



# Gemeinde Gaiberg

## Bebauungsplan "Oberer Kittel / Wüstes Stück"

Drittes Ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Entwurf  
25.08.2023

## Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften Hinweise

---

**BIT** | STADT + UMWELT

BIT Stadt + Umwelt GmbH  
Standort Karlsruhe  
Am Storrenacker 1 b  
76139 Karlsruhe  
Telefon: +49 721 96232-70  
info@bit-stadt-umwelt.de  
www.bit-stadt-umwelt.de

07GAI15016

Gemeinde Gaiberg

Bebauungsplan „Oberer Kittel/Wüstes Stück“ - Drittes Ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 4 BauGB

## **1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Dem Bebauungsplan „Oberer Kittel/Wüstes Stück“ liegen zugrunde: Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 12.07.2023; Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017; Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14.06.2021; Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 27.06.2023.

### **1.1 Art der baulichen Nutzung**

#### **1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA 2) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)**

Zulässig sind:

- Wohngebäude.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe;
- Anlagen für soziale Zwecke.

Unzulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes;
- Sonstige Gewerbebetriebe;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke;
- Anlagen für Verwaltungen;
- Gartenbaubetriebe;
- Tankstellen.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 a BauNVO)**

#### **1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)**

Die Grundflächenzahl beträgt 0,4. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

#### **1.2.2 Zahl der Vollgeschosse**

Es sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.

### **1.2.3 Wandhöhe, Firsthöhe**

Bezugspunkt für die Wand- und Firsthöhe ist die Straßenhöhe im Plangebiet, über die das Grundstück erschlossen ist, in Gebäudemitte. Grenzt ein Grundstück an mehrere Erschließungsstraßen (z. B. Eckgrundstücke), so ist der Mittelwert der Höhen der angrenzenden Straßen in Gebäudemitte maßgebend.

Die maximale Wandhöhe, bemessen von der Höhe des Bezugspunktes bis zum Schnittpunkt der Außenwand (Außenkante) mit der Dachfläche, beträgt 6,50 m. Die maximal zulässige Wandhöhe muss auf mindestens 2/3 der Gebäudelänge eingehalten werden.

Die maximale Firsthöhe, bemessen von der Höhe des Bezugspunktes bis zum höchsten Punkt der Dachhaut, beträgt 11,0 m.

### **1.2.4 Erdgeschossfußbodenhöhe**

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohfußboden) darf maximal 1,0 m über der Bezugshöhe gemäß Ziffer 1.2.3 liegen.

## **1.3 Nebenanlagen**

### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 14 Abs. 1 BauNVO)**

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind - soweit als Gebäude vorgesehen - bis zu einer Kubatur von 40 m<sup>3</sup> auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, nicht jedoch im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze.

Die der Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser und zur Entsorgung von Hausmüll dienenden Nebenanlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, auch wenn im Bebauungsplan hierfür keine gesonderten Flächen festgesetzt sind.

## **1.4 Bauweise**

### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)**

Festgesetzt ist in WA 2 eine offene, in WA 1 eine besondere Bauweise. In der besonderen Bauweise sind ausschließlich Einzelhäuser bis max. 15 m Gebäudelänge sowie Doppelhäuser bis max. 18 m Gebäudelänge zulässig.

## **1.5 Stellung der baulichen Anlagen**

### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Hauptfirstrichtung bzw. Hauptgebäude- richtung ist zu beachten. Abweichungen von bis zu 5 Grad sind zulässig.

## **1.6 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Von öffentlichen Verkehrsflächen ist mit senkrecht zur Straße aufgestellten Garagen und Carports (gemessen von der Carportstütze) ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten. Bei parallel zur maßgebenden Erschließungsstraße aufgestellten Garagen und Carports ist ein Abstand (gemessen von der Garagenaußenwand) von 1,0 m einzuhalten. Der Abstandstreifen ist zu begrünen.

