

BEBAUUNGSPLAN und ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Wiesloch Baiertal

"Erschließung Alte Hohl"

Offenlagebeschluss (Entwurf)

in der Fassung vom 10.10.2025

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungs- und bauordnungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichen, Farbe und Planeinschriebe wird gemäß

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98).

Stand: 24.07.2025

festgesetzt:

I ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

(vgl. Planzeichnung in der Fassung vom ...)

II TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

II a Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs.1 BauGB i.V.m. BauNVO)

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5,6 und § 4 BauNVO)

Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA)

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Unzulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2 **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Festsetzungen zur

- Höhe der baulichen Anlagen
- Grundflächenzahl (GRZ)

2.1 **Höhe der baulichen Anlagen**

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist durch die maximale Wandhöhe (WH) festgesetzt. Für das oberste Geschoss (Dachgeschoss / Staffelgeschoss) gilt die Wandhöhe 1 (WH 1). Für das darunterliegende Geschoss die Wandhöhe 2 (WH 2).

Das oberste Geschoss in den Bereichen WA1 bis WA5 muss jeweils entlang der nordöstlichen Gebäudeseite (interne Erschließungsstraße) und entlang der südwestlichen Gebäudeseite (rückwärtige Grundstücksgrenze) um mind. 1,0 m zurückspringen. Die Treppenhäuser sind davon ausgenommen.

Festgelegt werden folgende maximal zulässige Wandhöhen:

▪ WA 1 (M1):	WH1 max. 13,50m	WH2 max. 10,50m	BZH 169,30 m ü. NN
▪ WA 2 (M2):	WH1 max. 13,50m	WH2 max. 10,50m	BZH 170,45 m ü. NN
▪ WA 3 (M3):	WH1 max. 13,50m	WH2 max. 10,50m	BZH 172,05 m ü. NN
▪ WA 4 (M4):	WH1 max. 13,50m	WH2 max. 10,50m	BZH 174,05 m ü. NN
▪ WA 5 (M5):	WH1 max. 13,50m	WH2 max. 10,50m	BZH 175,00 m ü. NN
▪ WA 6 (E0):	Firsthöhe max. 11,50m		BZH 170,55 m ü. NN
▪ WA 7 (E1):	WH1 max. 7,00m		BZH 169,85 m ü. NN
▪ WA 8 (E2):	WH1 max. 7,00m		BZH 170,95 m ü. NN
▪ WA 9 (E3):	WH1 max. 7,00m		BZH 171,60 m ü. NN
▪ WA 10 (E4):	WH1 max. 7,00m		BZH 172,60 m ü. NN

Der jeweilige Bezugshöhe (BZH) darf um max. 0,3 m über-/ oder unterschritten werden.

Die Wandhöhe wird ab der Bezugshöhe (BZH) bis zum obersten Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (Attika) gemessen.

Im Bereich des Bestandsgebäudes Wieslocher Straße Nr. 26 ist die Firsthöhe als der oberste Dachabschluss bei geneigten Dächern festgesetzt.

Die Bezugshöhe (BZH) ist der jeweiligen überbaubaren Fläche zugeordnet und durch Planeintrag festgesetzt. (Anmerkung: Höhenpunkte der Straßenachse als Hinweis im Plan; für Neubau alte Hohl liegen noch keine Höhen vor.)

Eine Überschreitung der festgesetzten Höhen durch Dachaufbauten für Dachaustritte, Aufzugsüberfahrten und technische Anlagen sowie Anlagen für die solare Strom- oder Wärmeerzeugung ist bis zu 1,50 m zulässig. Der jeweilige Abstand dieser Anlagen zur Außenwand muss mindestens der Höhenüberschreitung entsprechen.

2.2 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 Abs. 1 Nr. 2 BauVO und § 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist wie folgt festgesetzt.

