

**Satzung über örtliche Bauvorschriften
gemäß § 74 Landesbauordnung (LBO)**

§ 1

Geltungsbereich

- (1) Der räumliche Gestaltungsbereich der Satzung entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Obere Gärten“. Die Satzung gilt bei Vorhaben, die eine Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen zum Inhalt haben.

§ 2

Bestandteile der Satzung

- (1) Örtliche Bauvorschriften gemäß §§ 3 bis 8 sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 3

Anforderungen an die äußere Gestaltung: Fassaden- und Dachbegrünung, Materialien

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- (1) Fassaden von Gebäuden sind bereits gemäß Festsetzung 9.2 zur Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu begrünen und zu gestalten.
- (2) Flachdächer unter 10° Dachneigung sind gemäß Festsetzung 8.2 bereits zur Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zumindest extensiv zu begrünen und zu gestalten.
- (3) Dacheindeckungen, Dachverkleidung sowie Regenrinnen und Regenabflussrohren sind bereits gemäß Festsetzung 9.2 zur Vermeidung von Boden- und Wasserverunreinigungen u.a. durch unbeschichtete Metalle wie Kupfer, Zink und Blei so vorzunehmen und zu gestalten, dass Verunreinigungen vermieden werden.

§ 4

Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur für den Betrieb auf dem Betriebsgrundstück zulässig.
- (2) Werbeanlagen an Gebäuden sind nur im Fassadenbereich (nicht im Dachbereich) zulässig. Die Summe der Ansichtsflächen von Werbeanlagen an Gebäuden darf 10 % der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten. Die Fläche von Schriftzügen aus Einzelbuchstaben ist nach den Außenmaßen des gesamten Schriftzugs zu ermitteln.
- (3) Freistehende Werbeanlagen dürfen eine maximale Höhe von 10 m nicht überschreiten und sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- (4) Unzulässig sind Anlagen mit Laser-Lichteffekten, Sky-Beamer oder vergleichbare Anlagen.

§ 5

Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

(1) Grünflächen / Gärten

Die unbebauten und nicht als Zufahrt oder Stellplatz benötigten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen und zu gestalten, wie es gemäß Festsetzung 9.1 zur Minderung und dem Ausgleich von Beeinträchtigungen der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts vorgesehen ist. Funktionslos gewordene versiegelte Flächen sind zu entsiegeln, sofern nicht andere öffentlich rechtliche Vorschriften entgegenstehen (insbesondere Bodenschutz).

(2) Einfriedungen

Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 2 m gemessen vom unteren Bezugspunkt des Geländes der Festsetzung 2.2 zulässig. Massive Einfriedigungen wie z. B. Mauern entlang den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 1,2 m nicht überschreiten. Bei mehr als 1,2 m Höhe sind sie mindestens 2,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen. Bei mehr als 1,2 m Höhe sind Mauern und andere geschlossene Einfriedungen gemäß Festsetzung 8.2 zur Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu begrünen und zu gestalten.

§ 6

Freileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

- (1) Freileitungen sind oberirdisch innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches nicht zulässig.

§ 7

Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO)

- (1) Die gemäß LBO vorgegebene Mindestzahl an Stellplätzen ist sicherzustellen. Bei der Errichtung von ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, ist je Wohneinheit 1 Stellplatz herzustellen.

§ 8

Abstellplätze für Fahrräder

(§ 74 Abs. 2 Nr. 6 LBO)

- (1) Nutzungsbezogen ist mindestens die in den "Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs S-EAR 05" der Forschungsgesellschaft für Verkehrswesen genannte Anzahl von Abstellplätzen für Fahrräder herzustellen.

