

GEMEINDE LAUDENBACH

BEBAUUNGSPLAN „KISSELFLEIß 2. BAUABSCHNITT“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME, HINWEISE, PFLANZLISTE

SATZUNG

Fassung vom 11. Oktober 2022

Bebauungsplan Satzung 11.10.2022 bestehend aus:		Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen	Textliche Festsetzungen (A-E) Blatt 1-21
Projekt-Nr.:	Datum:	11.10.2022	
ETS 850/07a	Geprüft:		
Plan-Nr.:	Projektbearbeiter:	Dr.-Ing. Alexander Kuhn	
		Dipl.-Ing. Jacqueline Schnurpfeil	
Layout:	Projektzeichner:	Horst Schulzki	
	MVV REGIOPLAN Besselstraße 14 b 68219 Mannheim Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0 Fax. 06 21 / 8 76 75 -99 E-mail: info@regioplan.com MVV Regioplan		
Maßstab:			
Plangröße:			

Projektleitung:	Dr.-Ing. Alexander Kuhn
Projektbearbeitung:	Dipl.-Ing. Jacqueline Schnurpfeil
Projektzeichnung:	Horst Schulzki/ Heike Göpfert
Projekt-Nr.:	KEP 541/19

MVV Regioplan GmbH
Besselstraße 14b
68219 Mannheim
Tel. 0621 / 87675-0
Fax 0621 / 87675-99
email info@mvv-regioplan.de

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB)
und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

Auf Grund § 1 Abs. 3 und § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017, in Verbindung mit § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Verordnung vom 02.12.2020, hat der Gemeinderat Laudenbachs diesen Bebauungsplan „Kisselfließ 2. Bauabschnitt“, bestehend aus der Planzeichnung und den nachstehenden bauplanungsrechtlichen Festsetzungen als Satzung beschlossen. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden zudem die unter Teil B aufgeführten bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (örtliche Bauvorschriften) als Satzung beschlossen.

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

Rechtsgrundlagen

- ▶ **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1353)
- ▶ **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i. d. F. der Bekanntmachung v. 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes v. 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- ▶ **Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- ▶ **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362)
- ▶ **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)** i. d. F. v. 15.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362)
- ▶ **Wasserhaushaltsgesetz (WHG)** i. d. F. vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1237)
- ▶ **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** i. d. F. vom 05.03.2010 (416), zuletzt geändert durch Art. 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022, S. 1, 4).
- ▶ **Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)** i. d. F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 02.12.2020 (GBl. S. 1095, 1098)
- ▶ **Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG)** i. d. F. vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1248).
- ▶ **Gesetz des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (Naturschutzgesetz - NatSchG)** i. d. F. vom 23.06.2015 (GBl. I S. 585), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233, 1250)
- ▶ **Straßengesetz für Baden-Württemberg (StrG)** i. d. F. v. 11.05.1992 (GBl. S. 330, 683), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2021 (GBl. S. 1040)

A.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4 BauNVO)**A.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)** gem. § 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO

In den Allgemeinen Wohngebieten **WA1 – WA5** sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

A.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO, § 21a Abs. 2 BauNVO)**A.2.1 Grundflächenzahl** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 17, 19 BauNVO)

In den **allgemeinen Wohngebieten WA1 – WA5** wird die zulässige Grundfläche für auf 0,4 gesetzt. Sie darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.

In den **allgemeinen Wohngebieten WA4 und WA5** wird die zulässige Grundfläche für Hausgruppen – hier begrenzt auf die (Reihen)Mittelhäuser auf 0,5 gesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen bis zu einer GRZ von 0,75 überschritten werden.

A.2.2 Zahl der Vollgeschosse (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 20 BauNVO)

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird für die Baugebiete WA1 bis WA5 gemäß Planzeichnung (Nutzungsschablone) als Höchstgrenze festgesetzt.

A.2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhe (GH) wird auf das in der Planzeichnung (Nutzungsschablone) festgesetzte Maß als Maximalhöhe beschränkt. Die Gebäudehöhe wird gemessen zwischen dem Höhenbezugspunkt (unten) und der Oberkante der Dachhaut des Firstes bzw. oder die oberste Attika des Gebäudes.

Die Traufhöhe (TH) wird auf das in der Planzeichnung festgesetzte Maß als Maximalhöhe beschränkt. Die Traufhöhe wird gemessen zwischen dem Höhenbezugspunkt (unten) und dem Schnittpunkt der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante der Dachhaut.

Höhenbezugspunkt (unten) ist die Oberkante des straßenbegrenzenden Bords der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche in Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken ist der höher liegende Bezugspunkt maßgeblich.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe um bis zu 1,00m ist durch technisch oder funktional bedingte Bauteile wie Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien, Kamine oder Abluftablagen zulässig.

A.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO, §23 BauNVO)**A.3.1** Die Bauweise wird als offene Bauweise festgelegt.

- A.3.2 Im allgemeinen Wohngebiet **WA1**, **WA2** und **WA3** sind Einzel- (E) und Doppelhäuser (DH), im allgemeinen Wohngebiet **WA4** und **WA5** sind alle Hausformen (Einzel- (E), Doppelhäuser (DH) **und** Hausgruppen (HG)) zulässig.
- A.3.3 Auf den überbaubaren Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete sind Doppelhäuser und Hausgruppen so zu errichten, dass ihre Längsachse parallel zur Achse der das Baugrundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche ausgerichtet ist (traufständiges Gebäude).
- A.3.4 Von der zwingend festgesetzten Gebäudestellung für Doppelhäuser (s. Textliche Festsetzung A.3.3) kann eine Ausnahme erteilt und eine abweichende Gebäudestellung und/oder eine abweichende Gebäudeorientierung zugelassen werden, wenn gesichert ist, dass auf dem Nachbargrundstück, an das angebaut wird dieselbe Gebäudestellung und bei Gebäuden mit Pultdach dieselbe Gebäudeorientierung zur Ausführung kommt.
- A.3.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgelegt.

