

07SLR21045

Gemeinde St. Leon-Rot, Ortsteil St. Leon

Bebauungsplan „Sondergebiet Vereinsgelände Roter See“

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Sondergebiet „Vereinsgelände“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

Im Sondergebiet sind folgende Anlagen zulässig:

- Vereinsheime
- Einrichtungen und Anlagen für den Betrieb von Vereinsheimen
- Gerätelagerhallen
- Unterstellhallen
- Lagerflächen
- Gewächshäuser
- Zufahrten, Wege und Flächen, die der Erschließung des Gebietes dienen, sowie interne Erschließungsflächen und Stellplätze.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl

Für das Sondergebiet wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 S. 1 bis 3 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis max. 0,8 zulässig.

1.2.2 Außenwandhöhe

Die maximale Außenwandhöhe der Gebäude wird gemessen von Oberkante Endausbau des nord-östlich angrenzenden Fahrweges in Gebäudemitte bis zum Schnittpunkt Außenwand Oberkante Dachhaut.

Die Außenwandhöhe beträgt:

Für Vereinsgebäude max. 4,00 m

Für Nebengebäude max. 5,00 m

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Festgesetzt ist eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 1 BauNVO.

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

Im Folgenden werden die wichtigsten Maßnahmen aufgeführt, mit denen die nachteiligen Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden.

1.4.1 Angepasste Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung sind insektenschonende Leuchtmittel zu verwenden. Wie z. Bsp. Na-Niederdrucklampen; alternativ Na-Hochdrucklampen mit warmweißen LEDs. Die Beleuchtung ist auf das notwendige Maß zu minimieren. Keine Verwendung von Lasern und Reklamescheinwerfern.

1.4.2 Zwischenlagerung und Verwertung von Erdaushub

Auf Flächen, die zur Erschließung und Bebauung abgegraben werden, ist der humose Oberboden getrennt vom mineralischen Unterboden abzuschleppen und zu lagern (§ 202 BauGB). Auf nicht bebauten Flächen wird der Oberboden im Anschluss an die geplanten Abgrabungen wieder aufgebracht und gelockert.

1.4.3 Verwendung wasserdurchlässiger Beläge

Befestigte Flächen, außerhalb von öffentlichen Flächen, sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasenpflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decke o. ä.) auszubauen.

1.4.4 Baufeldräumung/Rodungsarbeiten

Abrissarbeiten oder Gehölzrodungen sind nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig.

1.4.5 Fassaden- und Dachbegrünung

Bei der Neuerrichtung von baulichen Anlagen ist ab einer Dachfläche von 30 m² eine extensive Dachbegrünung herzustellen. Die Mindestsubstratdicke beträgt 12 cm.

Fassadenflächen ohne Fenster, Flächen größer 50 m² ohne Fenster sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen. Eine Kletterpflanze pro 50 m² fensterlose Fassadenfläche.

1.4.6 Maßnahmenfläche (M1): Ersatzfläche für das entfallende Biotop

Die in der Planzeichnung ausgewiesene Maßnahmenfläche in der Größenordnung von 1.476 m² dient dem Ausgleich des entfallenden Biotops Nr. 167172260085 (Feldgehölz u. Ufer-Schilfröhricht östl. St.Leon - Roter See).

Für die Maßnahmenfläche ist durch ein Fachbüro ein Ausgleichskonzept zu erstellen und der Unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen.

Die Eingrünung ist freiwachsend zu entwickeln und darf nur alle 5-10 Jahre abschnittsweise und räumlich versetzt auf 1/3 ihrer Gesamtlänge auf den Stock gesetzt werden. Die Arten sind der Pflanzliste zu entnehmen.

Die Verwendung von Dünger oder chemischen Mittel zur Unkrautbekämpfung ist nicht zulässig.

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

1.5.1 Wiesenfläche mit heimischen Bäumen und Sträuchern (Pfl. 1)

Auf der privaten Grünfläche ist neben der Anlage eines Obstlehrpfades mit verschiedenen Obst- und Laubbäumen (siehe Empfehlungsliste Bereich Obst- und Gartenbauanlage) auch die Pflanzung verschiedener Beeren- und Wildbeerenhecken, Kräuter und Naturheilpflanzen vorgesehen.

In einer Reihe von ca. 50 m sollen Obstbäume (Hochstamm, Halbstamm, Säule, Spalier) gepflanzt werden. Der Lehrpfad muss so angelegt werden, dass er mit dem Rasentraktor bearbeitet werden kann.

Zur Wiesenansaat ist standortgerechtes, kräuterreiches Regio-Saatgut zu verwenden. Die Wiesenflächen sind 1-mal pro Jahr zu mähen und das Mähgut zur Standortabmagerung abzufahren. Auf chemische Unkrautvernichtungsmittel bzw. Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten!

Bei Pflanzmaßnahmen sollen Pflanzen aus den nachfolgenden Artenlisten verwendet werden. Die Auflistung ist nicht abschließend zu verstehen, sondern gilt als Empfehlung.

Bäume und Sträucher sollen folgende Pflanzqualitäten haben:

Bäume: Hochstamm mind. Stammumfang 16-18 cm.

Sträucher: Mindestens 2 x verpflanzt mit Ballen oder Strauch 60-100 cm.

Für die Ausführung der Pflanzung empfiehlt es sich gemäß den „Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 1 und 2“ der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) in Verbindung mit der DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau: Pflanzen und Pflanzarbeiten“ vorzugehen.

Alle Neupflanzungen sind ordnungsgemäß zu pflegen. Pflanzausfälle sind in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen. Die gepflanzten Bäume und Sträucher dürfen auch in späteren Jahren nicht eigenmächtig entfernt werden. Für die Baumgruben und Substrate sind die Vorgaben der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) anzuwenden.

1.5.2 Streuobstwiese (Pfl. 2)

Weiterhin ist eine Teilfläche von 500 m² als Streuobstwiese anzulegen. Es sind Obstbäume unterschiedliche, regionale, möglichst alte Sorten zu pflanzen. Stammhöhe der Obstbäume mind. 1,80 m, Stu mind. 8/10, 1 Leittrieb mind. 3 Seitentriebe.