§ 9

Ordnungswidrigkeit

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

- (1) Ordnungswidrigkeiten im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Gestaltungsvorschriften in Ziffer 2, 3, 4 und 5 zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 75 Abs. 4 LBO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

§ 10

In-Kraft-Treten

- (1) Diese Satzung tritt am Tage ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

**Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) § 9 Abs. 1 BauGB
und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Industriegebiet § 9 BauNVO

**1.1.1 Nicht zulässig sind § 9 Abs. 2 und 3 BauNVO
i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO**

- Tankstellen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- -Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.2 Gewerbegebiet § 8 BauNVO

**1.2.1 Nicht zulässig sind § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO
i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO**

- Tankstellen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet § 8 BauNVO

1.3.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (analog § 6 Abs. 1 BauNVO). § 8 i.V.m. § 1 Abs. 4, 5 und 9 BauNVO

**1.3.2 Nicht zulässig sind § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO
i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO**

- Tankstellen,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

1.3.3 Ausnahmsweise zulässig sind § 8 Abs. 3 BauNVO

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

- 2 Maß der baulichen Nutzung** **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- 2.1 Grundflächenzahl (GRZ)** **§ 16 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. §§ 17 und 19 BauNVO**
- Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung sind einzuhalten.
Im Industriegebiet beträgt die GRZ 0,8
Im Gewerbegebiet beträgt die GRZ 0,8
Im eingeschränkten Gewerbegebiet beträgt die GRZ 0,6
- 2.2 Höhe der baulichen Anlagen** **§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO**
- Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die maximale Traufhöhe (TH) und die maximale Firsthöhe (FH) bestimmt. Die Traufhöhe ist das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt des Geländes und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Dachhaut. Für die Ermittlung der jeweiligen Traufhöhen wird als Bezugspunkt zum Gelände die Hinterkante der Erschließungsstraße am zugehörigen Grundstück in Grundstücksmittelpunkt definiert. Bei Eckgrundstücken ist der tiefere Bezugspunkt maßgebend.
Im Industriegebiet beträgt die FH 18 m und die TH 16 m
Im Gewerbegebiet beträgt die FH 18 m und die TH 16 m
Im eingeschränkten Gewerbegebiet beträgt die FH 14 m und die TH 12 m
- 3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche** **§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
- 3.1 Bauweise** **§ 22 Abs. 1, 2 und 4 BauNVO**
- Im Industriegebiet gilt eine abweichende Bauweise. Es dürfen Gebäude mit einer maximalen Länge von 135 m errichtet werden, die, wenn benachbarte Grundstücke bebaut werden, auch durch Errichtung von Teilgebäuden ohne Grenzabstand entstehen dürfen.
Im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet gilt die offene Bauweise
- 3.2 Überbaubare Grundstücksfläche** **§ 23 Abs. 1 BauNVO**
- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gemäß Planzeichnung festgesetzt.
- 4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** **§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 Abs. 5 BauNVO**
- Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den gekennzeichneten Bereichen der privaten Grünfläche zulässig.
Nicht überdachte Stellplätze und Nebenanlagen für die Versorgung, Abwasserbeseitigung und fernmelde-technische Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

5.1 Sichtfelder

Am Knotenpunkt der Straßen „In der Au“ und „Alte Römerstraße“ sind aus Gründen der Verkehrssicherheit die in der Planzeichnung dargestellten Sichtfelder als Grünfläche von jeglicher Bebauung und von sichtbehindernder Bepflanzung sowie sichtbehindernden Einfriedungen freizuhalten.

6 Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

6.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Straßen „In der Au“ und „Alte Römerstraße“ sind öffentliche Verkehrsfläche mit Straßenquerschnitten gemäß Planeintrag.

Zufahrtsbeschränkungen (Verbot der Ein- und Ausfahrt) gelten gemäß dem Planeintrag im Knotenpunktbereich der Straßen „In der Au“ und „Alte Römerstraße“.

6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Bahn wird ab der Wendeschleife in der vorhandenen Grundstücksbreite als Fuß- und Radweg festgesetzt. Dort wo das Bahngelände für den Haltepunkt mit Unterführung erweitert wurde, wird auf dem angrenzenden privatem Grundstück gemäß Planeintrag durch ein schmales Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit eine Mindestbreite noch 2,50 m sichergestellt. Als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung darf die Fuß- und Radwegeverbindung nur bis zum Treppenaufgang zum Bahnsteig auch von Anliegern als Zufahrt zu den westlichen Baugrundstücken (Firmengelände Bohn) genutzt werden.