A.4 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie §12 BauNVO und §14 BauNVO)

- A.4.1 Garagen (gem. § 12 BauNVO), Carports und Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Stellplätze sind darüber hinaus in den seitlichen Abstandsflächen zwischen der Gebäudeflucht und der rückwärtigen Baugrenze sowie vor der vorderen Baugrenze, hier jedoch auf 50% der vorderen Grundstücksbreite beschränkt zulässig. **Ausnahme:** Bei Hausgruppen können vor der vorderen Baugrenze bis zu 2 Stellplätze je Gebäude angeordnet werden, sofern ein uneingeschränkter Zugang (Mindestbreite 1,20 m) zum Gebäude und weiterer Nebenanlagen (Müllstandort, o.ä.) gegeben ist.
- A.4.2 Im **WA2**, **WA3** und **WA4** müssen Garagen und Carports einen Abstand von mindestens 5,50 m zu der ihnen vorgelagerten Straßenbegrenzungslinie einhalten, sofern sie nicht integraler Bestandteil des Hauptgebäudes sind.
Grundsätzlich werden bei den über die notwendige Anzahl nach LBO hinausgehenden Stellplatzanlagen auch hintereinander liegende Stellplätze zugelassen.
- A.4.3 In dem allgemeinen Wohngebiet **WA1** und **WA5** sind Stellplätze und Garagen, ausgenommen Behindertenstellplätze, ab der Anzahl von 8 WE/ Gebäude in Tiefgaragen (unterirdische Garagengeschosse) nachzuweisen.
- A.4.4 Nebenanlagen, sofern sie Gebäude im Sinne von §2 Abs. 2 LBO sind, sind in den allgemeinen Wohngebieten grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Grundfläche von 8 m² zulässig. Kellerersatzräume bei Gebäuden ohne Keller bzw. mit Teilunterkellerung sind ausnahmsweise bis zu einer Grundfläche von 10 m² zulässig. Nebengebäude dürfen eine Gebäudehöhe von 2,75 m nicht überschreiten.

A.5 Verkehrsflächen, Flächen für die Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11, 12 BauGB)**A.5.1 Öffentliche Verkehrsflächen**

Öffentliche Verkehrsflächen gemäß Planeintrag.

A.5.2 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Gemäß Eintrag in die Planzeichnung. Entlang der Straße „Im Kisselfließ“ sind keine direkten Grundstückszufahrten (WA1 und WA5) erlaubt.

A.5.3 Flächen für Versorgungsanlagen (Zweckbestimmung Elektrizität; Umspannstation)

Gemäß Eintrag in der Planzeichnung.

A.6 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

A.6.1 Flächen für die oberirdische Rückhaltung von Niederschlagswasser werden innerhalb der öffentlichen Grünflächen festgelegt.

A.7 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**A.7.1 Straßenbegleitender Grünstreifen mit Baumreihe entlang „Im Kisselfließ“**

Gemäß Eintrag in der Planzeichnung. (Pflanzgebot siehe Ziffer A.10.5)

A.7.2 Abstandsgrün entlang westlicher Plangebietsrand und zwischen Ringstraßen (Planstraße A und B)

Gemäß Eintrag in der Planzeichnung. Maximal 50 % dürfen als Wegefläche befestigt werden.

A.7.3 Grünfläche im Süden

Gemäß Eintrag in der Planzeichnung. (siehe auch Ziffer A.10.7)

A.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A.8.1 Artenschutz

Zur Vermeidung oder Verhinderung von Störungen, Tötungen und/oder Schädigungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie sind folgende Maßnahmen zu beachten:

- *Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze dürfen zwischen dem 01.03. bis einschließlich 30.09. nicht abgeschnitten, auf Stock gesetzt oder beseitigt werden. Davon ausgeschlossen sind Bäume auf gärtnerisch genutzter Grundfläche, sofern eine artenschutzrechtliche Überprüfung sichergestellt hat, dass keine Individuen, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Tiere (z.B. Fledermäuse, Vögel oder holzwohnende Käfer) betroffen sind.*

- Bodenfreiheit von Einfriedungen/ Zäunen: Damit sich Kleinsäuger ungehindert fortbewegen können, ist ein Abstand von 10 cm zum Boden einzuhalten oder auf andere Art eine ausreichende Durchlässigkeit sicher zu stellen.
- Insektenfreundliche Außenbeleuchtung/ Leuchtmittel: Die Außenbeleuchtung ist mit insektenfreundlichen Leuchten inkl. LED-Leuchtmitteln, nach dem aktuellen Stand der Technik auszustatten.
- Insektenfreundliche Dachbegrünungen: Zur Einsaat zu verwenden sind Saadmischungen von Kräutern, Blühstauden, Gräsern sowie Sedum-Arten.

A.8.2 Ortsrand- und Grundstückseingrünung

Auf den „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ sind geschlossene Gehölzpflanzungen mit mindestens einem Strauch pro m² Pflanzfläche gemäß Pflanzliste und einem Baum 2. oder 3. Ordnung je angefangene 12 lfm Pflanzfläche pro Grundstück gemäß Pflanzliste anzulegen. Die Sträucher sind in Gruppen von 3 bis 5 Stück der gleichen Art zu pflanzen, zu pflegen und zu unterhalten. Abgegangene Bäume oder Sträucher sind zu ersetzen.

Ab bzw. alle 15m² ist ein Wechsel der Art (Gehölzauswahl gem. Pflanzliste) vorzunehmen. Die Gehölze sind in ihrer natürlichen Wuchsform (ohne Formschnitt) zu pflegen. Die Flächen mit dieser Pflanzbindung, die darin zu pflanzenden Bäume sowie vorhandene Bäume gleicher Qualität sind bei den weiteren Pflanzgeboten anzurechnen.

A.8.3 Versickerungsfähige Flächen

Öffentliche Stellplätze sowie Stellplätze, Zufahrten und Wegeflächen auf privaten Grundstücken sind wasserdurchlässig (z. B. mit Rasengittersteinen, versickerungsfähigem Pflaster/ wasserdurchlässigem Betonstein, wassergebundene Decke etc.) anzulegen.

