundstück zwischen vorderer Baugrenze und Straße und vor Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,3 m zulässig. Maschendrahtzäune, Einfriedungen aus Aluminiumblech, Kunststoffgliss, sonstigen Kunststoffen sowie reihige Pflanzungen von Koniferen (z.B. Lebensbaum, Fichte, Tanne) sind im Vorgartenbereich unzulässig.
Ausnahme: In den Bereichen mit festgesetzter Straßenrandbebauung (Hauptstraße, Wörschgasse) sind Einfriedungen inklusive Hofforen bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.
Im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind reihige Pflanzungen von Koniferen (z.B. Lebensbaum, Fichte, Tanne) generell unzulässig.

1.2 Anzahl notwendiger Stellplätze (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 37 LBO)

Auf Grundlage von § 9 Abs. 2 Sgt 1 Nr. 2 LBO wird die Anzahl der notwendigen Stellplätze für Wohnungen mit einer Wohnfläche von über 50 m² auf 2 erhöht.

Gestalterische Hinweise ohne Festsetzungscharakter

Innerhalb des Baugebietes sind vorzugsweise rote bis dunkelbraune Dachmaterialien zu verwenden. Schwarze, graue sowie glänzende Dacheindeckungen sollten aus ortsgestalterischen Gründen nicht verwendet werden. Beschichtete Metallblechte sind zur Einbedeckung von einspringenden Dachteilen (z.B. Gauben und Vorbauten) zulässig.

Die straßenzugewandte Fassade von Gebäuden sollte in Anlehnung an die Bebauung im Altort vertikal gegliedert, liegende Fassadenformate (Pension und Turen) aufweisen. Bei Fenstern wird angeraugt, hochformatige Formate in einem Verhältnis von Breite zu Höhe von 1 : 1,5 zu verwenden. Dabei wäre mind. jeweils eine Vertikal- und Horizontalachse mit einem Verhältnis von 1:1 zu verwenden. Zur horizontalen Fassadengliederung wird empfohlen, die Fenster eines Geschosses auf gleicher Höhe anzuordnen (Fensterbänder) Bei reihigen/horizontalen Gebäuden sollen die Fenster in Achsen übereinander angeordnet (Fensterachsen) bzw. in Symmetrie zur Fassadenmittelachse gleichen gilt für die schrägen Fensterflächen.

Hauptgruppen und Doppelhäuser sollten in Form, Farbe und Material einander angepasst werden. Dies gilt insbesondere für Dachneigung, Farbe der Dacheindeckung, Gebäudehöhe und Fassadenmaterial.

Die Fassaden und Außenwände sind vorzugsweise zu verputzen. Es sind Glatt- und Rauhputze zu verwenden; grob strukturierte Putze sollten nicht verwendet werden.
Alternativ sind Holzverschalungen und ortstypische Schiefmauerwerke (Backsteln, Klinker usw.) zulässig.

Verkleidungen mit Kalksteinen oder Marmorplatten, Spaltmarmen, Kunststoffen, Keramikplatten oder ähnlichen Materialien, die Anlehnungen von Fassadenplatten (Mäderzement oder andere Werkstoffe) sowie die Verwendung von Glasbausteinen sind aus gestalterischen Gründen abzuwehren.

Fenster, Türen und Tore sind in Holz oder Kunststoff auszuführen; ausgeschlossen sind metallisch glänzende sowie silber- oder goldfarbene Materialien.

GESETZESGRUNDLAGEN

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
  in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) geändert worden ist.
- **Verordnung über die baulliche Nutzung der