Der nördliche Flurweg/ Wiesenweg wird als solcher integriert und um die dortige Lücke zu schließen, an seinem Ostende um rund 25 m bis zum nächsten Flurweg verlängert.

7 Flächen für die Rückhaltung und die Versickerung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Die Grundstücksentwässerung im Industriegebiet und im Gewerbegebiet nördlich der Straße „In der Au“, erfolgt im Trennsystem. Niederschlagswasser wird über einen offenen Graben auf der Nordostseite des Baugebietes abgeleitet und im Nordwesten zur Versickerung gebracht. Die Versickerungsanlage dient gleichzeitig auch der Regenwasserrückhaltung bei Starkregenereignissen und dem ökologischen Ausgleich.

8 Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Die im Straßenraum gelegenen Grünflächen sind gemäß Planeintrag und Pkt. 9.1 zu bepflanzen. Je Grundstück ist eine Grundstückszufahrt von maximal 6 m Breite zulässig.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Entwässerungsgraben ist zur Ortsrandeingrünung gemäß Planeintrag und Pkt. 9.1 zu bepflanzen.

Private Grünfläche

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung interne Ausgleichs-, Versickerungs- und Retentionsfläche ist gemäß Planeintrag und Pkt. 9.1 zu bepflanzen.

Die Herstellung von versickerungsfähigen Stellplätzen ist in den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichen zulässig.

Die Herstellung von Zufahrten über die private Grünfläche ist außerhalb der für den internen Ausgleich abgegrenzten Teilfläche zulässig.

- 9 Flächen und (Pflanz-) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Pflanzbindungen** **§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m § 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB**

9.1 Mindestbegrünung

Die nach § 9 LBO als Grünfläche anzulegenden Grundstücksflächen (nicht bebaubare Flächen der bebauten Grundstücke) sind zur Minderung und als Ausgleich als Grünflächen/Gärten anzulegen. Sie sind wie folgt anteilig mit standortheimischen Laubbäumen (keine Nadelbäume) und Sträuchern gemäß Pflanzliste des Umweltberichts mit integriertem Grünordnungsplan zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten sind:

- Je 400 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laubbäumen I. Ordnung Stammumfang mind. 16/18 cm zu pflanzen.
- Entlang der Erschließungsstraße „Alte Römerstraße“ besteht entsprechend der Planzeichnung auf der Nordseite eine Pflanzbindung für das Anpflanzen von großkronigen Laubbäumen I. Ordnung Stammumfang mind. 16/18 cm in den Vorgärten, um den Straßenraum zu begrünen und zu verschatten. Die Bäume der Pflanzfläche werden auf das obige Pflanzgebot für das Grundstück angerechnet.
- Am Ortsrand, entlang des Entwässerungsgrabens und entlang der Straße „in der Au“ besteht entsprechend der Planzeichnung auf den privaten und öffentlichen Grundstücken eine Pflanzbindung für die Anlage randlicher Pflanzflächen aus Bäumen und Sträuchern, um das Gebiet Einzugrün und den Übergang zu Landschaft zu gestalten. Hier sind standortheimische Baumarten II. Ordnung als Jungheister Hei. o.B. 2xv. h 100/125 cm und Sträucher als v. Str. o.B. h 60/100 cm in einem Abstand von 1,00 m (Reihenabstand) X 1,50 m (Abstand i.d. Reihe) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume der Pflanzfläche werden auf das obige Pflanzgebot für das Grundstück angerechnet.

Als Baumquartier ist eine Mindestfläche von 4 m² als offene Bodenfläche von Versiegelung und Überbauung freizuhalten. Im Hinblick auf Baumpflanzungen trifft der Bebauungsplan nur rahmengebende Festsetzungen, die konkrete Lage in Abhängigkeit von Zufahrten und Leitungen obliegt der Erschließungsplanung. Vorhandene Energie-, Wasserver- und Entsorgungsleitungen sind bei einer Überpflanzung zu berücksichtigen. Bestandsbäume können auf die Pflanzbindung angerechnet werden.