A.8.4 Materialwahl von Dächern

Die Materialwahl von Dacheindeckungen, Dachverkleidung sowie Regenrinnen und Regenabflussrohren ist so vorzunehmen, dass von ihnen und dem anfallenden Niederschlagswasser keine Bodenverunreinigungen ausgehen können. Dachflächen aus unbeschichteten Metallen (z.B. Kupfer, Zink und Blei) sind unzulässig.

A.9 **Mit Gehrecht belastete Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die gem. Planzeichnung festgesetzte Fläche im WA5 wird mit einem Gehrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Grundstücke WA5 sowie der nördlich angrenzenden Grundstücke des WA5 festgesetzt. Sie dient der Sicherung der fußläufigen Erschließung.

A.10 **Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstige Bepflanzungen** (§ 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

A.10.1 Mindestbegrünung

Die nach § 9 LBO als Grünfläche anzulegenden Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete (nicht bebaute Flächen der bebauten Grundstücke) sind zu mindestens 30% als Pflanzfläche mit standortheimischen Gehölzen und Stauden anzulegen. Pro m²

Pflanzfläche ist mindestens ein Strauch zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Je angefangene 250 m² Grundstücksfläche ist auf den Grundstücken ein standortheimischer Laubbaum 2. oder 3. Ordnung oder ein Obstbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei den Grundstücken mit Einzel- oder Doppelhausbebauung an den Erschließungsstraßen, deren Vorgärten zur Erschließungsstraße über die gesamte Länge mindestens 5 m tief sind, ist zuerst dort ein Laubbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die zur Auswahl stehenden Gehölzarten für öffentliche Flächen sowie für Pflanzaufgaben und Einfriedungen auf den privaten Grundstücken sind in den Pflanzlisten (Teil E) genannt.

A.10.2 Dachbegrünung

Dächer mit einer Neigung unter 10° sind extensiv mit einem Substrataufbau von mindestens 12 cm zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten.

A.10.3 Private Stellplatzanlagen

Sofern die Anzahl der Stellplätze in der privaten Stellplatzanlage 4 übersteigt, ist für je 4 ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung gemäß Pflanzliste anzupflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Jeder Baum soll eine offene Vegetationsfläche (Baumscheibe) von mindestens 6 m² erhalten.

A.10.4 Tiefgaragen und Tiefgaragenteile

Tiefgaragen und Tiefgaragenteile außerhalb der Umfassungswände von oberirdischen Gebäuden sind mit einer Erdschicht von mindestens 0,6 m zu überdecken und gärtnerisch anzulegen. Dies gilt nicht für Tiefgaragenteile, die durch Wintergärten, Terrassen und Stellplätze überdeckt werden.

A.10.5 Öffentlicher Straßenraum

Im Straßenraum der einzelnen Planstraßen ist die gemäß Planzeichnung festgesetzte Anzahl an Bäumen als Laubbaum 1. Ordnung gemäß Pflanzliste anzupflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Standorte sind im Rahmen der weiterführenden Planung zu definieren.

A.10.6 Öffentliche Parkplätze

An den öffentlichen Parkplatzflächen sind entsprechend der Planzeichnung Laubbäume 1. Ordnung gemäß Pflanzliste anzupflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Von den Standorten der festgesetzten Einzelbäume kann abgewichen werden, wenn es aus technischen Gründen erforderlich ist.

A.10.7 Öffentliche Grünfläche im Süden

Sofern nicht als Spielplatz oder Weg gestaltet, sind die öffentlichen Grünflächen zu mindestens 50 % als extensiv bewirtschaftete Wiese anzulegen. Die Grünflächen sind durch Pflanzung standortgerechter heimischer Bäume und Obstbäume (Hochstamm) gemäß Pflanzliste zu gestalten. Die Pflanzungen sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei

Abgang zu ersetzen. Ausnahme bildet die zur Retention der anfallenden Oberflächenwasser erforderlichen und in der Planzeichnung festgesetzten Fläche (Retentionsfläche) innerhalb der öffentlichen Grünfläche. Eine Begrünung (Pflanzungen) dieser Fläche darf die Funktionsfähigkeit der Anlage nicht einschränken.

A.11 Externe Ausgleichsmaßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen Zuordnungsfestsetzung / Ökokonto „Umfang und Bezeichnung“

(§ 1a Abs. 3 i.V.m § 9 Abs. 1a BauGB)

Es werden folgende Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen aus dem Laudenbacher Ökokonto herangezogen (Zuordnungsfestsetzung):

Maßnahme	Biotopwertpunkte
Ökokontomaßnahme „Taläcker“ (Flst. 598)	10.844 Ökopunkte
Ökokontomaßnahme „Waldrefugium“ (Distrikt Bannholz)	330.356 Ökopunkte
	Summe 341.204

Der durch die Planung entstehende Kompensationsumfang von 341.200 Biotopwertpunkten wird durch die Inanspruchnahme des Laudenbacher Ökokontos vollständig im Sinne des § 1a Absatz 2 BauGB ausgeglichen. Auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Umweltbericht (Anlage zur Begründung) wird verwiesen.

A.12 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Grundlage sind die schalltechnischen Untersuchungen vom Ingenieurbüro für Verkehrswesen KOEHLER & LEUTWEIN (Mai 2012).

A.12.1 Passiver Lärmschutz

Für Außenbauteile und Aufenthaltsräume sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle 8 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 1989) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten.

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärm- pegel- bereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB	Raumarten		
			Bettenräume in Kranken- anstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beherbergungs- stätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume ^a und Ähnliches
			$R'_{w,ges}$ des Außenbauteils dB		
1	I	bis 55	35	30	—
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	b	50	45
7	VII	> 80	b	b	50
^a An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.					
^b Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.					

Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem Lärmpegelbereich der DIN 4109 und der VDI-Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen.

Im Lärmpegelbereich III oder höher sind Fremdbelüftungen ohne Eigengeräusch vorzusehen.

Außenwohnbereiche im Lärmpegelbereich III oder höher sind durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z. B. Wintergärten, verglaste Loggien oder vergleichbare Schallschutzmaßnahmen zu schützen. Für Wintergärten und verglaste Loggien etc. ist durch schallgedämmte Lüfter oder gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art eine ausreichende Belüftung sicherzustellen.

Sofern für die einzelnen Gebäudefronten im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaße berücksichtigt werden.