## **1.7 Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Im Bereich von WA 1 sind maximal zwei Wohnungen je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte zulässig. In WA 2 sind maximal fünf Wohnungen je Gebäude zulässig.

## **1.8 Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Entlang der K 4161 besteht gemäß Straßengesetz Baden-Württemberg eine Anbauverbotszone von 15 m, gemessen ab Straßenrand. In dieser sind bauliche Anlagen unzulässig. Mit dem Lärmschutzwand ist ein Mindestabstand von 7,5 m zum Straßenrand einzuhalten.

## **1.9 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Aufteilung der im zeichnerischen Teil dargestellten Mischverkehrsflächen ist unverbindlich.

## **1.10 Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Je Grundstück ist eine Gesamtzufahrtsbreite von maximal 6,0 m zulässig. Diese beinhaltet Zufahrten zu Garagen, Carports oder Stellplätzen.

## **1.11 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Bäumen, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### **1.11.1 Gehölzrodung**

Die Fällung von Gehölzen ist nur außerhalb der Brutperiode im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zulässig. Ist eine Rodung außerhalb dieses Zeitraumes erforderlich, so ist der Nachweis zu erbringen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden.

### **1.11.2 Beleuchtung**

Die Beleuchtung von Straßenräumen hat durch Leuchtmittel mit geringer Lockwirkung auf Insekten oder Fledermäuse zu erfolgen (Natrium-Hochdrucklampen, LED).

### 1.11.3 Nistkästen

Für Brutvögel und Fledermäuse sind im Vorfeld der Inanspruchnahme des Gebietes folgende Nistkästen in räumlicher Nähe zum Plangebiet durch die Gemeinde anzubringen:

- 6 x Schwegler Fledermaus-Universalhöhle (z.B. Schwegler 1 FFH)
- 5 x Nisthöhle Fluglochweite 27 mm (z. B. Schwegler Typ 2 GR Dreiloch)
- 5 x Nisthöhle Fluglochweite 32 mm (z. B. Schwegler Typ 2 GR oval)
- 4 x Nisthöhle Fluglochweite 45 mm (z. B. Schwegler Typ 35V)
- 2 x Nischenbrüterkasten (z. B. Schwegler 1 N)
- 2 Halbhöhle (z. B. Schwegler 2 HW)
- 8 x Rauchschnalbenest (z. B. Schwegler Nr. 10 oder 10B) im Inneren von Gebäuden im Abstand von 1 m zueinander mit einem Abstand von mindestens 6 cm zur Gebäudeecke anzubringen.

Die Maßnahme ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und vertraglich zu sichern. Ziffer 3.4 der Hinweise ist zu beachten.

### 1.11.4 M 1: Grünfläche

Die im Plan festgesetzte Fläche ist mit einer kräuterreichen Wiesenmischung anzusäen und als extensives Grünland zu unterhalten. Eine Mahd ist maximal zweimal im Jahr, bei starkem Graswuchs maximal dreimal zulässig. Weiterhin sind auf der Fläche standortgerechte Bäume und Sträucher anzupflanzen. Eine Düngung der Fläche ist unzulässig.

Innerhalb der Maßnahmenfläche ist außerdem die Anlage eines Kinderspielplatzes zulässig.

### 1.11.5 M 2: Lärmschutzwall

Die straßenzugewandte Seite des Walles ist mit einer kräuterreichen, standortgerechten Saatgutmischung (Magerwiese) anzusäen. Die straßenabgewandte Seite ist überwiegend mit gebietsheimischen Laubsträuchern und Bäumen zu bepflanzen.

## 1.12 Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### 1.12.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen

Auf der im Plan eingetragenen Fläche ist entlang der K 4161 (Gaiberger Weg) ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 3,0 m anzulegen. Alternativ kann eine Lärmschutzwand oder eine Kombination von Lärmschutzwand und -wand vorgesehen werden.