Zur Wiesenansaat ist standortgerechtes, kräuterreiches Regio-Saatgut zu verwenden. Die Wiesenflächen sind 1-mal pro Jahr zu mähen und das Mähgut zur Standortabmagerung abzufahren. Die Verwendung von Dünger oder chemischen Mittel zur Unkrautbekämpfung ist nicht zulässig.

1.6 Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die vorhandenen, in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgängen ist ein heimischer Laubbaum gemäß Pflanzliste innerhalb des Grundstücks anzupflanzen. Mindestgröße Hochstamm, 3xv. Stu 18-20; Bei Abgängen von Bäumen mit einem Stammumfang größer 100 cm, sind 2 Laubbäume anzupflanzen (siehe Empfehlungsliste).

2 Örtliche Bauvorschriften

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

2.1.1 Fassadengestaltung

Die Verwendung von grellen Farben (z. B. Neonfarben) für die Außenfassaden ist unzulässig. Alle baulichen Anlagen sind (im Hauptfarbton) in gedeckten, im Spektrum der Erdfarben gebrochenen Tönen auszuführen.

2.1.2 Dächer

Als Dachform werden Satteldächer mit beidseits gleicher Dachneigung festgesetzt. Dachneigung wird auf maximal 15° festgesetzt.

Die Errichtung von Photovoltaikanlagen ist zulässig. Dachbegrünungen sind zulässig.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind grundsätzlich zulässig. Werbeanlagen sind so zu gestalten und anzubringen, dass durch sie weder der Gesamteindruck der betroffenen baulichen Anlage noch das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigt wird. Die Höhe der Werbeanlagen darf max. 2,0 m nicht übersteigen und nicht über die Bauwerkshöhe hinausragen. Werbeanlagen dürfen nur am Ort der Leistung angebracht werden.

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

Zulässig sind Einfriedungen in Form von Zäunen aus Holz und Metall, welche mit heimischen Pflanzen zu hinterpflanzen sind. Ebenso zulässig sind Hecken.

Die Höhe der Einfriedungen darf max. 2,00 m betragen.

Einfriedungen sind für Kleintiere (z.B. Igel, Amphibien) durchlässig zu gestalten (mind. 0,10 m Bodenabstand von Zäunen).

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

Freiflächen von Baugrundstücken, sofern nicht für Wege, Stellplätze und Zufahrten genutzt, sind als Grünfläche gärtnerisch anzulegen und mit gebietsheimischen Bäumen, Hecken und Sträuchern gemäß Empfehlungsliste zu bepflanzen.

Anhang Empfehlungslisten

Bereich Obst- und Gartenbauanlage

1 x Walnuss kann außerhalb der Reihe in einer passenden Ecke als Solitär stehen.

1 x Kornellkirsche

1 x Quitte

1 x Nashi

1 x Zwetsche halbstamm

1x Pfirsich

1 x Mirabelle

1 x Aprikose

1 x Nektarine

1 x Kirsche halbstamm

3 x Birne Spalier

3 x Apfel Spalier

Beerenecke

2 x Johannisbeere weiß

2 x Johannisbeere rot

2 x Johannisbeere schwarz

1 x Stachelbeere Busch

1 x Stachelbeere Stamm

3 x Himbeere Standard mit Gerüst

3 x Himbeere Sommer (Atum) mit Gerüst

1 x Brombeere Kultur mit Gerüst

Wildbeerenecke/Wildobst

1 x Hippophae	-	Sanddorn
2 x Lonicera	-	Honigbeere
2 x Lycium	-	Gojibeere
1 x Sambucus	-	Holunder
1 x Vaccinium	-	Heidelbeere
1 x Amelanchier	-	Cornus Schisandra
1 x red columm	-	Feuerdorn
1 x Prunus Spiosa	-	Schlehdorn
1 x Crataegus	-	Weißdorn
1 x Morus nigra	-	Maulbeere
1 x Aronia melanocarpa ´Nero´	-	Apfelbeere
1 x Cornus mas	-	Kornelkirsche
1 x Lonicera kamtschatica	-	Maibeere
1 x Mespilus germanicus	-	Mispel
1 x Moosbeere/Cranberry	-	Vaccinium marocarpon

Werzwich Garten (Kräuterweihe)

16 x 1m² Felder eingefasst

Osterluzei	-	Aristolochia
Sandstrohlume	-	Helichrysum arenarium
Odermenning	-	Agrimonia eupatoria
Rainfarn	-	Tanacetum vulgare
Wilder Thymian	-	Thymus serpyllum
Rossminze	-	Menta incana
Wermut	-	Artemisia absinthium
Fuchsschwanz	-	Amarnathus caudatus
Wasserdost	-	Eupatorium cannabinum
Weinraute	-	Ruta graveolens
Echtes Labkraut	-	Galium verum
Großer Wiesenknopf	-	Saguidorba officinalis
Liebstöckel	-	Levisticum officinalis
Tausendgüldenkraut	-	Centaurium umbellatum
Eibisch	-	Althea officinalis
Leinkraut	-	Linaria vulgaris

Kräutergarten Küche

Einteilung der Felder Küchenkräuter 20 x 0,5 m² Feld

Liebstöckel
 Rosmarin
 Olivenkraut
 Petersilie
 Kerbel
 Estragon
 Thymian
 Majoran
 Bohnenkraut
 Oregano
 Pfefferminze
 Schnittlauch
 Blutampfer
 Pimpanelle
 Salbei
 Waldmeister
 Dill
 Zitronenmelisse