- WA 1 (M1): GRZ max. 0,4
- WA 2 (M2): GRZ max. 0,6
- WA 3 (M3): GRZ max. 0,6
- WA 4 (M4): GRZ max. 0,45
- WA 5 (M5): GRZ max. 0,45
- WA 6 (E0): GRZ max. 0,4
- WA 7 (E1): GRZ max. 0,4
- WA 8 (E2): GRZ max. 0,4
- WA 9 (E3): GRZ max. 0,4
- WA 10 (E4): GRZ max. 0,45

3 BAUWEISE (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es ist eine offene Bauweise festgesetzt.

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch den Planeintrag von Baugrenzen festgesetzt.

5 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze und Tiefgaragen sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind in einer Tiefe von max. 14m, gemessen von der Hinterkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Überdachte Stellplätze („carports“) und Garagen sind nur innerhalb der durch Planeintrag festgesetzten Bereiche zulässig.

Bei überdachten Stellplätzen („carports“) ist maximal eine einseitige Wandfüllung zulässig. Tore sind unzulässig.

Nebenanlagen sind auf einer Fläche von max. 15m² je Grundstück zulässig.

Für die nach § 9 Abs. 2 LBO erforderlichen Flächen zur Errichtung von Kleinkinderspielplätzen kann als ein ausreichend großer Spielplatz innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche nachgewiesen werden.

6 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

- Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (die nicht als Wege-, Stellplatz oder Zufahrtsflächen genutzt werden) sind – außer im Traufbereich der Gebäude bis max. 0,5 m Breite – unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welcher diese (Steine, Kies, Schotter oder sonstige vergleichbare lose Materialschüttungen) das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.

Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

- Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit versickerungsfähiger Oberfläche (z.B. Drainagepflaster, Fugenpflaster) herzustellen. Der zulässige Abflussbeiwert beträgt max. 0,4.

- Dacheindeckungen sowie Regenrinnen und Fallrohre aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
- Zum Schutz nachtaktiver Insekten ist die Außenbeleuchtung ausschließlich mit Leuchten in insektenschonender Bauweise (geschlossener Leuchtkörper, gerichteter Lichtkegel) und Leuchtmitteln mit nicht anlockendem Lichtspektrum (geringer UV-Anteil, Farbton Amber max. 1.800 Kelvin) zulässig. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontale ist unzulässig. Die Außenbeleuchtung muss zwischen 20 und 6 Uhr bedarfsgesteuert erfolgen. Eine Fassadenbeleuchtung oder eine Anstrahlung der Fassade ist nicht zulässig.
- CEF-Maßnahme Gartenrotschwanz:
Es sind mind. 3 Halbhöhlen (z.B. Schwegler Halbhöhle 2HW oder Nischenbrüterhöhle 1N) an geeigneten Standorten in der näheren Umgebung (Bäume) fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
- CEF-Maßnahme Haussperling:
Es ist mind. 1 Sperlings-Koloniekasten (z.B. Schwegler Sperlingskoloniekästen 1SP) oder alternativ 3 Nisthöhlen mit Fluglochweite 32 mm (z.B. Schwegler Nisthöhle 1B, Fluglochweite 32 mm) an geeigneten Standorten in der näheren Umgebung (Gebäude oder bauliche Strukturen) fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
- CEF-Maßnahme Star:
Es ist mind. 6 Staren-Nistkästen (z.B. Schwegler Starenhöhle 3SV) mit Fluglochweite 45 mm an geeigneten Standorten in der näheren Umgebung fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
- CEF-Maßnahme Höhlenbrüter (Kohlmeise, Kleiber):
Es sind mind. 3 Halbhöhlen (z.B. Schwegler Halbhöhle 2HW) und 2 Kleiberhöhlen (z.B. Schwegler 5KL oder 2GR oval) an geeigneten Standorten in der näheren Umgebung (Bäume oder Gebäude) fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
- CEF-Maßnahme Zwergfledermaus:
Es sind mind. 5 Fledermaus-Flachkästen im Bereich des Grundstücks Wieslocher Straße Nr. 26 (Kulturdenkmal) fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten.
Alle Nistkästen sind mit Katzen-/ Marderschutz auszustatten.
- Bauzeitenregelung:
Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG darf die Fällung von Gehölzen und der Abriss von Gebäuden nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen. Sollte ein Abriss im oben genannten Zeitraum nicht (vollständig) möglich sein, sind sämtliche Höhlen, Nischen, Ritzen, Spalten usw. in Gehölzen und Gebäuden, die mögliche Brutplätze darstellen sowie vorhandene Nester im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar auf eine Besatzfreiheit zu überprüfen und unmittelbar danach zu verschließen. Durch die Maßnahme muss sichergestellt werden, dass sich zum Abrisszeitpunkt außerhalb des Zeitraums vom 01. Oktober bis zum 28. Februar keine Adulte, Jungtiere oder Eier in den Gehölzen und Gebäuden befinden.
- Fledermäuse, Anpflanzungen, Lichtschutz und Leitstrukturen:
 - Entlang der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereichs ist entlang des Flurstücks 1720 ein mind. 1,80 m hoher Zaun und ein mind. 1 m breiter Pflanzstreifen zu errichten und mit einer Begrünung (Waldgeißblatt) zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
 - Entlang der südwestlichen Grenze des Geltungsbereichs ist eine mind. 3 m breite Hecke anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
 - Nordöstlich der gebietsinternen öffentlichen Verkehrsfläche sind mind. 10 Bäume anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten (vgl. Nr. 8.1).
- Ökologische Baubegleitung:
Die Durchführung, Koordination und das Monitoring der artenschutzrechtlichen Maßnahmen hat im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung zu erfolgen.
- Vermeidung von Vogelschlag:
Für zusammenhängende Glasflächen von mehr als 2m² ohne Leistenunterteilungen sowie in Bereichen mit Durchsichten oder Übereckverglasungen sind geeignete Maßnahmen, wie
 - mattierte, eingefärbte oder strukturierte Glasflächen, Siebdrucke oder farbige Folien (ggf. in Kombination mit geeigneter UV-beschichteter Folie),