### 1.12.2 Passive Schallschutzmaßnahmen

Die Außenbauteile der Gebäude im Plangebiet sind bei Wohn-, Schlaf- und sonstigen Aufenthaltsräumen zum Schutz gegen Verkehrslärm entsprechend der Nummer 7.1 in DIN 4109 vom Januar 2018 herzustellen. Die Fassaden innerhalb des Plangebietes liegen im Lärmpegelbereich II, III und IV nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 vom Januar 2018.

Die unter Nummer 7.1 der DIN 4109 vom Januar 2018 formulierten Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß der Außenbauteile sind in der abgebildeten Tabelle zusammengefasst.

Der maßgebliche Außenlärmpegel ist der Anlage 8.1 für den Tagzeitraum und Anlage 8.2 für den Nachtzeitraum des schalltechnischen Untersuchungsberichtes des Ingenieurbüros für Bauphysik vom 07.05.2018 zu entnehmen. Der Untersuchungsbericht ist dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Für Aufenthaltsräume, die nicht zum Schlafen genutzt werden, wird dem Nachweis nach abgebildeter Tabelle die Anlage 5.1 des Untersuchungsberichtes für den Tagzeitraum in vier Meter über Gelände bzw. acht Meter über Gelände zu Grunde gelegt (Anlagen 1 und 2 zum Textteil). Für Räume, die zum Schlafen genutzt werden, ist hier ebenfalls die Anlage 5.1 zur Bestimmung des maßgeblichen Außenlärmpegels heranzuziehen.

Der Nachweis des geforderten Schalldämmmaßes  $R'_{w, ges}$  der Außenbauteile wird nach Nummer 4.4 der DIN 4109-2 vom Januar 2018 raumweise geführt.

Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenstationen und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	Büroräume <sup>1)</sup> und ähnliches
	La in dB	$R'_{w, ges}$ des Außenbauteils in dB $R'_{w, ges} = L_a - K_{Raumart}$ in dB		
		$K_{Raumart} = 25$ dB	$K_{Raumart} = 30$ dB	$K_{Raumart} = 35$ dB
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	36 bis 40	31 bis 35	30
IV	66 bis 70	41 bis 45	36 bis 40	31 bis 35

- 1) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeit nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
- 2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

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

### 1.13.1 Flächenhafte Pflanzgebote

#### Pflanzgebot 1

Auf der mit einem flächenhaften Pflanzgebot gekennzeichneten Fläche ist eine mindestens dreireihige Hecke aus standortgerechten, gebietsheimischen Gehölzen gemäß Pflanzenliste anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Je 1,5 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ist mindestens ein Strauch vorzusehen. Alle 15 m ist ein standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzenliste in die Hecke zu integrieren.

Ggf. erforderliche Abstandsflächen zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind zu beachten.

## **Pflanzgebot 2**

Auf der mit einem flächenhaften Pflanzgebot gekennzeichneten Fläche ist eine Bepflanzung mit standortgerechten Gehölzen vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten.

### **1.13.2 Einzelpflanzgebote**

Je abgeschlossener 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind mindestens zwei standortgerechte Laub- oder Obstbäume gemäß Pflanzenliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Standorte können auf dem Grundstück frei gewählt werden.

Entlang der Erschließungsstraßen sind gemäß Planeintrag mittel- bis großkronige Laub-Hochstämme anzupflanzen. Von den Standorten kann im begründeten Einzelfall abgewichen werden. Die Bäume sind gemäß Pflanzenliste auszuwählen und dauerhaft zu unterhalten. Baumscheiben dürfen eine Mindestgröße von 4 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten und sind ebenfalls zu bepflanzen.

### **1.14 Pflanzbindung**

#### **(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

Die entlang der Kreisstraße befindlichen Feldgehölze sind zu erhalten und weiterzuentwickeln. Eine Rodung oder ein übermäßiger Rückschnitt sind unzulässig. Bei Abgang sind die Gehölze gleichwertig zu ersetzen.

## 2 Örtliche Bauvorschriften

Den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Oberer Kittel/Wüstes Stück“ liegen zugrunde: Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert am 13.06.2023; Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 27.06.2023.