Naturgarten Naturheilpflanzen

Bronze Fenchel	-	Foeniculum vulgare Atropurpureum
Katzenminze	-	Nepeta fassenii superba
Raublattaster	-	Aster novi-anglii rubinschatz
Raublattaster	-	Aster novi-anglii Rosa Sieger
Kissenaster	-	Aster dumosus Rosenwichtel
Wermut	-	Artemisia absinthium
Bergminze/Steinquendel	-	Calamintha nepeta ssp nepeta
Echte Schlüsselblume	-	Primula veris
Pimpernell-Rose	-	Rosa Pimpinellifolia
Kartoffelrose	-	Rosa rugosa Wild Edric
Hundsrose	-	Rosa canina
Schafgarbe	-	Achillea filipendulina Coronation Gold
Schafgarbe	-	Achillea millefolium Pomegranate
Schafgarbe	-	Achillea millefolium
Kugel Distel	-	Echinops ritro
Muskatkraut	-	Achillea decolorans
Cola Strauch	-	Artemisia arborescens var Martima
Riesen-Bärenklau	-	Heraclum mantegazzianum
Purpur Sonnenhut	-	Echinacea purpurea Magnus
Ysop	-	Hyssopus officinalis ssp aristatus
Moschusmalve	-	Malva moschata Álba
Duftveilchen	-	Viola odorata
Weinraute	-	Ruta graveolens
Echter Alant	-	Inula helenium
Wegwarte	-	Cichorium intybus
Lavendel	-	Lavandula angustifolia 'Munstead'
Wollige Königskerze	-	Verbascum bombyciferum
Kaskadenthymian	-	Thymus longicaulis
Mauerpfeffer	-	Sedum reflexum
Schleifenblume	-	Iberis sempervivum 'Zwergschneeflocke'
Zimbelkraut	-	Cymbalaria muralis
Dachwurz	-	Sempervivum i.S.
Echter Günsel	-	Ajuga reptans
Blaukissen	-	Aubrieta Hybr. i.S.
Mittagsblume	-	Delospermum cooperi
Polsterglockenblume	-	Campanula poscharskyana
Misouri-Nachtkerze	-	Oenothera macrocarpa
Bergbohnenkraut	-	Satureja montana ssp montana
Scharfer Mauerpfeffer	-	Sedum acre
Kümmel-Thymian	-	Thymus herba-barona
Woll- Thymian	-	Thymus praecox var. Pseudolanuginosus
Polsterphlox	-	Phlox subulata

Bauern Pfingstrose	-	Paeonia officinalis
Johanniskraut	-	Hypericum perforatum
Frauenmantel	-	Alchemilla mollis
Beinwell	-	Symphytum officinalis
Herbst-Eisenhut	-	Aconitum carmichaelii
Wegwarte	-	Cichorium intybus
Duftnessel Koreaminze	-	Agastache rugosa
Mädesüß	-	Filipendula ulmaria
Fingerhut	-	Digitalis purpurea
Engelwurz	-	Angelica archangelica
Schnittknoblauch	-	Allium tuberosum
Gewürzthymian	-	Thymus vulgaris
Walderdbeere	-	Fragaria vesca
Baldrian	-	Valeriana officinalis

Weitere Pflanzen

Hopfen 1 x Rundell 4mØ Höhenmast 7 m

Spargel 8 m Länge

Tabak 10 m²

Trauben 3 Stöcke

Rosenbeet gemischt 10 m²

Minzbeet gemischt 10 m²

Beet mit wechselnder Bepflanzung z. B. Gemüse, Getreide usw. 20 m²

Hochbeet 2 x 2,0 m x 0,8 m

Sonstiges

Bienen 3 x Völker + Schaukasten

Insektenhotel

Komposter 1,2 m²

Bereich öffentliche Grünfläche

Bäume I. Ordnung:

Spitzahorn	Acer plantanoides
Esskastanie	Castanes sativa
Walnuss	Juglans regia
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume II. Ordnung:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Weiß-/Rotdorn	Crataegus
Zierapfel	Malus
Zierkirsche	Prunus

Mehlbeere Sorbus aria
 Eberesche Sorbus aucuparia

Heimische Gehölze:

Feldahorn Acer campestre
 Hainbuche Carpinus betulus
 Eberesche Sorbus aucuparia
 Kornelkirsche Cornus mas
 Hartriegel Cornus sanguinea
 Haselnuss Corylus avellana
 Heckenkirsche Lonicera xylosteum
 Schlehe Prunus spinosa
 Hundsrose Rosa canina
 Holunder Sambucus nigra
 Schneeball* Viburnum lantana
 Bruchweide Salix fragilis
 Korbweide Salix viminalis
 Wasserschneeball Viburnum opulus

Bereich Maßnahmenfläche M1

Roter Hartriegel Cornus sanguinea
 Eingriffeliger Weißdorn Crataegus monogyna
 Gewöhnliche Hühnerhirse Echinochloa crus-galli
 Gewöhnliches Pfaffenkääppchen Euonymus europaeus
 Garten-Apfel Malus domestica
 Kanadische Pappel Populus canadensis
 Vogel-Kirsche Prunus avium
 Sal-Weide Salix caprea
 Bruch-Weide Salix fragilis
 Fahl-Weide Salix rubens
 Schwarzer Holunder Sambucus nigra
 Rainfarn Tanacetum vulgare
 Große Brennessel Urtica dioica s. l.

Einige der genannten Pflanzen sind giftig bzw. können bei Verzehr giftig wirken.

* schwach giftig bis giftig

3 Hinweise

3.1 Altlasten und Altablagerungen

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

Innerhalb des Plangebietes befinden sich laut den Ergebnissen der historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen keine Altstandorte, Altablagerungen oder Verdachtsflächen.

3.2 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gem. § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3.3 Baugrund

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

3.4 Bodenschutz

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

Erdaushub

Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub ist der Deponierung vorzuziehen. Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub vor Ort sind bereits bei der Festlegung der Höhen (Gründungstiefen, Straßen, Wege usw.) zu beachten. Sollte die Vermeidung/ Verwertung von Erdaushub vor Ort nicht oder nur zum Teil möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwendungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörsen der Gebietskörperschaften, Recyclinganlagen) zu prüfen. Bei einer anfallenden Aushubmenge von > 2.000 m³ ist ein Wiederverwertungskonzept zu erstellen und der Unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in der Bauphase zu erhalten und zu schützen. Vor erforderlichem Bodenabtrag sind oberirdische Pflanzenteile abzumähen und zu entfernen. Vor Beginn der

Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 10731 sind zu beachten. Mutterboden und humusfreier Erdaushub dürfen nur getrennt und in profilierten und geglätteten Mieten (Mutterboden max. 3 m hoch) zwischengelagert werden. Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen.

Erdarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und gut abgetrocknetem Boden durchgeführt werden. Bei Spurtiefen von >15 cm sind die Arbeiten solange einzustellen, bis wieder ein tragfähiger Bodenzustand vorherrscht.