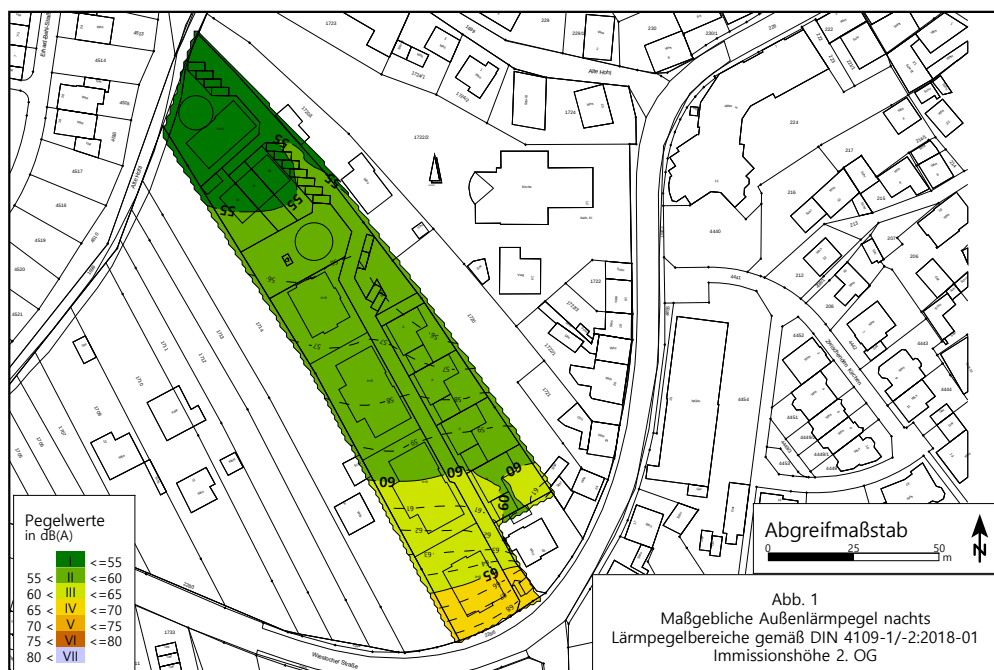
- geeignete dichte Vorpflanzung (die dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu ersetzen ist),
 - Vergitterungen oder andere geeignete Maßnahmen, sodass diese für die Avifauna als Barriere erkennbar sind und sich keine entfernten Bäume oder Sträucher für die Vögel erkennbar spiegeln, vorzusehen.
- Abweichungen hiervon sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass das Kollisionsrisiko für Vögel durch andere Maßnahmen nach dem aktuellen Stand der Technik zum Vogelschutz minimiert wird.