9.2 Fassadenbegrünung, Begrünung von geschlossenen Einfriedungen, Dachbegrünung und Materialien

Bei Neubauten ist an geschlossenen Fassadenflächen alle 7,5 m eine Kletterpflanze gemäß Pflanzliste des Umweltberichts mit integriertem Grünordnungsplan zur Fassadenbegrünung zu pflanzen. Pro Kletterpflanze ist eine Pflanzfläche von mind. 0,5 m² herzustellen. Dies gilt analog auch für geschlossene Einfriedungen wie Mauern ab 1,2 m Höhe. Damit sich Kleinsäuger ungehindert fortbewegen können, ist bei Zäunen ein Abstand von 10 cm zum Boden einzuhalten und bei anderen Einfriedungen auf andere Art ei-

ne ausreichende Durchlässigkeit sicher zu stellen. Auf eine Begrünung mit Kletterpflanzen kann verzichtet werden,

- wenn bis maximal 10 m vor der Fassade ein Baum 2. oder 3. Ordnung steht oder gepflanzt wird oder
- wenn die Fassadenfläche ohne Fenster und andere Öffnungen kleiner gleich 15 m² ist.

Dächer mit einer Neigung unter 10°, deren Statik für ein Kiesdach ausgelegt ist, sind, da gemäß den Richtlinien der FFL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) gleich schwer, zumindest extensiv zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten. Ausnahmen werden zugelassen, wenn die Dachflächen für Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energiequellen, für Belichtungszwecke oder als Dachterrasse genutzt werden etc.).

Dacheindeckungen, Dachverkleidung sowie Regenrinnen und Regenabflussrohren sind zur Vermeidung von Boden- und Wasserverunreinigungen u.a. durch unbeschichtete Metalle wie Kupfer, Zink und Blei so vorzunehmen, dass Verunreinigungen vermieden werden.

9.3 Versickerungsfähige Flächen

Die verbleibenden unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind nicht zu befestigen.

Mit Ausnahme der Fahrgassen und der LKW-/LZ-Bereiche sind die befestigten Flächen und Stellplätze mit versickerungsfähigen Belägen herzustellen. Die Unterbauten sind so auf den Belag abzustimmen, dass die Bemessungsregenspende von 270 l/s/ha durch die wasserdurchlässigen Befestigungen in den Untergrund versickert werden kann.

Hinweis:

Die Versickerungsrate einschließlich eines Dauerhaftigkeitsnachweises ist durch Nennen des Befestigungsmaterials bzw. Vorlage eines Prüfzeugnisses im Baugenehmigungsverfahren zu belegen.

9.4 Stellplatzeingrünung

Ab 4 Pkw-Stellplätzen und dann für jede weiteren 4 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbäumen I. Ordnung Stammumfang mind. 16/18 cm gemäß Pflanzliste des Umweltberichts mit integriertem Grünordnungsplan zu pflanzen. Die Bäume der Pflanzfläche werden auf das obige Pflanzgebot für das Grundstück angerechnet.

9.5 Interne Ausgleichsfläche

Die Versickerungsfläche, die interne Ausgleichfläche ist, ist als extensiv zu pflegende Wiese (max. 2 Mahdtermine) anzulegen und zusätzlich durch randliche Pflanzung standortheimischer Baumarten II. Ordnung als Jungheister Hei. o.B. 2xv. h 100/125 cm und Sträucher als v. Str. o.B. h 60/100 cm in einem Abstand von 1,00 m (Reihenabstand) X 1,50 m (Abstand i.d. Reihe) gemäß Pflanzliste des Umweltberichts mit integriertem Grünordnungsplan zu gestalten und aufzuwerten.

9.6 Externe Ausgleichsfläche zur Kompensation verbleibender Beeinträchtigungen

Die Umsetzung der im Umweltbericht mit integriertem Grünordnungsplan als erforderlich und geeignet ermittelten externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt gemäß § 1a Abs. 3, Satz 2 BauGB auf externen Ausgleichsflächen. Die Flurstücke 10158 (6.552 m²) und 10159 (2.183 m²) in Sinsheim Hilsbach werden in Ergänzung dortiger Biotopflächen von Ackerland in extensives Grünland mit Streuobstbäumen und randlichem Gehölzsaum zum Weg umgewandelt.