Bauwege und -straßen sind nach Möglichkeit dort anzulegen, wo später befestigte Wege und Plätze liegen. Beim Rückbau von Bauwegen muss nach Entfernen des Wegeaufbaus der natürliche Bodenaufbau wiederhergestellt werden. Unterbodenverdichtungen sind zu lockern.

Auffüllungen

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

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

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

Folgende technische Hinweise sind zu beachten:

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

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

Sollte innerhalb des Baufeldes auf einer unbebauten Fläche von mehr als 0,5 ha auf den Boden eingewirkt werden, empfehlen wir gemäß § 2 Abs. 3 des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) mit Beantragung des Einzelbauvorhabens ein Bodenschutzkonzept zu erstellen.

3.5 Grundwasser

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

Die Grundsätze des Wasserrechtes (§§ 1, 5 und 6 WHG sowie §§ 1 und 12 WG) zum Schutz des Grundwassers und zum Erhalt der Grundwasserneubildung sind bei der weiteren Planung zu beachten.

Dazu sind vor allem zu zählen:

- Vermeidung von nachteiligen Veränderungen der Gewässereigenschaften
- Sparsame Verwendung von Wasser
- Erhaltung der Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts und des natürlichen Rückhaltevermögens (§ 5 WHG Allgemeine Sorgfaltspflichten)
- Nachhaltige Bewirtschaftung der Gewässer als nutzbare Güter zu deren Schutz

(§§ 1- Zweck und 6 WHG - Allgemeine Grundsätze der Gewässerbewirtschaftung)

Das Wassergesetz für Baden-Württemberg ergänzt dies durch die §§ 1 und 12:

- Sparsamer und effizienter Umgang mit Wasser
- Wirksamer Schutz der Gewässer vor stofflichen Belastungen (§ 1 WG - Allgemeine Grundsätze)
- Berücksichtigung der Grundwasserneubildung, der Gewässerökologie und des Hochwasserschutzes bei Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche
- Zulassung von Benutzungen des Grundwassers nur im Rahmen der Neubildung (§ 12 WG – Grundsätze der Bewirtschaftung)

Konzepte zur Niederschlagswasserableitung/-Versickerung sind auch im Hinblick auf diese Forderungen zu entwickeln.

Auf die Lage des Plangebietes innerhalb eines Wasserschutzgebietes und die Bestimmungen der Rechtsverordnung wird verwiesen.

Grundwasserschutz:

- Parkplätze und Verkehrsflächen sind entsprechend der Vorgaben der Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) auszuführen.
- Abwasserkanäle und -leitungen in Wasserschutzgebieten sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu bauen, zu prüfen und zu betreiben. Insbesondere das Arbeitsblatt DWA-A 142 „Abwasserleitungen und -kanäle in Wassergewinnungsgebieten“ ist

zu beachten. Die aus dem Regelwerk abgeleiteten Maßnahmen müssen in den Planunterlagen nachvollziehbar dargestellt werden.

- Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Wasserrechtsamt, anzuzeigen. Aktuelle und historische Grundwasserstände sind über den Daten und Kartendienst der LUBW <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/> erhältlich. Direktauskünfte zu Grundwasserständen erteilt das Regierungspräsidium Karlsruhe.
- Bohrungen die ins Grundwasser eindringen, das Einbringen von Stoffen ins Grundwasser und die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt zu beantragen sind.
- 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 Wasserrechtsamt zu verständigen.
- Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.
- Maßnahmen, die ein dauerhaftes Vermindern oder Durchstoßen von Deckschichten zur Folge haben, sind nicht zulässig. Dies ist insbesondere bei der Planung von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser zu berücksichtigen. Ausgenommen sind vorübergehende Eingriffe in Deckschichten, wenn ihre Schutzfunktion anschließend mindestens gleichwertig wiederhergestellt wird.
- Die Erdwärmennutzung mittels Erdwärmesondenbohrungen ist nach der Rechtsverordnung des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis nicht generell verboten. Die Zulässigkeit einer Anlage wird, unter der Voraussetzung der Verwendung vom reinem Wasser als Wärmeträgerfluid im Sondenkreislauf, sowie der Einhaltung der bestehenden Bohrtiefenbegrenzung durch das Wasserrechtsamt in einem Erlaubnisverfahren festgestellt.
- Die Errichtung und der Betrieb einer Erdwärmesondenanlage bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, diese ist beim Wasserrechtsamt rechtzeitig zu beantragen. Wir empfehlen daher eine frühzeitige Kontaktaufnahme.

3.6 Hochwasserschutz

Hochwasser sind Naturereignisse, deren möglichst natürliche Rückhaltung und gefahrlose Ableitung bei allen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden sollen. Zur Vermeidung künftiger Schäden sollen alle zur Umsetzung eines nachhaltigen Hochwasserrisikomanagements erforderlichen Maßnahmen zur Anwendung kommen.

Das Plangebiet befindet sich auf einer Fläche die nach dem einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als „Vorbehaltsgebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz“ festgesetzt ist. Diese Vorbehaltsgebiete dienen der Vermeidung und Minderung von zusätzlichen Schadensrisiken. Es sollen die Belange des Hochwasserschutzes bei allen Maßnahmen in Form einer hochwasserangepassten Planung besonders berücksichtigt werden.

Nach der veröffentlichten Hochwassergefahrenkarte des Kraichbachs befindet sich das o. g. Gebiet außerhalb der berechneten Hochwasserflächen von HQ10 bis HQ100, was dem Standard von Baden-Württemberg entspricht. Das Vorhaben liegt jedoch in einem geschützten Bereich bei HQ100 und ist von einem HQ extrem betroffen. Ein Retentionsausgleich wird bei einem HQ extrem nicht gefordert. Die Änderung ist nach § 78 WHG somit zulässig.

Hinweise:

1. Nach § 78b Abs.1 Nr. 1 WHG ist festgelegt, dass bei der Neuausweisung bzw. Änderung eines FNP im Risikogebiet, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden berücksichtigt werden.
2. Da das Teilgebiet bei einem HQ extrem überflutet wird, sollen sich die Grundstückseigentümer nach § 78b Abs.1 Nr. 2 WHG gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (Hochwasserschutzfibel) selbst und auf eigene Kosten zu sichern.
3. Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im HQ extrem Bereich sind untersagt, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Heizölverbraucheranlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

3.7 Starkregenereignisse

Mit Starkregenereignissen (extreme, kaum vorhersagbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Zum Schutz vor Starkregenereignissen wird empfohlen, die Erdgeschossfußbodenhöhe mindestens 0,30 m über Oberkante Straße zu setzen. Untergeschossen bzw. Keller sollten wasserdicht ausgeführt, Öffnungen überflutungssicher ausgeführt werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden können.