7 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die nachfolgenden Festsetzungen zum Schutz vor Außenlärmwirkungen gelten für den aus schalltechnischer Sicht ungünstigsten Lastfall der freien Schallausbreitung im Nachtzeitraum für das 2. OG.

7.1 Maßgebliche Außenlärmpegel

Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", und DIN 4109-2:2018-01, "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen", auszubilden. Grundlage hierzu sind die im Plan dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel.



Die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 nachzuweisen.

Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere maßgebliche Außenlärmpegel an den Fassaden anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung). Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 reduziert werden.

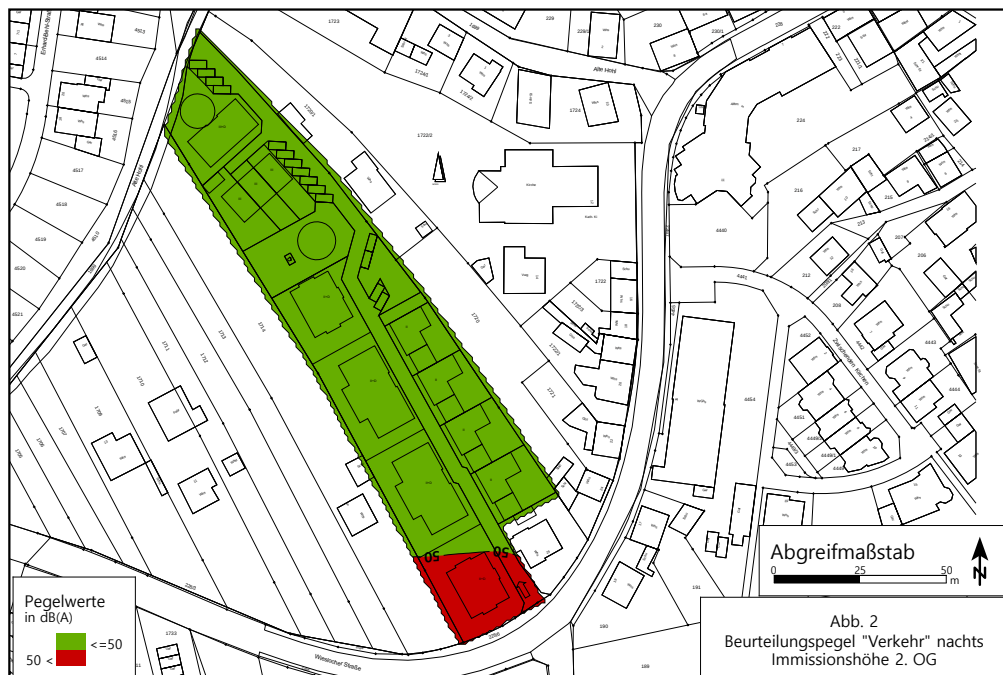
Von dieser Festsetzung kann auch abgewichen werden, wenn zum Zeitpunkt des Baugenehmigungsverfahrens die DIN 4109 in der dann gültigen Fassung ein anderes Verfahren als Grundlage für den Schallschutznachweis gegen Außenlärm vorgibt.

Hinweis:

Unter Berücksichtigung der Abschirmung der Gebäude des städtebaulichen Konzepts können die maßgeblichen Außenlärmpegel geschoss- und fassadenweise getrennt für den Tag- und Nachtzeitraum der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden (Bericht Nr. 23-3150, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 64297 Darmstadt).

7.2 Schalldämmende Lüftungseinrichtungen

Bei der Errichtung oder der baulichen Änderung von Schlaf- und Kinderzimmern südlich der im Plan dargestellten 50 dB(A)-Nacht-Isophone sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.