### 2.1.1 Fassadengestaltung

Die Verwendung von grell leuchtenden oder reflektierenden Farben bzw. Materialien ist unzulässig. Außenwände sind zu verputzen oder zu verschalen. Wandverkleidungen aus Metall, Glas, Kunststoff oder Keramik sind unzulässig.

### 2.1.2 Dächer

Als Dachform sind gleichseitig geneigte Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von 28 bis 40 Grad zulässig.

Die Dachdeckung hat mit nicht reflektierenden Dachziegeln oder -steinen in den Farbtönen rot, braun oder grau zu erfolgen. In untergeordnetem Maß (max. 25 % der Dachfläche) sind auch Metallbleche oder Glas zulässig. Unbeschichtete Metalldeckungen aus Zink, Kupfer oder Blei sind unzulässig. Flachdächer sind - soweit nicht als Terrasse genutzt - mindestens extensiv zu begrünen.

Dachbegrünungen und Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zulässig.

Dächer von untergeordneten Bauteilen, Garagen oder Nebenanlagen dürfen auch mit Flachdach errichtet werden. Sofern nicht als Dachterrasse genutzt sind Flachdächer mindestens extensiv zu begrünen.

Doppelhäuser sind mit Satteldach und einer Dachneigung von 35 Grad zu errichten. Hiervon kann abgewichen werden, wenn gewährleistet ist, dass Doppelhäuser in Dachform, Dachneigung und Firstrichtung übereinstimmen.

### 2.1.3 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Zwerchbauten

Dachgauben sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Minstdachneigung 30 Grad
- Ausbildung als Satteldach- oder Schleppegaupe
- Einzelne Dachgauben bis 1/3, Summe aller Dachgauben nicht mehr als 1/2 der Gebäudelänge.
- Mindestabstand vom Ortgang 2,0 m
- Mindestabstand zum First 1,0 m
- Mindestens zwei durchgehende Ziegelreihen zwischen Traufe und Unterkante Dachgaube

Dacherker, Zwerchhäuser und Nebengiebel sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Breite nicht mehr als 1/2 der Gebäudelänge
- Eindeckung in Art und Farbe des Hauptdaches

Insgesamt muss die Dachfläche auf mind. 1/3 der Gebäudelänge von Dachaufbauten, Zwerchbauten, Nebengiebel o.ä. freigehalten werden.



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

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind unter folgenden Vorgaben zulässig:

- Zäune aus Metall oder Drahtgeflecht mit Heckenhinterpflanzung bis 1,20 m Höhe
- Holzzäune mit senkrechter Lattung bis 1,20 m Höhe
- Freiwachsende oder geschnittene Hecken bis 1,50 m Höhe

Das Lichtraumprofil von Straßen und Gehwegen ist von Bewuchs freizuhalten.

Bei Einfriedungen zwischen den Grundstücken ist das Nachbarrecht Baden-Württemberg zu beachten.

Bei der Anlage von Einfriedungen wird eine Passierbarkeit für Kleintiere (ca. 10 cm Bodenabstand) empfohlen.

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

Unbebaute Grundstücksflächen, sofern nicht für Stellplätze, Zufahrten oder Terrassen o. ä. genutzt, sind gärtnerisch anzulegen und überwiegend mit gebietsheimischen Bäumen, Hecken und Sträuchern zu bepflanzen. Die Anlage von Kies-/Schottergärten ist unzulässig.

Offene Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

## **2.4 Zahl der Stellplätze** **(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)**

Je Wohnung über 50 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Für Wohnungen bis 50 m<sup>2</sup> ist ein Stellplatz nachzuweisen.

Hinweis: Es ist übliche Praxis der Genehmigungsbehörden, dass zwei zu *einer* Wohnung gehörige Stellplätze hintereinander angeordnet werden können („Gefangene Stellplätze“).