3.8 Beleuchtung

Für die Straßen- und Außenbeleuchtung sind Beleuchtungssysteme mit einer niedrigen Anlockwirkung für nachtaktive Insekten zu verwenden. Empfohlen werden Lampen mit einem Lichtspektrum über 500 nm (z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED).

3.9 Versorgungsanlagen

Die Stromversorgung für das Gebiet kann voraussichtlich aus dem bestehenden Versorgungsnetz erfolgen. Ob und in welchem Ausmaß ggf. eine Netzerweiterung erforderlich ist, kann erst festgelegt werden, wenn der elektrische Leistungsbedarf dieses Bereiches bekannt ist. Das Stromversorgungsnetz wird als Kabelnetz ausgeführt.

Hinsichtlich der Kabeltrasse innerhalb des Neubaugebiets bitten wir um Berücksichtigung des "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen.

Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen. Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.

3.9.1 Erdgasleitungen

Im Bereich der bestehenden Straßen und Wege sind Erdgas-Hochdruckleitungen, DN 150 ST, PN16 sowie Erdgas-Mitteldruckleitungen vorhanden, die in Abstimmung mit den Straßenbaulastträgern, bzw. Grundstückseigentümern verlegt wurden.

Die entsprechenden Planunterlagen erhalten Sie über die E-Mailadresse:

Leitungsauskuft-Nord@netze-bw.de

Hinweis:

Der Schutzstreifen der Hochdruckleitungen (3,00m links und rechts der Leitungssachse) muss aus sicherheitstechnischen Gründen von jeglicher Bebauung und Bepflanzung mit hochstämmigem Bewuchs freigehalten werden. Innerhalb dieses Schutzstreifens dürfen Arbeiten nur nach vorheriger Absprache und nur unter unserer Aufsicht durchgeführt werden. Arbeiten mit schwerem Gerät sind innerhalb dieses Schutzstreifens, ohne besondere Schutzmaßnahmen, nicht erlaubt. Das Anlegen von Straßen, Gehwegen oder Parkierungsflächen ist gestattet.

Bei wesentlichen Änderungen der Höhenlage der Straßen- und Gehwegoberflächen (Abtrag > 10 cm, Auftrag > 30 cm) sowie bei anderen Maßnahmen, die die Gasleitungen tangieren, ist die

Netze- Gesellschaft Südwest mbH, NB Anschluss Netzthemen

Email: NB_Anschluss_Netzthemen@netze-suedwest.de

Tel. Nr.: 07243 3427-272

rechtzeitig in die Planung mit einzubeziehen um der Kostenminimierung bei evtl. erforderlichen Umbaumaßnahmen oder Umplanungen gerecht zu werden. Dasselbe gilt für evtl. Teilnahmen an Ausschreibungen von Bauleistungen.

Sollten im Zuge dieser Maßnahme ausnahmsweise Umlagungen unserer Versorgungsleitungen erforderlich sein und hat die Gemeinde Ersatzansprüche gegenüber Dritten oder leisten Dritte Zuschüsse, sind diese zur Minderung der Änderungskosten zu verwenden, soweit dies mit der Zweckbestimmung der geleisteten Zuschüsse in Einklang steht. Die Kostenerstattungsregelung für förmlich festgelegte Sanierungsgebiete gemäß § 150 Baugesetzbuch bleibt unberührt. Bei dinglich gesicherten Verteilungsanlagen gilt die gesetzliche Folgekostenregelung (§ 1023 BGB).

Ein Anschluss zusätzlicher Straßen, bzw. neue Netzanschlüsse an das vorhandene Netz ist technisch möglich; eine Entscheidung über den Ausbau kann jedoch erst anhand einer Wirtschaftlichkeitsuntersuchung erfolgen, wenn ein entsprechender Bedarf für Erdgasanschlüsse besteht, bzw. keine Erschließung mit Nahwärme durch Dritte erfolgt.

Bei neuen Erschließungsstraßen und -wegen sollte vorsichtshalber darauf geachtet werden, dass eine Trasse für eine Gasleitung vorgesehen wird. Bei Privatstraßen oder -wegen muss dann ein entsprechendes Leitungsrecht für die Gasleitung im Bebauungsplan eingetragen werden.

Baumpflanzungen: Hinsichtlich der erforderlichen Abstände von hochstämmigen Bäumen gelten die Vorgaben des Technischen Regelwerkes DVGW GW 125 [M]. Falls bei geplanten Baumpflanzungen der Mindestabstand von 2,50 m zu unseren Versorgungsleitungen unterschritten wird, sind mechanische Schutzmaßnahmen erforderlich, die durch den Erschließungsträger abzustimmen, zu veranlassen und zu bezahlen sind.

3.10 Feuerwehr und Katastrophenschutz

1. Bei dem hier zu beurteilenden Plangebiet handelt es sich um ein Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO. Bei den entsprechend im Plangebiet ausgewiesenen baulichen Anlagen ist laut den vorliegenden Unterlagen eine maximale Anzahl von zwei Vollgeschossen zulässig. Aufgrund dieser Tatsache und den entsprechenden weiteren Maßen der baulichen Nutzung gilt die Löschwasserversorgung somit als gesichert, wenn diese mit 48 m³/h über mindestens 2 Stunden nach den jeweiligen Vorgaben des DVGW Arbeitsblattes W405 hergestellt wird.

2. Entnahmestellen mit 400 l/min (24 m³/h) sind vertretbar, wenn die gesamte notwendige Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m um ein mögliches Brandobjekt aus maximal zwei Entnahmestellen sichergestellt werden kann. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

3. Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen. Der Abstand der Hydranten zueinander darf 100 m nicht überschreiten. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Abstimmung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle und erfordern ggf. die Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen. Soweit als möglich sind Überflurhydranten nach DIN 3223 zu verwenden.

4. Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 80 m Lauflinie bis zum Brandobjekt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

5. Der Betriebsdruck für die zur Wasserentnahme genutzten Hydranten (Nennleistung) muss mindestens 3 bar betragen, und darf jedoch in keinem Fall unter 1,5 bar abfallen.
6. Die Straßen sind so auszuführen, dass sie eine durchgängige Befahrbarkeit für 16 t schwere und max. 2,50 m breite Feuerwehrfahrzeuge gewährleisten. Die Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgeräte der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehrflächen) vom 16. Dezember 2020 sind einzuhalten.
7. Weitere Belange der Feuerwehr bzw. des Brandschutzes sind bei den weiterführenden Planungen der Objekte zu berücksichtigen.

3.11 Kampfmitteluntersuchung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde eine multitemporale Luftbildauswertung mit alliierten Kriegsluftbildern durchgeführt.

Die Luftbildauswertung hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern innerhalb des Untersuchungsgebietes ergeben. Nach Kenntnisstand des Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg sind zurzeit keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Die Luftbildauswertung darf nur vom Auftraggeber genutzt werden. Sie kann gegebenenfalls an am Bauvorhaben beteiligte Unternehmen ausgehändigt, aber darüber hinaus nicht an Dritte weitergegeben werden. Jegliche Veröffentlichung der Luftbildauswertung ist untersagt.

Weiterhin weist der Kampfmittelbeseitigungsdienst Baden-Württemberg bereits jetzt darauf hin, dass sich aufgrund der VwV Kampfmittelbeseitigungsdienst des Innenministeriums Baden-Württemberg vom 31.08.2013 (GABl. S. 342) die Aufgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes auf die Entschärfung, den Transport und die Vernichtung von Kampfmitteln beschränken.

Die Beratung von Grundstückseigentümern sowie die Suche nach und die Bergung von Kampfmitteln kann vom Kampfmittelbeseitigungsdienst nur im Rahmen seiner Kapazität gegen vollständige Kostenerstattung übernommen werden. Soweit der Kampfmittelbeseitigungsdienst nicht tätig werden kann, sind für diese Aufgaben gewerbliche Unternehmen zu beauftragen.

Sollten Hinweise auf vorhandene Kampfmittel bekannt sein, ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst zur informieren.

3.12 Geologie, Rohstoffe und Bergbau

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich quartärer Lockergesteine (holozäne Altwasserablagerungen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.

Mit einem kleinräumig 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 Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (<http://www.lgrb-bw.de>) entnommen werden.

Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.

3.13 Kriminalprävention

Der Gestaltung von Freiräumen kommt unter kriminalpräventiven Gesichtspunkten besondere Bedeutung zu. Die Schaffung von Begegnungs- und Aufenthaltsmöglichkeiten kann direkt zur Belebung des öffentlichen Raumes beigetragen. Bei der Gestaltung dieser Räume sind die Wünsche der künftigen Nutzer möglichst zu berücksichtigen und diese am Konzeptfindungsprozess zu beteiligen. Dies gewährleistet die Akzeptanz der Flächen, ohne die schnell ein Zustand der Verwahrlosung eintreten könnte.

Um Konflikten vorzubeugen, sollte auf eine klare Abgrenzung der öffentlichen Flächen von angrenzenden Privatflächen geachtet werden. Dies kann durch überblickbare Einfriedungen und/ oder eine Differenzierung der Bodenbeläge erreicht werden.

Gestaltung von Gebäuden in der Anlage

Die Gestaltung der Gebäude kann Einfluss auf das subjektive Sicherheitsgefühl und die objektive Sicherheit haben. Die Leitlinien der kriminalpräventiven Siedlungsgestaltung geben Orientierung für die Gestaltung.

Ein nach den Leitlinien der kriminalpräventiven Siedlungsgestaltung CPTED („Crime prevention through environmental design“) gestaltetes Gebäude weist folgende Merkmale auf:

- Gebäudevorsprünge können zur besseren Überschaubarkeit des Wohnumfeldes beitragen.
- Es gibt möglichst keine Erker im Erdgeschoss, da sie gute Versteckmöglichkeiten darstellen können.
- Die Anordnung der Fenster von Räumen, die am häufigsten genutzt werden, zu Straßen, Fußwegen und Gassen ermöglicht soziale Kontrolle.
- Dächer, Eingangsbereiche und Flure erlauben keinen unkontrollierten Zugang zu halböffentlichen, halbprivaten und privaten Bereichen.
- Die Zugänge sind gut einsehbar.
- Zugangskontrolle durch moderne Sicherheitstechnik
- Die Zugänge sind gut beleuchtet. Die Hausnummer ist von der Straße aus, auch nachts, gut zu sehen.

- Die objektive Sicherheit wird durch den Einsatz von einbruchshemmen-der Sicherheitstechnik gewährleistet.
- Alle Elemente sind so transparent wie möglich gestaltet.

Gestaltung von Grünanlagen

Neben der Ausgestaltung von Einzelelementen hat die Gestaltung der Grün- und Freiflächen einen großen Einfluss auf das Wohlbefinden, welches wiederum dazu beiträgt, diese Bereiche zu erhalten und zu pflegen.

Um Grünanlagen zu beleben, sollten diese nutzbar gestaltet werden. Die Nähe zum Wohnort ist für Personen mit eingeschränkter Mobilität entscheidend, führt aber auch bei der übrigen Bevölkerung zu einer höheren Akzeptanz.

Wichtige Themen:

- Bepflanzung
- Gestaltungselemente zur Schaffung begrenzter Räume,
- Spiel- und Aufenthaltsflächen
- Wege

Grünanlagen dienen verschiedenen Nutzergruppen dazu, ihre Freizeit dort zu verbringen. Um Konflikte zu vermeiden, kann eine Zonierung für Funktionen und Nutzergruppen (z.B. Spielen, Ruhen, Grillen, Bolzen und Natur) sinnvoll sein.