Auf dezentrale schallgedämmte Lüftungsgeräte für diese Räume kann verzichtet werden, wenn das Gebäude mit einer zentralen Lüftungsanlage ausgestattet ist und hierdurch ein ausreichender und schallgedämmter Luftaustausch gewährleistet ist.

Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall nachts geringere Beurteilungspegel des Verkehrs als 50 dB(A) an den zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern erforderlichen Fenstern anliegen (z. B. unter Berücksichtigung der Gebäudeabschirmung).

Hinweis:

Unter Berücksichtigung der Gebäude des städtebaulichen Konzepts können die Nacht-Beurteilungspegel geschoss- und fassadenweise der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan entnommen werden (Bericht Nr. 23-3150, Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft, 64297 Darmstadt).

Die genannten DIN-Normen sowie der gesamte Bericht der Ingenieurgesellschaft Dr. Gruschka können beim Baurechtsamt der Stadt Wiesloch eingesehen werden.

8 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

8.1 Baumpflanzungen

Im Bereich nordöstlich der Erschließungsstraße sind mind. 10 Laub- oder Obstbäume zweiter oder dritter Ordnung in der Qualität Hochstamm, aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang, zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust unverzüglich (in der nächsten Pflanzperiode) zu ersetzen.

Die durch Planeintrag festgesetzten Baumstandorte können unter Beibehaltung der Anzahl der Bäume variiert werden.

Baumstämme sind vor dem Anfahren, Baumscheiben vor dem Überfahren durch entsprechende Maßnahmen/ Vorrichtungen zu schützen.

8.2 Dachbegrünung

Dachflächen sind zu mindestens 80 % der Fläche extensiv zu begrünen. Die durchwurzelbare Substratschicht muss mindestens 12 cm betragen. Die Dachbegrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Ausnahmen von diesen 80 % Mindestfläche sind zulässig für Technikaufbauten, Oberlichter, Flächen von notwendigen Rettungswegen und Dachüberständen.

Thermische Solaranlagen sowie Photovoltaikanlagen auf den begrüneten Dachflächen sind zulässig. Unter den Solar- und Photovoltaikmodulen ist vollflächig eine durchwurzelbare Substratschicht von mind. 12 cm aufzubringen und zu begrünen.

8.3 Fassadenbegrünung

Geschlossene, fensterlose Fassaden bzw. Fassadenabschnitte > 50 m², sind mit Hilfe von Rankgittern oder Seilsystemen zu begrünen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen

8.4 Erhaltung von Bäumen

Die durch Planeintrag gekennzeichneten Bestandsbäume sind zu schützen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

8.5 Pflanzenauswahl

Bei Pflanzmaßnahmen sind vorrangig bienenfreundliche Pflanzen gemäß der als Anlage beigefügten Veröffentlichung „Bienenfreundliche Pflanzen“ des Bundesministeriums für und Landwirtschaft, Ernährung und Heimat (Stand: Juli 2023, Neuauflage Mai 2025) zu verwenden. Diese umfasst auch einen hohen Anteil an Insekten- und fledermausfreundlichen Pflanzen. Die Veröffentlichung ist der Begründung als Anlage beigefügt

II b Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1 ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachform: Mit Ausnahme des Kulturdenkmals Wieslocher Straße Nr. 26 sind für Haupt- und Nebengebäude sowie überdachte Stellplätze und Garagen nur flache und flach geneigte Dächer bis max. 15° Dachneigung zulässig.

2 WERBEANLAGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nicht zulässig.

3 STANDORTE FÜR MÜLLBEHÄLTER (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Standorte für Müllbehälter sind in den Gebäuden zu integrieren oder baulich einzufassen.

4 EINFRIEDUNGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen entlang öffentlicher Flächen sind bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig und mind. 1 m von der Straßenbegrenzung zurückzusetzen. Höhenbezugspunkt ist die Höhe der angrenzenden öffentlichen Fläche. Zulässig sind Hecken und offene Einfriedungen (z.B. Metallgitterzaun) mit Strauch- oder Heckenhinterpflanzung.