Die von dem vom Gutachter (Ingenieurbüro Koehler Leutwein; Mai 2012) ermittelten Lärmpegelbereiche, die für das 1. OG ermittelt wurden (in 4 m Höhe), wurden in die Planzeichnung übernommen.

Im Lärmpegelbereich III liegen Gebäudefronten innerhalb der Baugrenzen gem. Ausweisung in der Planzeichnung. Alle übrigen Gebäudefronten im Plangebiet liegen im Lärmpegelbereich II oder darunter und müssen bereits aus Gründen des Wärmeschutzes mit Fenstern der Klasse 2 ausgestattet werden.

Die Festlegung von Lärmpegelbereichen wird in der schalltechnischen Untersuchung ausgegeben. Die Festsetzung der Lärmpegelbereiche erfolgt auf Grundlage des höchsten Fassadenpegels einer Gebäudefront (Lärmisophone 4m über GOK). Für untere Geschosse können sich demzufolge auch niedrigere Lärmpegelbereiche ergeben. Für Außenbauteile an Gebäudefronten an denen geringere Lärmpegelbereiche nachgewiesen

werden, können daher auch entsprechend geringere Schalldämmmaße berücksichtigt werden.

Für die Bereiche des Plangebietes, in denen der Bebauungsplan besondere Anforderungen an die Schalldämmung von Außenbauteilen in Gebäuden festsetzt, ist im Kenntnisgabe- und im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis des Schallschutzes Bestandteil der Bauvorlagen.

A.13 Aufschüttungen, Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Auf den privaten Grundstücken entlang der Straßenbegrenzungslinien sind Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers bis zu einer Tiefe von max. 2 m und bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlagen

- ▶ **Baugesetzbuch (BauGB)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- ▶ **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. S. 358), zuletzt geändert durch Art. 27 der Verordnung vom 21.12.2021 (GBl. 2022, S. 1, 4).

B.1 Dachform- und Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

- B.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Sattel-, Walm-, Zeltdächer sowie Flach- oder flachgeneigte Dächer und Pultdächer zulässig. Gegeneinander versetzte Pultdächer mit durchgehend gleicher Höhe des Hauptfirstes gelten als Satteldächer.
- B.1.2 Bei aneinandergebauten Reihen- und Doppelhäusern (bei Hausgruppen die gesamte Hausgruppe) sind die Dachformen und Dachneigungen einheitlich auszubilden.
- B.1.3 Dachaufbauten im Sinne dieser Satzung sind Dachgauben und sonstige Bauteile, die auf der Dachoberfläche angebracht werden.
- B.1.4 Die Summe aller Dachaufbauten und -einschnitte darf max. 50% der Breite der Gebäudefront betragen. Die Gebäudefront entspricht der Gebäudebreite des Hauptgebäudes, ohne ggf. an das Hauptgebäude angebaute Nebenanlagen, seitliche Vorbauten oder untergeordnete Bauteile (wie bspw. Vordächer, Windfang).
- B.1.5 Zwischen Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitten und dem Ortsgang muss ein Abstand von mindestens 1,0 m eingehalten werden.
- B.1.6 Je Traufseite des Gebäudes ist maximal ein Zwerchgiebel bis zu 1/3 der Gebäudebreite zulässig. Die Gebäudefront entspricht der Gebäudebreite des Hauptgebäudes, ohne ggf. an das Hauptgebäude angebaute Nebenanlagen, seitliche Vorbauten oder untergeordnete Bauteile (wie bspw. Vordächer, Windfang).
- B.1.7 Dächer mit einer Neigung unter 10° sind extensiv mit einem Substrataufbau von mindestens 12 cm zu begrünen.

B.2 Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 LBO)

- B.2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Fassaden von Gebäuden mit einer Länge von mehr als 40 m in Abschnitte von jeweils maximal 16 m zu gliedern (zum Beispiel mit Hilfe von Pfeilern, Gebäudeversprüngen, Rankgerüsten, u. ä.).
- B.2.2 Glänzende und reflektierende Materialien (Glas ausgenommen), Farbanstriche, Kunststoff- und Metallverkleidungen für Fassaden sind unzulässig.

B.3 Unbebaute Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 LBO)

- B.3.1 Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind als Gärten anzulegen, die damit auch der Minderung und dem Ausgleich von Beeinträchtigungen der Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts dienen.

B.4 Nebenanlagen (§74 Abs. 1 LBO)

- B.4.1 Ausnahmsweise dürfen Garagen, sofern sie in das Dach des Hauptgebäudes einbezogen werden und sonstige öffentliche rechtliche Vorschriften nicht widersprechen, höher als 2,75 m errichtet werden.

B.5 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 LBO)

- B.5.1 Werbeanlagen sind nur für das jeweils ansässige Unternehmen an der Stätte der Leistung (keine Fremdwerbung) und ausschließlich an der Fassade zulässig.
- B.5.2 Die einzelne Werbeanlage darf eine Größe von 1m² nicht überschreiten.
- B.5.3 Die Gesamtgröße aller Werbeanlagen wird auf 2m² beschränkt.
- B.5.4 Mehrere Werbeanlagen sind gestalterisch auf die baulichen Anlagen und aufeinander abzustimmen; das Straßen-, Orts- oder Landschaftsbild darf nicht verunstaltet werden. Unzulässig sind selbstleuchtende und beleuchtete Werbeanlagen, Anlagen mit bewegtem Licht bzw. Laser-Lichteffekten und „Sky-Beamer“.

B.6 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 LBO)

- B.6.1 In den Vorgartenbereichen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind als Einfriedung Drahtzäune, Holzzäune und Laubgehölzhecken zulässig. Zäune sind mit Hinterpflanzungen aus Laubgehölzhecken auszuführen (siehe Pflanzliste). Die Einfriedungen dürfen 1 m, gemessen ab Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der natürlichen Geländeoberkante nicht überschreiten. Im Falle von Eckgrundstücken gilt als Vorgartenbereich nur der Grundstücksteil zwischen der zur Grundstückerschließung genutzten Verkehrsfläche und der vorderen Fassade der Bebauung.