10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

10.1 Leitungsrechte

Im Bereich der flachen Versickerungsmulde im Norden wird in der Planzeichnung ein Leitungsrecht zu Gunsten der dortigen Gashochdruckleitung der MVV Energie AG in der Breite des Schutzstreifens festgesetzt. Durch die Art der Herstellung der Versickerungsanlage wird die Beibehaltung einer ausreichenden Erdüberdeckung der Gasleitung gewährleistet.

Im Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes wird am Abzweig in die „Alte Römerstraße“ das in der Planzeichnung gekennzeichnete Leitungsrecht zu Gunsten des dortigen öffentlichen Abwasserkanals festgesetzt.

10.2 Geh- und Fahrrecht

Entlang des Bahnsteigs am Haltepunkt Museum/ Arena wird zur Sicherstellung einer Wegbreite von mindestens 2,50 m im angrenzenden Grundstück gemäß Planeintrag ein Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Gasleitung

Die planfestgestellte MVV Gasfernleitung und der beidseitige Schutzstreifen von je 3 m werden in die Planzeichnung übernommen. Die Zugänglichkeit der Leitung wird sichergestellt und die Auflagen hinsichtlich der Bepflanzung werden eingehalten.

Landschaftsschutzgebiet (LSG)

Die Grenze des LSG „Unteres und Mittleres Elsenztal“ wird in die Planzeichnung übernommen. Alle Bauflächen liegen außerhalb des LSG.

SCHRIFTLICHE HINWEISE

1. Bodenschutz

Gemäß Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg (BodSchG) sind bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche die Belange des Bodenschutzes nach § 1 zu berücksichtigen, insbesondere ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

2. Bodenverunreinigungen

Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/ oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist die Untere Bodenschutzbehörde beim Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises unverzüglich zu verständigen.

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist nach Möglichkeit in wieder nutzbarem Zustand auf dem Baugrundstück zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach §1 BodSchG gewährleisten (Schutthöhe 2,0m, Schutz vor Vernässung etc.).

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen vor erheblichen und nachteiligen Veränderungen zu schützen. Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieses Material von unbelastetem Aushub zu trennen und gem. §7 Bodenschutzgesetz - Baden-Württemberg, §§ 4 Abs.1, 10 und 11 KrW-AbfG zu verfahren.

Das Landratsamt ist hierzu umgehend über Art und Ausmaß zu unterrichten. Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten in diesem Bereich bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Die erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Landratsamt, Fachdienst Umwelt abzustimmen.

3. Grundwasserschutz/ Hochwasserschutz

Da der Grundwasserspiegel Schwankungen unterliegt und im Plangebiet vergleichsweise hoch liegt, kann im Geltungsbereich des Bebauungsplans hoch anstehendes Grundwasser nicht ausgeschlossen werden. Vor der Realisierung von Bauvorhaben wird daher empfohlen, die örtlichen Boden- und Wasserverhältnisse durch gutachterliche Beurteilung zu erfassen und die Ergebnisse bei der baulichen Realisierung zu berücksichtigen.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Landratsamt, Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, anzuzeigen. (§ 37 Abs. 1 u. 2 WG)

Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen. Das Wasserrechtsamt ist zu verständigen. (§ 37 Abs. 4 WG). Ein Abpumpen von Grundwasser in die Kanalisation darf nicht erfolgen.

Im Nordwesten liegen die Überflutungsflächen der Elsenz, die bei einem 100jährigen Hochwasser gemäß aktueller fachlicher Prüfung bis an die Retentionsfläche des Baugebietes heranreichen können. Die Bauflächen des Baugebiets liegen dagegen außerhalb.

4. Werbeanlagen

Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt dem Kenntnissgabeverfahren nach § 51 LBO, auch soweit sie gemäß § 50 LBO als verfahrensfreie Vorhaben eingestuft sind.