Zusätzlich ist im Bereich WA 6 bis WA 10 in einem Abstand von mind. 1m von der Straßenbegrenzung eine Einfriedung als Sichtschutz mit einer max. Höhe von 1,80m auf max. der Hälfte der Grundstücksbreite zulässig. Der Bereich zwischen Sichtschutz und Straßenbegrenzung ist mit Sträuchern und Heckenpflanzungen gemäß Festsetzung 8.5 zur Pflanzenauswahl zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Im Bereich WA 6 bis WA 10 ist entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze zum Nachbargrundstück 1720 ein Zaun mit Rankpflanzen in einer Höhe von 1,80m über Geländeniveau zulässig (vgl. artenschutzrechtliche Festsetzungen).

Die Verwendung von Stacheldraht ist unzulässig. Die Unterkante von Einfriedungen ist mind. 10 cm über Geländeniveau („kleintierpassierbar“) zu errichten. Mauern oder Mauersockel mit Stützwandfunktion aufgrund der Topografie, sind zulässig.

5 ZAHL DER STELLPLÄTZE

(§ 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO und 6 i.V.m. § 37 LBO)

Die Anzahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge ist in Abhängigkeit zur Wohnungsgröße nachzuweisen und herzustellen:

Kraftfahrzeuge:

- | | |
|--|-----------------|
| - bis einschließlich 60m ² Wohnfläche | 1 Stellplatz |
| - über 60m ² bis einschließlich 100 m ² Wohnfläche | 1,5 Stellplätze |
| - über 100m ² Wohnfläche | 2 Stellplätze |

III HINWEISE

1 NIEDERSCHLAGSWASSER

Das Niederschlagswasser im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes ist soweit wie möglich auf den privaten Grundstücksflächen zurückzuhalten und zu versickern.

Bei unbeschichteten Metalldächern ist die Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 (§ 3 NiedSchlWaBesV BW) zu beachten.

2 WASSERVERORGUNG UND GRUNDWASSERSCHUTZ

Wasserversorgung:

Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Abs. 4 WG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben. Die ausreichende Versorgung des Plangebietes mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist durch Erweiterung des bestehenden öffentlichen Versorgungsnetzes sicher zu stellen.

Grundwasserschutz:

- Tiefgaragen sind entweder wasserundurchlässig oder mit einem Pflastersystem mit DIBt Zulassung als „Flächenbelag zur Behandlung und Versickerung von Niederschlagsabflüssen von Verkehrsflächen“ auszuführen.
- Brunnen und Grundwassermessstellen im Baufeld sind durch Errichtung baulicher Sicherungseinrichtungen gegen Beschädigung zu schützen. Beschädigungen von Brunnen und

Grundwassermessstellen sind dem Grundstückseigentümer sowie dem Wasserrechtsamt unverzüglich zu melden und in mindestens gleichwertiger Ausführung zu beheben.

- 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.
 - Die folgenden Vorhaben sind dem Wasserrechtsamt rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen:
 - a. Entnahme von Grundwasser
 - b. Bohrungen in den Grundwasserleiter
 - c. Einbringen von Stoffen (z. B. Beton) ins Grundwasser
- Die Anzeige ist dem Wasserrechtsamt formlos mit allen für die Beurteilung notwendigen Unterlagen und Angaben vorzulegen.
- Alle Arbeiten, die sich nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken können, erfordern eine wasserrechtliche Erlaubnis. Hierzu zählen insbesondere Grundwasserabsenkungen. Mit den Arbeiten darf nicht vor Erteilung der Erlaubnis begonnen werden.
 - 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.
 - Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, die ein dauerhaftes Vermindern oder Durchstoßen von stauenden, das Grundwasser schützenden Deckschichten zur Folge haben, sind nur in begründeten Ausnahmefällen und durch den Einsatz von definiertem Filtermaterial (z. B. DiBt-zugelassenes Filtersubstrat, belebte Bodenschicht, carbonathaltiger Sand) möglich.
 - Der Bau und Betrieb von Erdwärmesondenanlagen erfordert grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis. Bei Planung einer Erdwärmesondenanlage ist frühzeitig mit dem Wasserrechtsamt abzustimmen, ob die Anlage erlaubnisfähig ist.