Damit sich Kleinsäuger ungehindert fortbewegen können, ist ein Abstand von 10 cm zum Boden einzuhalten oder auf andere Art eine ausreichende Durchlässigkeit sicher zu stellen.

Ausgenommen hiervon sind Einfriedungen von Terrassen, die als Sichtschutz dienen und unmittelbar an das Wohngebäude anschließen bis zu einer Gesamtlänge von 3,00 Meter.

B.6.2 Sichtschutzblenden

Zur Abschirmung von Terrassen zwischen zwei Doppelhaushälften oder Hausgruppen ist im direkten Anschluss an die Gebäude ein geschlossener Sichtschutz in einer maximalen Länge von 3 m und mit einer max. Höhe von 2 m zulässig. Ein Mindestabstand zur Grundstücksgrenze (vorderen und rückwärtigen) von 2,5 m ist einzuhalten.

B.7 Außenantennen und Satellitenschüsseln (§ 74 Abs. 1 LBO)

- B.7.1 Außenantennen sind unzulässig. Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie vom öffentlichen Straßenraum nicht sichtbar sind.
- B.7.2 Satellitenschüsseln (Einzel- oder Sammelanlagen) sind nur an den Dachflächen zulässig.

B.8 Rückhaltung, Sammeln und Verwenden von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 LBO)

- B.8.1 Das auf Dächern von privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist in Speicherezisternen zu sammeln und gedrosselt mit einer maximalen Ableitungsmenge von

$q_{dr} = 0,25 \text{ l/(s} \times 100\text{m}^2\text{)}$ in das öffentliche Regenwasser-Kanalnetz abzuleiten. Festlegungen zur Herstellung von wasserdurchlässigen Befestigungen für versiegelte sonstige Flächen sind zu beachten.

B.9 Stellplätze und Garagen (§ 74 Abs. 2 LBO)

B.9.1 Bei der Errichtung von Gebäuden mit mindestens 2 Wohnungen sind für jede Wohnung abweichend von den Regelungen des § 37(1) LBO mindestens 1,5 geeignete Stellplatzanlagen herzustellen (notwendiger Stellplatz zuzüglich 0,5 Stellplätze). Bei der Errichtung von Gebäuden mit 1 Wohnung sind 2 Stellplätze nachzuweisen. Hierbei sind für jeweils eine Wohneinheit auch so genannte „gefangene“ Stellplätze zulässig. Statt notwendiger Stellplätze ist die Herstellung notwendiger Garagen zulässig (§ 37 Abs. 1 LBO).

B.10 Höhenlage des Grundstückes (§ 10 LBO Abs. 2, § 74 Abs. 1, Nr. 3 LBO)

B.10.1 Die Höhenlage der Grundstücke (natürliches Gelände) weist zum öffentlichen Verkehrsraum zum Teil einen Höhenunterschied von bis zu **1,70m** auf. Auf den Baugrundstücken **kann** das Gelände zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den vorderen Baugrenzen bis auf die Höhe Hinterkante öffentliche Verkehrsfläche aufgefüllt werden. Höhenunterschiede zu angrenzenden Grundstücken sind dann auf dem eigenen Grundstück durch Böschungen anzugleichen. Die maximale Neigung von Böschungen beträgt 30°. Stützmauern sind bis **maximal 0,50 m Höhe** zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie Nachbargrundstücken zulässig, sofern eine Absturzgefährdung durch entsprechende Sicherung (bspw. durch Einfriedung) ausgeschlossen ist.

Bei geeigneten Anschlüssen von Grundstücken ist durch technische/ bauliche Maßnahmen sicherzustellen, dass anfallendes Oberflächen-, Regenwasser nicht auf die Nachbargrundstücke abfließt.

B.11 Ordnungswidrigkeiten (§75 LBO)

B.11.1 Ordnungswidrig im Sinne §75 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hier nach § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

B.12 In-Kraft-Treten

Diese Satzung tritt am Tage ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

C.1 Schutzstreifen der Gashochdruckleitung

Auf der Westseite der Verkehrsfläche „Im Kisselfließ“ verläuft im Bereich der Längsparkstände eine Erdgashochdruckleitung. Die Leitung hat einen Schutzstreifen von beidseitig 2,0 m. Der Bereich ist von baulichen Anlagen freizuhalten. Der Ausbau der Verkehrsanlagen (geeignete Sicherungsmaßnahmen/Überfahrerschutz, etc.) ist mit dem Versorger abzustimmen.

C.2 Wassergewinnungs- und -Schutzgebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb einer in Planung befindlichen Schutzzone des Wassergewinnungs- und -Schutzgebietes Badische Bergstraße (WSG Nr. Amt 226.040).

C.3 Lärm / Schalltechnische Untersuchung

Die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung (Koeher+Leutwein, Mai 2012) ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel (Lärmpegelbereich nach DIN 4109) sind in die Planzeichnung überführt.

C.4 Schutzstreifen der 20kV-Leitung

Im Bereich des Grünweges am westlichen Gebietsrand verläuft eine 20 kV Leitung der Stadtwerke Weinheim GmbH. Die Leitung hat einen Schutzstreifen von beidseitig 1,0 m. Der Bereich ist von baulichen Anlagen und tiefwurzelnden Pflanzen freizuhalten.

D HINWEISE

Die nachfolgenden Hinweise entbinden die Bauherren und ihre Architekten nicht von ihrer Verantwortung sich selbst über alle für ihr Bauvorhaben geltenden Normen und Vorschriften kundig zu machen. Es wird lediglich ergänzend auf die aus Sicht der Gemeinde Laudenbach wesentlichen Sachverhalte hingewiesen.

D.1 Schutz unterirdischer Leitungen

Bei Erdarbeiten sind die Schutzzonen der Leitungstrassen (u.a. Gashochdruckleitung im Straßenverlauf der Verkehrsfläche „Im Kisselfließ“) und die Vorschriften der Versorgungsträger zu beachten. Bepflanzungen sind so vorzunehmen, dass die Versorgungsleitungen nicht gefährdet werden. Bauwerke sind so zu gründen, dass mit einer Gefährdung unterirdischer Leitungen nicht zu rechnen ist.