5. PFLANZLISTE

Die nachfolgende Pflanzliste des Umweltberichts mit integriertem Grünordnungsplan stellt eine Vorauswahl geeigneter Pflanzenarten dar, die in Anlehnung an die heutige potentielle natürliche Vegetation sowie unter Berücksichtigung der kulturhistorischen Entwicklung des Natur- und Landschaftsraumes als standortheimische Arten zusammengestellt wurde. Diese Vorauswahl ersetzt nicht die im Einzelfall erforderliche standortbezogene Konkretisierung im Rahmen der Landschaftspflegerischen Ausführungsplanung oder Freianlagenplanung.

Bei der Verwendung von Gehölzen sind die geltenden Bestimmungen und das Merkblatt 4 vom Fachdienst Naturschutz zur Verwendung gebietsheimischer Gehölze und Ansaaten gemäß § 44 NatSchG Bad.-Württ. zu beachten; Herkunftsgebiet „Süddeutsches Hügel- und Bergland (7)“.

Die Wuchsgrößen der Gehölze werden in den nachfolgenden Pflanzenlisten wie folgt angegeben:

B 1.	Baum 1. Ordnung	(ü. 20 m) = Großbaum
B 2.	Baum 2. Ordnung	(12-20 m) = Großbaum
B 3.	Baum 3. Ordnung	(5-12 m) = Kleinbaum

(SR) Straßenraum geeignet

GS Großstrauch (3-7 m)

NS Normalstrauch (2-5 m)

KS Kleinstrauch (1-2 m)

Mindestbegrünung / Stellplatzbegrünung / Ortsrandbegrünung / Baumreihen

Botanischer Name	Deutscher Name	Größe
Acer campestre	Feld-Ahorn	B 2.
Acer pseudoplatanus	Spitz-Ahorn	B 1.
Carpinus betulus	Hainbuche	B 2.
Corylus avellana	Hasel	GS
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	GS
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn	GS
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	GS
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	GS
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	B 1.
Ligustum vulgare	Liguster	GS
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	NS
Malus silvestris	Holz-Apfelbaum	B 3.
Prunus avium ("Plena")	Vogel-Kirsche	B 3. (SR)
Prunus spinosa	Schlehe	NS
Pyrus pyraister	Wildbirne	B 2.
Quercus petraea	Trauben-Eiche	B 1. (SR)
Quercus robur	Stiel-Eiche	B 1. (SR)
Rosa arvensis	Acker-Rose	KS
Rosa canina	Hunds-Rose	NS

Rosa rubiginosa	Wein-Rose	KS
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball	GS
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball	GS

Kletterpflanzen für die Fassaden- und Mauerbegrünung:

Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe	5-8 m
Clematis montana	Bergrebe	5-8 m
Hedera helix	Efeu	-20 m
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt	2-5 m
Parthenocissus quinquefolia	Wilder-Wein	5-7 m

Gras-Krautsäume/Ruderalfluren

Ansaatmenge: 5 g/m² mit schnell keimenden Arten, die eine erste Bodensicherung vornehmen, später jedoch zurückgehen und von der angestrebten Zielgesellschaft verdrängt werden (Ammenfunktion).

Kräuter 30%:

Achillea millefolium, Campanula patula, Anthoxanthum odoratum, Centaurea cyanus, Centaurea jacea, Cichorium intybus, Daucus carota, Galium album, Galium verum, Hypochaeris radicata, Knautia arvensis, Leucanthemum ircucianum, Lotus comiculatus, Medicago lupulina, Onobrychis viciifolia, Papaver rhoeas, Pastinaca sativa, Plantago media, Plantago lanceolata, Prunella vulgaris, Rumex acetosa, Salvia pratensis, Sanguisorba minor, Silene vulgaris Unter Hinzunahme von Epilobium angustifolium und Epilobium hirsutum

Gräser 70%:

Agrostis capillaris, Bromus erectus, Cynosurus cristatus, Festuca guestfalica, Festuca nigrescens, Poa angustifolia, Poa pratensis