3 KOMMUNALABWASSER, NIEDERSCHLAGSWASSER, REGENWASSERBEWIRTSCHAFTUNG

Allgemeines:

- Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Dränagen 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.
-
- 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 Stadt Wiesloch ist zu beachten.

Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung:

- Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt 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. Ebenso ist die Abflussvermeidung durch Verdunstung, Versickerung und Rückhaltung von Niederschlagswasser anzustreben (ausgeglichene Wasserhaushaltsbilanz).

Bei der Bemessung und Gestaltung von Versickerungsanlagen werden auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 und die Leitfäden des Umweltministeriums „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“ und der Landesanstalt für Umweltschutz B-W „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ verwiesen.

- 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, Schotterrasen, wasserdurchlässige Pflasterung o.ä.). Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.
- Niederschlagswasser darf nach §2 der Niederschlagswasserverordnung erlaubnisfrei versickert oder als Gemeingebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn es von folgenden Flächen stammt:
 - a. Dachflächen, mit Ausnahme von Dachflächen in Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit vergleichbaren Nutzungen,
 - b. befestigten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen,
 - c. öffentlichen Straßen, die als Ortsstraßen der Erschließung von Wohngebieten dienen, und öffentlichen Straßen außerhalb der geschlossenen Ortslage mit Ausnahme der Fahrbahnen und Parkplätze von mehr als 2-streifigen Straßen.
 - d. beschränkt öffentlichen Wegen und Geh- und Radwegen, die Bestandteil einer öffentlichen Straße sind.
- 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 bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
- Für die Bepflanzung der Versickerungsmulde können Gräser, Stauden, Sträucher und Gehölze verwendet werden. Die Pflanzen müssen mit langen Trockenperioden und zeitweise mit Staunässe zurechtkommen. Daher darf die Pflanzplanung nur durch entsprechend qualifizierte Planungsbüros erfolgen. Die Versickerungsfähigkeit der Anlage steht dabei im Vordergrund!
- Niederschlagswasser, das von Metalldächern abfließt, ist behandlungsbedürftig und die Einleitung in das Grundwasser/ in den Vorfluter ist erlaubnispflichtig. Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in den Boden und in das Grundwasser wird empfohlen als Material zur Dacheindeckung unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Blei) auszuschließen. Auch auf Regenrinnen und Regenfallrohre aus diesen Materialien sollte verzichtet werden.
- Bei Bebauungen in Hanglage weisen wir darauf hin, dass es bei einem eventuell auftretenden Starkregen zu Schäden kommen kann. Für ein solches Starkregenereignis empfehlen wir planerisch und baulich vorzusorgen.

Hinweise zu Zisternen:

- Auf Dach- und befestigten Grundstücksflächen auftretendes 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
 - a. über die belebte Bodenzone einer Versickerungsmulde versickert werden.
 - b. an die Kanalisation angeschlossen werden.
 - c. 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.

4 STARKREGENERGEIGNISSE

- Mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Untergeschosse bzw. Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Dies hat unter Beachtung vom § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Wasserabfluss zu erfolgen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden können.

5 ARCHÄOLOGISCHE DENKMALPFLEGE

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.

Wir weisen nachdrücklich darauf hin, dass ausführende Baufirmen über diese Bestimmungen schriftlich in Kenntnis gesetzt werden sollen.

Für weitere Informationen und Terminabsprachen betreffs archäologischer Belange ist das Landesamt für Denkmalpflege, Ref. 84.2, ArchaeologieLADKA@rps.bwl.de. Zuständig.

6 ALTLASTEN

Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung sind der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich mitzuteilen. Sollte im Laufe von Baumaßnahmen ein Verdacht auf Vorliegen von Altlasten auftauchen, so ist die Untere Altlasten- und Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren und weitere Maßnahmen abzustimmen und ggf. das Gesundheitsamt mit einzubeziehen.

7 WÄRMEPUMPEN - VERMEIDUNG VON LÄRMBELÄSTIGUNGEN

Bei der Geräte- und Standortwahl von Wärmepumpen sind zur Vermeidung von Lärmbelästigungen die Vorgaben des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund /Länder-Arbeitsgemeinschaft Immissionsschutz (LAI) zu beachten.