Schutzstreifen Erdgashochdruckleitung: Die Leitung hat einen Schutzstreifen von beidseitig 2,0 m. Der Bereich ist von baulichen Anlagen freizuhalten. Der Ausbau der Verkehrsanlagen (geeignete Sicherungsmaßnahmen/Überfahrerschutz, etc.) ist mit dem Versorger abzustimmen.

Schutzstreifen 20 kV-Stromleitung: Die Leitung hat einen Schutzstreifen von 1 Meter beidseitig der Leitungstrasse. Der Bereich ist von baulichen Anlagen und tiefwurzelnden Pflanzen freizuhalten.

D.2 Bodenschutz

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung im Gebiet zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,00 m, Schutz vor Vernäsung etc.). Erdaushub, der wieder verwendet wird, muss auf dem Grundstück zwischengelagert werden.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Als Aufschüttungsmaterial darf kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden. Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis als untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu verständigen. Wird abfall- bzw. entsorgungsrelevantes Material angetroffen, ist dieses zu separieren und einer ordnungsgemäßen Entsorgung oder Wiederverwertung zuzuführen. Die Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Baustraßen und Lagerplätze ist auf ein Minimum zu reduzieren. Die betroffenen Flächen bzw. die beanspruchten Böden sind nach Abschluss der Arbeiten rasch und vollständig wieder herzustellen bzw. im Sinne der Grünordnungsplanes zu gestalten.

Ein **Bodenschutzkonzept** ist mit Verweis auf § 2 Abs. 3 LBodSchAG in der aktuellen Fassung vom 17.12.2020 für die Umsetzung der vorliegenden Erschließungsplanung zu erstellen.

Bei verfahrenspflichtigen Bauvorhaben nach § 3 Abs. 4 Landes-Kreislaufwirtschaftsgesetz (LKreiWiG) ist bei einer voraussichtlich anfallenden Menge von mehr als 500 m³ Erdaushub ein **Abfallverwertungskonzept** zu erstellen. Darin soll die wirtschaftliche Verwendbarkeit von überschüssigem Erdaushub für technische Bauwerke oder, ggf. nach Aufbereitung, als mineralischer Rohstoff geprüft werden.

Kampfmittelbeseitigung: Die Abfrage beim Kampfmittelbeseitigungsdienst PR Stuttgart ergab für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ein Stellungsloch. Im östlich angrenzenden Gebiet („Kisselfließ 1. BA“) wurden im Rahmen der Luftbildauswertung ein Sprengbombenrichter, ein Blindgängerverdachtspunkt, sowie zwei (weitere) Stellungslöcher erkannt.

Da über die festgestellten Blindgängerverdachtspunkte hinaus das Vorhandensein weiterer Bombenblindgänger nicht ausgeschlossen werden kann, wurde im März 2018 im Geltungsbereich des Bebauungsplans durch den Erschließungsträger eine Erkundung auf Kampfmittel veranlasst. Das Gelände wurde von der Kampfmittelräumfirma freigemessen und die Kampfmittelfreiheit bescheinigt.

Hinweise zur Geotechnik (Regierungspräsidium Freiburg, Landesanstalt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau):

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (Hochflutsediment der Niederterrasse, ho-

lozäne Altwasserablagerungen, holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Aus-trocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit einem klein-räumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können dort zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

D.3 Archäologische Funde

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.

D.4 Pflichten des Eigentümers

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs, das Aufstellen von Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen einschließlich deren Fundamente sowie Fundamente, Stützmauern und Bordsteine, Böschungen und Auffüllungen die zur Herstellung der Erschließungsanlagen und öffentlichen Grünflächen erforderlich sind auf seinem Grundstück zu dulden (§ 126 Abs.1 BauGB).

Bei der Herstellung von Auffüllungen, Abgrabungen als auch von Stützbauwerken ist ein Abfangen der öffentlichen Verkehrsfläche sicherzustellen.

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.

Sorgfaltspflicht bei der Erstellung von Bauwerken und Kellern:

Bei der Anlage von Kellern ist die Möglichkeit wechselnder Grundwasser- bzw. Schichtwasserstände zu berücksichtigen. In den gutachterlichen Untersuchungen (Boden- und Baugrundgutachten) wird festgestellt, dass im geplanten Baugebiet großflächig mögliche Grundwasserspiegelhöhen von bis zu rd. 95,6 m ü. NN. mit einem Flurabstand von rd. 0,3 m bis rd. 1,4 m unter der derzeitigen Geländeoberkante (GOK) auftreten können. Weiterhin können kleinräumig schwierige Baugrundverhältnisse auftreten (Ton- bzw. Torflinsen).

Auch vor dem Hintergrund häufiger eintretender Starkregenereignisse (extreme, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) wird empfohlen, Untergeschosse bzw. Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden können.

Dem Eigentümer wird empfohlen durch entsprechende Gutachten dies für das Baugrundstück zu überprüfen.

D.5 Immissionen

Das Planungsgebiet liegt in räumlicher Nähe zu Anlagen der Deutschen Bahn. Im Nahbereich von Bahnanlagen kommt es durch den Bahnbetrieb zu Immissionen aus dem Bahnbetrieb die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Hierzu gehören Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.

In unmittelbarer Nähe zur elektrifizierten Bahnstrecke oder Bahnstromleitungen ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen.

Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen können auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorgenommen werden.

Gegenüber der Deutschen Bahn AG können keine Ansprüche für die Errichtung von Schutzmaßnahmen geltend gemacht werden.

Ersatzansprüche gegen die Deutsche Bahn AG, welche aus Schäden aufgrund von Immissionen durch den Eisenbahnbetrieb entstehen, sind ausgeschlossen.

Das Planungsgebiet liegt in räumlicher Nähe eines unter die erweiterten Pflichten des Störfall-Verordnung fallenden Betriebs („Seveso-III-Richtlinie; Störfallbetrieb).

Hinweis zur Standortwahl und Schallleistungspegel von Wärmepumpen: Zur Vermeidung von Lärmbelästigungen wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ (LAI) verwiesen.

D.6 Grundwasserschutz/Wasserschutzgebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb einer in Planung befindlichen Schutzzone des Wassergewinnungs- und -Schutzgebietes Badische Bergstraße (WSG Nr. Amt 226.040).