## **2.5 Aufschüttungen und Abgrabungen, Stützmauern** **(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)**

Aufschüttungen und Abgrabungen zur Veränderung des Geländeverlaufs auf den Baugrundstücken sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. Niveauunterschiede sind durch bepflanzte Böschungen oder Stützwände aus Naturstein auszugleichen.

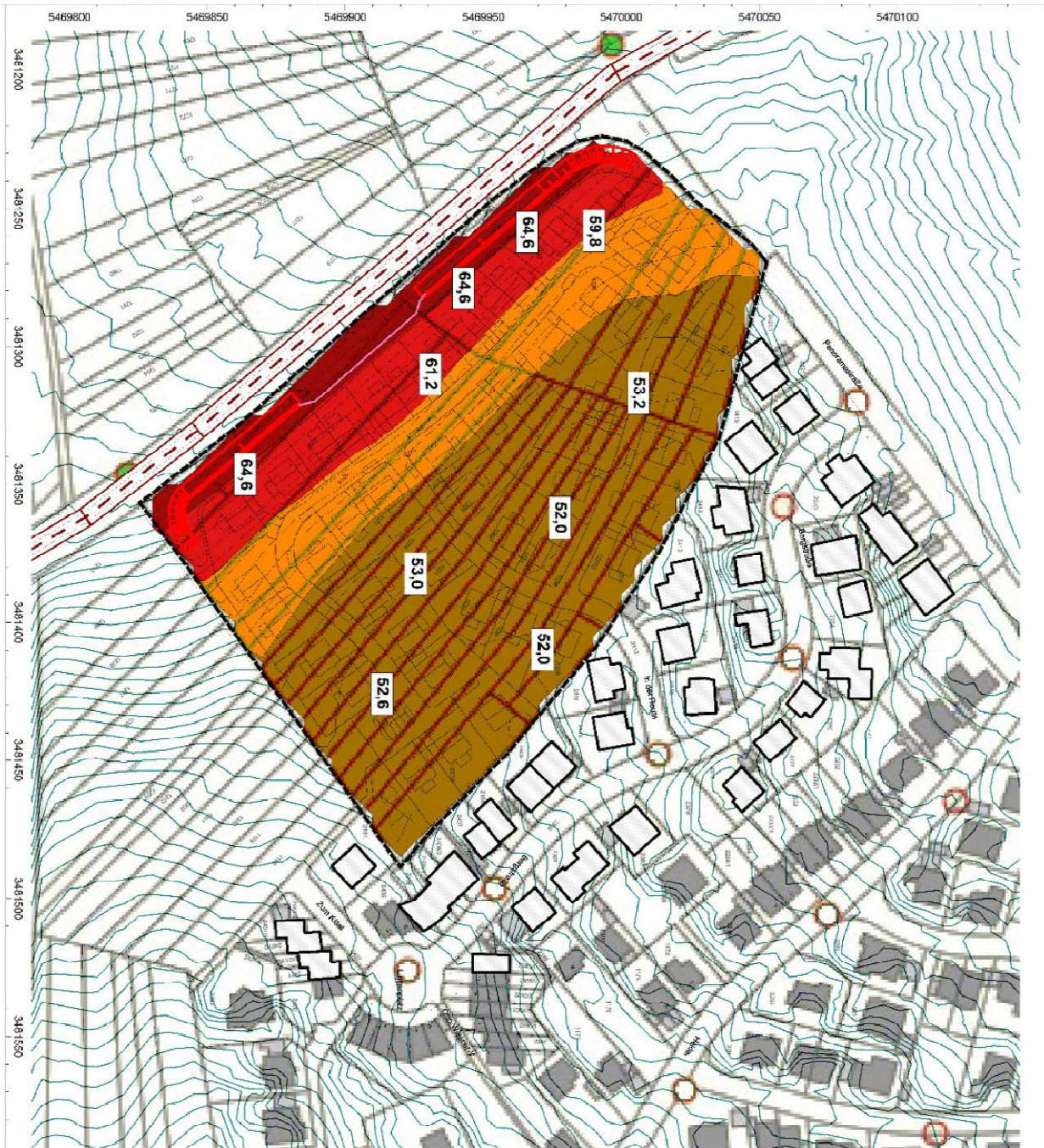
## **2.6 Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