Sind durch die Bestimmung der Zielgruppe (Kleinkinder/Jugendliche/Erwachsene) Nutzungseinschränkungen für die Allgemeinheit gegeben, müssen Abtrennungen der Bereiche geschaffen werden, die die Grenzen klar definieren. Ansonsten sind Konflikte zwischen den verschiedenen Gruppen geradezu vorprogrammiert. Trotz einer Zonierung sollten grundlegende Aspekte, die die Sicherheit begünstigen, wie beispielsweise Übersichtlichkeit, Sichtverbindungen und gute Orientierung, nicht außer Acht gelassen werden. Problematisch wird dies bei der Abgrenzung von Grün- und Freiflächen gegenüber dem öffentlichen Bereich. Dort kann nur eine optische Abgrenzung durch leichte bauliche Veränderungen oder Begrünungsmaßnahmen, die jeweils mit einer verständlichen Beschilderung verbunden sind, sinnvoll sein. Die Durchwegung sollte strukturiert und die Hauptwege klar geführt sein, um durch Überschaubarkeit das Sicherheitsgefühl zu stärken. Falls Grünanlagen zu Zeiten der Dunkelheit zugänglich sind, sollten Hauptwege in Abhängigkeit ihrer Verbindungsfunktion für die angrenzenden Gebiete ausreichend beleuchtet werden.

Um die Übersichtlichkeit nicht zu beeinträchtigen, empfiehlt es sich, die Bepflanzung so zu gestalten, dass sie keine Sichtachsen beeinträchtigt und potenziell gefährdete Bereiche nicht verdeckt. Der Bewuchs entlang von Wegeverbindungen sollte nicht bis direkt an den Wegrand heranreichen, um besonders in Kurven noch eine gewisse Übersicht zu gewährleisten.

Eine zusätzliche Belebung und soziale Kontrolle kann durch Ansiedelung einer gastronomischen Nutzung am Übergang zwischen Park und Siedlungsbereich erzielt werden. Da verwahrloste Außenanlagen das Sicherheitsempfinden beeinträchtigen, ist, neben einer geregelten Abfallentsorgung und der Schaffung geeigneter Möglichkeiten zur Entsorgung von Hundekot, eine regelmäßige

Pflege der Grünanlage zu organisieren. Die Bereitstellung geeigneter öffentlicher Toilettenanlagen und die Installation einer ausreichenden Anzahl von Mülleimern sollte geprüft werden. Die Förderung von Patenschaften der Anwohner für Teilbereiche der frei zugänglichen Flächen kann unterstützend wirken.

Wege und Verbindungen

Die Zugänglichkeit und Erreichbarkeit eines Ortes ist entscheidend für seine Akzeptanz und Belebtheit und steht damit in direkter Verbindung zu seiner Sicherheit. Wege und Verbindungen können Nutzungen steuern oder auch begrenzen und sollten daher klar strukturiert sein.

Entscheidend ist, wie viele Zugangspunkte ein Ort hat und durch welche Verkehrsteilnehmer (Fußgänger oder Fahrzeuge) diese nutzbar sind. Eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sollte sichergestellt sein, da Zugänglichkeit und Erreichbarkeit wichtige Voraussetzungen für das Entstehen eines gemeinschaftlichen Lebens sind. Trotzdem sollte festgelegt werden, welches Maß an Bewegung an welcher Stelle entstehen soll, da ein zu hoher Durchgangsverkehr negative Auswirkungen auf die Sicherheit haben kann.

Verkehrswege aus kriminalpräventiver Sicht

In den meisten Fällen ist es sinnvoll, Fuß-, Rad- und Kfz-Flächen voneinander zu trennen, wenn nicht durch Konzepte wie „shared space“ gezielt andere Intentionen im Vordergrund stehen.

Für die Trennung der Fuß- und Radwege haben sich farblich unterschiedliche Straßenbeläge bewährt. Sie definieren klare Nutzungsgrenzen, die geeignet sind, potenzielle Konflikte zwischen Fußgängern und Radfahrern zu vermeiden. Auch Bäume sind geeignet, um den Fuß- vom Kfz-Bereich zu trennen.

Wenn fußläufige, ausgedehnte Wegeverbindungen geplant werden, sollten Sitzmöglichkeiten für in der Mobilität eingeschränkte Personen bedacht werden. Um Räume zu vermeiden, deren Nutzung als unangenehm empfunden wird, sollte dem Entstehen von dunklen Ecken entgegengewirkt werden. Der Abstand von Gebüsch zu Wegen sollte ausreichend groß sein und wegebegleitendes Grün nicht zu hoch. Dadurch wird eine gute Übersicht gewährleistet. Auf eine gleichmäßige und angemessene Beleuchtung von Geh- und Radwegen ist zu achten.

Beleuchtung

Bei der Auswahl der Beleuchtung und Farbgebung sollten die Wünsche der Nutzer von Freiräumen und Grünflächen berücksichtigt werden. Unter Einbeziehung der örtlichen Gegebenheiten sollte daher ein Lichtraum geschaffen werden, der die DIN EN 13201 berücksichtigt. Widerstandsfähige Beleuchtungskörper erschweren den Vandalismus. Bei der Auswahl der Farben sind helle Materialien zu verwenden, die die Ausleuchtung unterstützen und freundlich wirken.

Die Einsehbarkeit und eine ausreichende Beleuchtung sind bei einsetzender Dämmerung und in der Dunkelheit von größter Bedeutung für das Sicherheitsgefühl der Bürger, sowie die Verringerung von Tatgelegenheiten. Je nach Örtlichkeit ist die Lichtstärke den Bedürfnissen der Nutzer anzupassen.

Sauberkeit und Beschädigungen

So wie Verwahrlosung die objektive und subjektive Sicherheit negativ beeinflusst, sind Sauberkeit und Ordnung ein Teil der öffentlichen Sicherheit und haben direkte Auswirkungen vor allem auf das Sicherheitsgefühl.

Pflegeleichte Materialien und eine regelmäßige Reinigung sind deshalb sicherheitsrelevante Aspekte. Die Verwendung vandalismusresistenter Materialien (Verarbeitung, Befestigung, Oberfläche) erhöht den Schutz gegen Beschädigungen. Auch in Hinblick auf die Wandgestaltung sollten Materialien genutzt werden, die eine einfache Beseitigung von Graffiti ermöglichen oder zum Besprühen ungeeignet sind. Oft hilft auch ein Begrünen der Wand oder das Aufbringen eines „legalen“ Graffito oder einer anderen kreativen Gestaltung.

An besonders gefährdeten Orten kann die Installation und Ausweisung von Notrufeinrichtungen und Rettungswegen sinnvoll sein.