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Landratsamt, Rhein-Neckar-Kreis,

Wasserrechtsamt, anzuzeigen.

Es ist mit sehr niedrigen Grundwasserflurabständen bzw. mit Grundwasserständen von bis zu 95,6 m NN zu rechnen. Aktuelle und historische Grundwasserstände sind über den Daten- und Kartendienst der LUBW abzurufen. Direktauskünfte zu Grundwasserständen erteilt das Regierungspräsidium Karlsruhe.

Die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu beantragen ist.

Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.

Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt, Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, zu verständigen.

Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.

Zum Schutz des tieferen Grundwasserleiters besteht im Planungsgebiet eine Bohrtiefenbegrenzung von ca. 50 m unter Gelände. Dies ist bspw. bei der Nutzbarmachung oberflächennaher Geothermie zu berücksichtigen. Diese ist zulässig, bedarf jedoch grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu beantragen ist.

D.7 Ökokonto „Umfang und Bezeichnung“

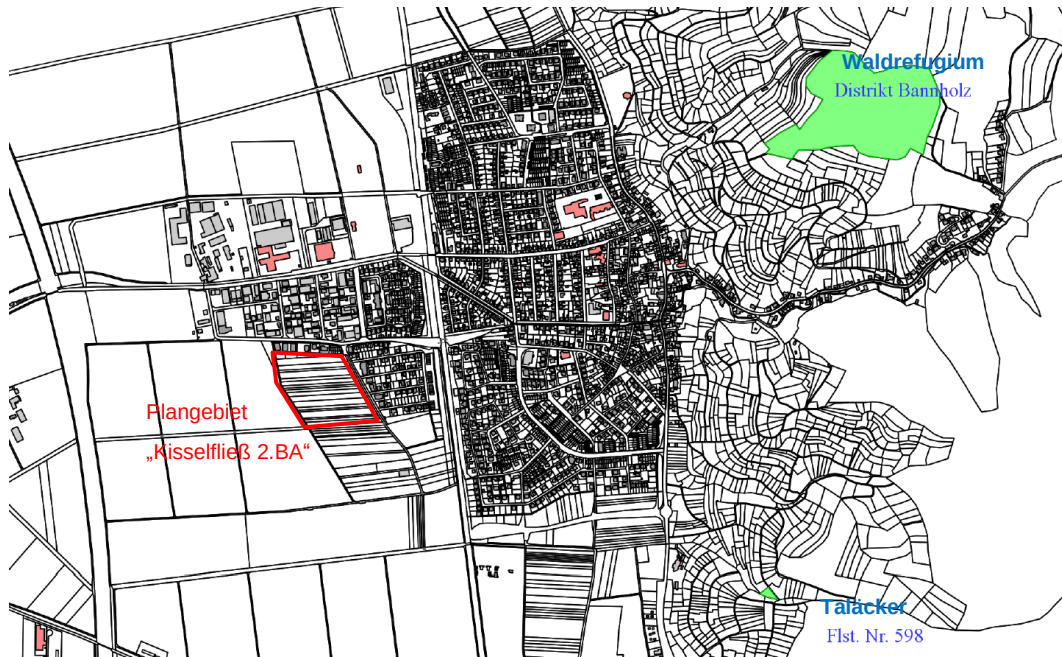
Der durch die Planung entstehende Kompensationsumfang von 341.200 Ökopunkten wird durch die Inanspruchnahme des Laudenbacher Ökokontos ausgeglichen. Hierfür werden folgende zwei gemeindeeigene Flächen, bzw. Ökokontomaßnahmen benannt (siehe Planauszug).

D.7.1 Zuordnung Ökokontomaßnahme „Taläcker“ (Flst. 598)

Als externer Ausgleich wurde von der Gemeinde im Gewann „Taläcker“ auf dem gemeindeeigenen Flst. Nr. 598 als bauplanungsrechtliche Ökokontomaßnahme auf einer 925m² großen Fläche der Nadelbaumbestand in einen standortgerechten Laubwald umgewandelt. Es erfolgt eine Anrechnung von 10.844 Ökopunkten

D.7.2 Zuordnung Ökokontomaßnahme „Waldrefugium“ (Distrikt Bannholz)

Als externer Ausgleich wird von der Gemeinde auf gemeindeeigenen Flächen die bauplanungsrechtliche Ökokontomaßnahme „Umwandlung Forstdistrikt Bannholz in ein Waldrefugium“ umgesetzt. Die im Plan dargestellte geeignete Waldfläche im Bereich Bannholz wird von der Gemeinde dauerhaft aus der Nutzung genommen. Von dieser Maßnahme werden 330.356 Ökopunkte diesem Bebauungsplan zugeordnet. (Gesamtmaßnahmen: 464.000 ÖP)



D.8 Natur- und Artenschutz

D.8.1 Vogelfreundliche Verglasungen:

Bei Verglasungen und Fenstern ist darauf zu achten, dass das Kollisionsrisiko für Vögel weitgehend gemindert wird. Zur Vermeidung von Vogelschlag werden vogelfreundliche Verglasungen zur Vermeidung von Spiegelungen, Maßnahmen zur Silhouettenbildung oder Konstruktionen empfohlen (vgl. bspw. Broschüre des NABU „Vogelschlag an Glas“ 2017). Weitere Maßnahmevorschläge: „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ Broschüre der Schweizer Vogelwarte (https://www.vogelglas.vogelwarte.ch/downloads/files/broschueren/voegel_glas_licht_2012.pdf).

D.8.2 Verbot von Schottergärten nach § 21a NatSchG

Es ist darauf hinzuwirken, dass Frei- und Gartenanlagen insektenfreundlich gestaltet werden und Gartenflächen vorwiegend begrünt werden. Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten sind grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 LBO.

Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

Nicht um einen nach § 21a NatSchG verbotenen Schottergarten handelt es sich trotz der Verwendung mineralischer Materialien, bei

1. der Herstellung eines fachgerechten Lebensbereichs Alpinum/Steingarten oder
2. einer Kies-/Splittmulchung bis zur Korngröße 16 mm (bei speziellen Pflanzungen wird auch eine Körnung bis 32 mm eingesetzt), bei der keine Trennlage (wasserundurchlässig/wurzelfest) verwendet wird. (Quelle: Schreiben des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg vom 15.02.2021).