Das auf den Dachflächen der Baugrundstücke anfallende Regenwasser ist durch bauliche oder technische Maßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück rückzuhalten. Je Baugrundstück ist eine Retentionszisterne mit einem zusätzlich nicht privat nutzbaren Rückhaltevolumen von mindestens 2,0 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche (Dachfläche, Hofffläche) vorzusehen. Ein Überlauf in das öffentliche Entwässerungssystem ist herzustellen. Der Drosselabfluss des Rückhaltesystems in das öffentliche Kanalnetz darf maximal 0,5 l/s betragen.





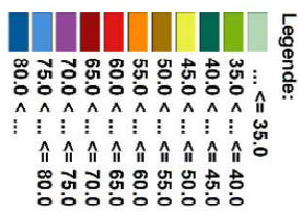
Anlage 2: Schallpegelbeurteilungskarte tags, 8 m Geländehöhe (OG/DG)



Anlage: 5.1b  
 Bericht: 15.06.06  
 Pegelbeurteilungskarte: Tag  
 Rasterhöhe: 8 m über Gelände

Verkehrslärm  
 mit aktiven Lärmschutz  
 Wall - Wandhöhe 3m

Gemeinde Gaiberg  
 Bebauungsplan  
 "Wüstes Stück/Oberer Kittel"



Maßstab: 1 : 1900  
**Auftraggeber:**  
 Profl-Milner GmbH  
 Architekten - Ingenieure  
 Am Storracker 1 b  
 76139 Karlsruhe

erstellt durch:  
**Dipl.-Ing. Ch. Malo**  
**INGENIEURBÜRO FÜR BAUPHYSIK**  
 Dipl.-Ing. Ch. Malo  
 Michelsbergstraße 4  
 D-67098 Bad Dürkheim  
 Tel.: 06322/9413913  
 Fax: 06322/4119247  
 Bad Dürkheim, den 14.05.2016

## Anlage 2: Pflanzenliste

### Sträucher

Mindestgröße 60 bis 100 cm, 2 x verpflanzt

Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Weißer Hartriegel	<i>Cornus alba</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Forsythia	<i>Forsythia intermedia</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cartharticus</i>
Kriechende Rose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Bibernell- Rose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>
Büschel-Rose	<i>Rosa multiflora</i>
Essigrose	<i>Rosa gallica</i>
Schneebeere	<i>Symphoricarpos spec.</i>
Gartenweigelie	<i>Weigela japonica</i>

### Bäume

Hochstämme mit Stammdurchmesser 12 bis 14 cm, 3 x verpflanzt

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Rotblühende Kastanie	<i>Aesculus carnea</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Wildkirsche	<i>Prunus avium</i>
Stadtbirne	<i>Pyrus calleryana</i> „Chanticleer“
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Grünerle	<i>Alnus incana</i>
Mispel	<i>Mespilus germanica</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>

Hochstamm-Obstbäume (es sollten alte, ortstypische Sorten bevorzugt werden)



### 3 Hinweise

#### 3.1 Abgrenzung von Straßenflächen

Zur Umsetzung der Erschließungsstraße ist eine Angleichung des bestehenden Geländes erforderlich. Da diese zwangsläufig auf privatem Grund erfolgen müssen, sind diese von den jeweiligen Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden. Gleiches gilt für die Unterkonstruktion der straßeneinfassenden Randsteine, welche ebenfalls geringfügig in privaten Grund eingreifen können.