Generell gilt es, die Balance zwischen Sicherheit und Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum zu finden.

Abschlussbemerkung

Abschließend möchten wir Sie auf die Checkliste zur städtebaulichen Kriminalprävention hinweisen, die vom landesweiten Arbeitskreis „Stadtplanung und Kriminalprävention“ erarbeitet und über den Städtetag, bzw. Gemeindetag an dessen Mitglieder versandt wurde.

Die Checkliste und weitere Informationen zur städtebaulichen Prävention erhalten Sie auf Wunsch. Ihre Anfragen richten Sie an das Referat Prävention des Polizeipräsidiums Mannheim,

Tel.: 0621/174-1243,

E-Mail: praevention.ma@polizei.bwl.de.

Schutz vor Einbruch

Der Einbau von Sicherungstechnik ist dann besonders günstig, wenn er bereits in der Planungsphase einkalkuliert wird. Über die individuellen Sicherungsmöglichkeiten informiert die

Kriminalpolizeiliche Beratungsstelle Mannheim, 68161 Mannheim, L 6, 12,

Tel.: 0621/174-1212,

E-Mail: beratungsstelle.MA@polizei.bwl.de.

Eine Broschüre zum Download mit wertvollen Tipps und Hinweisen zum Einbruchschutz ist zudem im Internet unter www.polizei-beratung.de erhältlich.

3.14 Wasserversorgung

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

3.15 Kommunalabwasser

1. Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Drainagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist ggf. 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.

2. Die Ver- und Entsorgung bezüglich Wasser und Abwasser ist durch den jeweiligen Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung bzw. an das kommunale Abwassernetz mit Anschluss an eine zentrale Kläranlage sicherzustellen. Die jeweilige Satzung der Gemeinde St. Leon-Rot ist zu beachten.

3. Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Überschwemmungsgebieten und in weiteren Risikogebieten ist nach dem Hochwasserschutzgesetz II (vom 30. Juni 2017) ab dem 5. Januar 2018 verboten. Detaillierte Informationen zu dem Verbot, zu Ausnahmen von dem Verbot und zu Nachrüstungsfristen sind § 78c Hochwasserschutzgesetz II zu entnehmen.

3.16 Niederschlagswasserbeseitigung/Regenwasserbewirtschaftung

Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, versielet oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Maßgebend hierzu ist die Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999.

Es wird dabei empfohlen, zunächst den vorhandenen Untergrund auf seine Versickerungsfähigkeit hin zu untersuchen bzw. die Möglichkeit der Ableitung in den Vorfluter (Kehrgaben) zu prüfen.

Bei der Bemessung und Gestaltung von Versickerungsanlagen werden auf die Leitfäden des Umweltministeriums „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“ und der Landesanstalt für Umweltschutz B-W „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ verwiesen.

Bei der Einleitung in ein Oberflächengewässer sind die Angaben und Kriterien des Arbeitsblattes DWA-A 102 Teil 2 „Emissionsbezogene Bewertungen und Regelungen“ zu beachten.

Wenn Niederschlagswasser, welches in einem Gewerbegebiet / Sondergebiet / Industriegebiet anfällt, versickert oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden soll, muss dafür bei der Unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden.

Zur Erfüllung der Grundsätze der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung sind wasserdurchlässig befestigte PKW-Stellplätze, ausreichend bemessene Zisternen, eine Fassadenbegrünung und eine Dachbegrünung für flach geneigte Dächer im Bebauungsplan empfohlen bzw. vorgeschrieben.

Zufahrten, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie Geh- und Fußwege sind so anzulegen, dass das Niederschlagswasser versickern kann (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterterrassen, wasserdurchlässige Pflasterung o.ä.). Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird.

Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen ohne vorhergehende Reinigung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Das Pflanzen von Bäumen in Versickerungsmulden ist nicht gestattet. Durch das Wurzeln bilden sich präferierte Fließwege in der belebten Bodenzone aus. Dadurch ist eine gleichmäßige Versickerung nicht mehr gewährleistet.

Niederschlagswasser, das von Metalldächern abfließt, ist behandlungsbedürftig. Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in den Boden und in das Grundwasser, wird empfohlen als Material zur Dacheindeckung unbeschichtete Metalle (Blei, Kupfer, Zink) auszuschließen. Auch auf Regenrinnen und Regenfallrohre aus diesen Materialien sollte verzichtet werden.

Hinweise zu Zisternen:

Auf Dach- und befestigten Grundstücksflächen auftreffendes Niederschlagswasser sollte zur Verringerung der Abflussspitzen in ausreichend bemessenen Zisternen gesammelt und auf dem Grundstück genutzt werden. Nach Möglichkeit sollen diese bewirtschaftet werden können.

Auf eine Bewirtschaftung der Zisterne (mit Drosseleinrichtung) kann verzichtet werden, wenn das zugehörige Dach mit einer Mindestsubstratstärke von 10 Zentimeter begrünt wird.

Der Überlauf einer Zisterne muss entweder

- über die belebte Bodenzone einer Versickerungsmulde versickert werden.
- an die Kanalisation angeschlossen werden.
- über eine Rigole unterirdisch versickert werden. Dies ist nur gestattet, wenn das Dach metallfrei ist oder der Zulauf über ein DIBt-zugelassenes Substrat erfolgt, welches Metalle zurückhalten kann. Die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist zu prüfen.

Die Planung ist mit der Gemeinde und dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, abzustimmen.

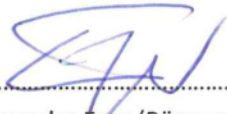
3.17 DIN-Normen und sonstige Regelwerke

Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen oder sonstige Regelwerke können im Rathaus von St. Leon-Rot während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom 28.02.2023 mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Vorschriften beachtet wurden.

St. Leon-Rot, den 16.03.2026



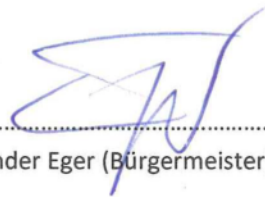
Dr. Alexander Eger (Bürgermeister)



Inkrafttreten

Mit der öffentlichen Bekanntmachung vom 20.03.2026 tritt dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 28.02.2023 in Kraft.

St. Leon-Rot, den 20.03.2026



Dr. Alexander Eger (Bürgermeister)