D.8.3 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung/ Leuchtmittel (i.V.m.§21 NatSchG)

Für Leuchten, die für die Außenbeleuchtung eingesetzt werden, sind insektenfreundliche Leuchtmittel mit geringem UV-Anteil (z. B. Natriumdampf-Hochdrucklampen) zu verwenden. Die Leuchten sind mit Regelungs-/Steuerungstechnik (Bewegungssensorik) auszurüsten um ein Abdimmen der Leuchten sicher zu stellen.

RECHTSTAATLICHE ANFORDERUNGEN AN DIE VERKÜNDUNG VON RECHTSNORMEN

Die für die Festsetzungen relevanten, nicht öffentlich zugänglichen technischen Regelwerke (hier die konkreten, in den Festsetzungen aufgeführten Regelwerke, die nicht verkündet werden: z.B. DIN 4109) können bei der Gemeindeverwaltung Laudenbach, Bau- und Umweltamt, Untere Straße 2, zu den regulären Sprechzeiten sowie nach vorheriger Terminvereinbarung eingesehen werden.

E PFLANZLISTE

Die nachfolgenden Pflanzlisten stellen eine Vorauswahl geeigneter Pflanzenarten dar, die in Anlehnung an die heutige potentielle natürliche Vegetation und 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 Ausführungsplanung.

Liste 1: Gehölze und Bäume der Ortsrandeingrünung und der Mindestbegrünung

Liste 2: Obstbäume der Mindestbegrünung und der Grünflächen

Liste 3: Straßenbäume

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
GS	Großstrauch	(3-7 m)	
NS	Normalstrauch	(2-5 m)	
KS	Kleinstrauch	(1-2 m)	

Liste 1: Gehölze und Bäume der Ortsrandeingrünung und der Mindestbegrünung

(Bäume: 4xv, m D. B. STU 20-25 bzw. gleichwertig bei mehrstämmigen Bäumen; Sträucher: 2xv, 60-100)

Botanischer Name	Deutscher Name	Größe
Acer campestre	Feld-Ahorn	B 2.
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	B 1.
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	B 1.
Betula pendula	Hänge-Birke	B 1.
Carpinus betulus	Hainbuche	B 2.
Cornus mas	Kornelkirsche	GS
Cornus sanguinea	R. Hartriegel	GS
Corylus avellana	Hasel	GS
Crataegus monogyna	Weißdorn	GS
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	GS
Fagus sylvatica	Rot-Buche	B 1.
Juglans regia	Walnuß	B 2.
Ligustrum vulgare	Liguster	GS
Malus silvestris	Holz-Apfelbaum	B 3.
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	NS
Prunus avium	Vogel-Kirsche	B 2.
Prunus mahaleb	Felsen-Kirsche	GS
Prunus spinosa	Schlehe	NS
Pyrus pyraeaster	Wildbirne	B 2.
Pyrus communis	Hausbirne	B 2.
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn	GS
Ribes uva-crispa	Stachelbeere	KS
Rosa arvensis	Wald-Rose	KS
Rubus idaeus	Himbeere	KS
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	GS
Sorbus domestica	Speierling	B 2.
Sorbus torminalis	Elsbeere	B 2.
Tilia cordata	Winter-Linde	B 1.
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde	B 1.

Liste 2: Obstbäume der Mindestbegrünung und der Grünflächen (4xv mD.B. STU 20-25)

Obstart	Artnamen
Apfelhochstämme	Bohnäpfel
	Brettacher
	Glockenäpfel
	Goldparmäne
	Graue Herbstrenette
	Hauxäpfel
	Jakob Fischer
	Oldenburger
	Winterrambour
	Roter Trier Weinäpfel
Birnenhochstämme	Schöner von Boskop
	Gelbmöster
	Champagner Birne
	Grüne Sommermagdalene
	Oberösterreichischer Weinbirne
	Römische Schmalzbirne
	Schweizer Wasserbirne
Steinobst	Welsche Bratbirne
	Hauszwetsche
	Nancy-Mirabelle
	Schwarze Brennkirsche

Liste 3: Straßenbäume (4xv m D.B. STU 20-25)

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchshöhe
Acer platanoides 'Columnare'	Säulen-Spitzahorn 'Columnare'	8-12m
Acer campestre 'Elsrijk'	Feld-Ahorn 'Elsrijk'	8-10m
Acer platanoides 'Emerald Queen'	Spitzahorn, Emerald Queen	12-15m
Acer rubrum 'October Glory'	Rot-Ahorn 'October Glory'	7-12m
Acer x freemanii 'Armstrong'	Schmalkroniger Rotahorn	10-12m
Acer x freemanii 'Autumn Blaze'	Freeman-Ahorn 'Autumn Blaze'	12-15m
Alnus spaethii	Purpur Erle	12-15m
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulen - Hainbuche	10-15m
Celtis australis	Südlicher Zürgelbaum	10-20m
Gleditsia triacanthos 'Skyline'	Schmalkronige Gleditschie	20-25m
Magnolia kobus	Kobus-Magnolie	8-10m
Malus tschonoskii	Scharlach Äpfel	6-8m
Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche	15-20m
Parrotia persica	Eisenholzbaum	5-10m
Pinus sylvestris	Föhre, Wald-Kiefer	10-30m
Platanus acerifolia	Platane	25-30m
Quercus cerris	Zerreiche	20-30m
Robinia pseudoacacia	Scheinakazie	20-25m
Robinia pseudoacacia 'Bessoniana'	Scheinakazie, Sorte	18-20m
Sophora japonica	Schnurbaum	15-20m
Tilia cordata 'Erecta'	Dichtkronige Winterlinde	15-20m
Tilia cordata 'Greenspire'	Stadt Linde	15-25m
Tilia tomentosa 'Brabant'	Brabanter Silber-Linde	20-25m
Tilia x europaea 'Pallida'	Kaiserlinde	30-35m