Eine angemessene Beleuchtung von Verkehrsflächen dient der Verkehrssicherheit. Die hierfür erforderlichen Masten werden bis ca. 0,5 m hinter der Grenze des Straßenkörpers und damit auf privatem Grund aufgestellt. Auch dies ist durch die jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

#### 3.2 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.

#### 3.3 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, sofern die Denkmalschutzbehörde einer Verkürzung dieser Frist nicht zustimmt (§ 20 DSchG).

#### 3.4 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Die Stämme der im artenschutzrechtlichen Gutachten benannten Bäume sind nach Rodung aufrecht in Wuchsrichtung außerhalb des Plangebietes zu lagern. Die Maßnahme ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und vertraglich abzusichern.

Die unter Ziffer 1.11.3 festgesetzten Nistkästen (CEF-Maßnahme) sind bezüglich Anbringungsort, -zeitpunkt und Monitoring mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Maßnahme ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB vertraglich abzusichern.

Zur Schaffung neuer Heckenstrukturen wird die Gemeinde nach Satzungsbeschluss auf geeigneten, zur Verfügung stehenden Grundstücken in räumlicher Nähe zum Plangebiet zusätzliche Feldheckenstrukturen schaffen. Die Maßnahme ist vor Beseitigung der im Plangebiet bestehenden Feldhecken umzusetzen. Sie ist gemäß § 1a Abs. 3 BauGB mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und vertraglich abzusichern.

#### 3.5 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.

### 3.6 Bodenschutz

#### Allgemein

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte, unvermeidliche Bodenbelastungen (z. B. Schadverdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Dazu sollte nur bei trockenen Witterungs- und Bodenbedingungen gearbeitet werden. Schadverdichtungen in später begrünten Bereichen sind am Ende der Bauarbeiten zu beseitigen (z.B. durch Tieflockerung). Baustoffe, Baustellenabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial ausgeschlossen werden.

#### Erdaushub

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/ oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

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.

#### Auffüllungen

Bei den im Rahmen der einzelnen Baumaßnahmen ggf. durchzuführenden Befestigungs-, Niveaus-, 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.

### **3.7 Erdwärme**

Erdwärmesonden sind zulässig. Bau und Betrieb benötigen jedoch eine wasserrechtliche Genehmigung. Zum Schutz vor Georisiken bestehen im Plangebiet schichtbezogene Bohrtiefenbegrenzungen. Auskünfte erteilt das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt.

### **3.8 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. 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.

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.

Die Errichtung und der Betrieb einer Erdwärmesondenanlage bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, diese ist beim Wasserrechtsamt rechtzeitig zu beantragen. Eine frühzeitige Kontaktaufnahme wird empfohlen.

### **3.9 Immissionsschutz**

Das Plangebiet befindet sich in Angrenzung zu teilweise landwirtschaftlichen Flächen. Weiterhin besteht ca. 500 m südlich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Viehbestand. Mit temporären Geruchsmissionen ist daher zu rechnen.

### **3.10 Kriminalitätsprävention**

Fragen zur Kriminalitätsprävention können an das Polizeipräsidium Mannheim, Referat Prävention gerichtet werden.



### **3.11 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.

### **3.12 Waldflächen**

Das Forstamt hat mitgeteilt, dass es im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Genehmigungs- bzw. Kenntnissgabeverfahren einer Unterschreitung des Waldabstands (30 m) nur bei Vorlage grundbuchlich gesicherter Haftungsverzichtserklärungen zustimmen wird.

### **3.13 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.

### **3.14 Vorschriften**

Die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrundeliegende Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlassen, DIN-Vorschriften) können im Rathaus der Gemeinde Gaiberg während der üblichen Dienstzeiten eingesehen werden.

---

**Ausfertigungsvermerk**

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... 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.

Gaiberg, den .....

.....  
Petra Müller-Vogel (Bürgermeisterin)

**Inkrafttreten**

Mit der öffentlichen Bekanntmachung am ..... tritt dieser Bebauungsplan in der Fassung vom ..... rückwirkend zum ..... in Kraft.

Gaiberg, den .....

.....  
Petra Müller-Vogel (Bürgermeisterin)