



# Gemeinde Gaiberg

## Bebauungsplan "Mäuerlesäcker/Fritzenäcker" 1. Änderung

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB

Entwurf  
08.10.2018

## Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften Hinweise



**Pröll - Miltner GmbH**  
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe  
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46  
[www.proell-miltner.de](http://www.proell-miltner.de) ▪ [info@proell-miltner.de](mailto:info@proell-miltner.de)

07GA18060

Gemeinde Gaiberg

Bebauungsplan „Mäuerlesäcker/Fritzenäcker“, 1. Änderung

## **1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

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

Zulässig sind:

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

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Unzulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen.
- Gartenbaubetriebe.
- Tankstellen.

#### **1.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)**

Zulässig sind:

- Das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
- Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von max. 800 m<sup>2</sup>.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Wohnungen mit maximal 160 m<sup>2</sup> Wohnfläche für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Unzulässig sind:

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

## **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 im WA 0,4, im GEE 0,6. Eine Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist im WA bis 0,6, im GEE bis 0,8 zulässig.

### **1.2.2 Zahl der Vollgeschosse**

Es sind allgemein Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig.

### **1.2.3 Wandhöhe, Gebäudehöhe**

Die maximale Wandhöhe, gemessen von der Höhe der maßgebenden angrenzenden Straße in Grundstücksmitte bis zum Schnittpunkt der Außenwand (Außenkante) mit der Dachhaut beträgt allgemein 6,50 m.

Die Wand- und Gebäudehöhe von an das Hauptgebäude angebauten Nebenanlagen oder Garagen muss sich unterhalb der Wand- und Gebäudehöhe des Hauptgebäudes befinden.

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

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Anlagen für die Kleintierhaltung sind allgemein von der Zulässigkeit ausgeschlossen.

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 im WA eine offene Bauweise. Zulässig sind ausschließlich Doppelhäuser.

Festgesetzt ist im GEE eine abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge.

## **1.5 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Die Ausrichtung von Hauptgebäuden hat senkrecht oder parallel zur maßgebenden Erschließungsstraße zu erfolgen.

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

Garagen, Carports und offene Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bis zur hinteren Gebäudekante zulässig.

Von öffentlichen Verkehrsflächen ist mit senkrecht zur Straße aufgestellten Garagen ein Mindestabstand von 5,0 m, mit Carports von 1,0 m einzuhalten. Bei parallel zur maßgebenden Erschließungsstraße aufgestellten Garagen und Carports ist ein Abstand von 1,0 m einzuhalten. Der Abstandsstreifen ist zu begrünen.

Mit offenen Stellplätze sind keine Mindestabstände zu öffentlichen Verkehrsflächen einzuhalten.

## **1.7 Von Bebauung freizuhalten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Gemäß § 22 Straßengesetz Baden-Württemberg sind außerhalb der OD-Grenze in einem Abstand von 20 m zur Landesstraße keine baulichen Anlagen zulässig. Dies gilt auch für Nebenanlagen, Garagen und Werbeanlagen. Offene Stellplätze und Umfahrungen können zugelassen werden, sofern eine Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs auf der L 600 ausgeschlossen ist.

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

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Zufahrtsverbote sind zu beachten. Über festgesetzte Grünflächen darf ebenfalls nicht auf Grundstücke zugefahren werden.

Je Baugrundstück sind im GEE maximal zwei Zufahrten, im WA maximal eine Zufahrt zulässig.

## **1.9 Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Die oberirdische Führung von Versorgungsanlagen ist unzulässig.

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

### **1.10.1 Maßnahmenfläche M 1**

Auf der Maßnahmenfläche M 1 sind 16 hochstämmige Laubbäume (Mindeststammumfang 12 - 14 cm) gemäß zeichnerischer Darstellung anzupflanzen. Entlang der Böschungsoberkante ist in einem Streifen von 5 m Breite eine dreireihige geschlossene, frei wachsende Hecke aus heimischen Gehölzen gemäß Artenverwendungsliste anzupflanzen. Die verbleibende Fläche ist mit einer kräuterreichen Saatgutmischung anzusäen.

Die im östlichen Teilbereich der Maßnahmenfläche vorhandenen Einzelbäume entlang der Straße sollen nach Möglichkeit erhalten bleiben. Sollte der Erhalt der vorhandenen Gehölze nicht möglich oder sinnvoll sein, so sind hier Neupflanzungen von hochstämmigen Bäumen (Mindeststammumfang 14-16 cm) durchzuführen.

### **1.10.2 Baufeldräumung**

Die Räumung des Baufeldes einschließlich grundlegender Erschließungsarbeiten darf nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen.

### **1.10.3 Nistkästen**

Bei Fällung eines größeren Baumes (über 0,5 m Stammdurchmesser) ist je ein Fledermaus- und Vogelnistkasten an geeigneter Stelle in der näheren Umgebung anzubringen.

### **1.10.4 Straßenbeleuchtung**

Für die Beleuchtung von Straßen, Betriebsgelände oder Werbeanlagen sind Leuchtmittel mit geringer Lockwirkung auf Insekten (z. B. LED) zu verwenden.

## **1.11 Flächen zur Einräumung von Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Die im Plan festgesetzten Flächen zur Einräumung von Leitungsrechten sind dem Versorgungsträger dauerhaft zugänglich zu halten. Eine Überbauung oder Überpflanzung mit stark wachsenden, tief wurzelnden Bäumen und Sträuchern ist unzulässig.

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

Die Pflanzgebote sind mit standortgerechten, heimischen Arten gemäß Artenverwendungsliste umzusetzen. Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Gehölzarten gemäß Artenverwendungsliste zu ersetzen.

Auf allen Pflanzgebotsflächen sind bauliche Anlagen und Bodenversiegelungen mit Ausnahme von Einfriedungen grundsätzlich ausgeschlossen. Das Anpflanzen von Nadelgehölzen ist unzulässig.

Bei Einzelbaumpflanzungen sind zur Durchlüftung der Wurzeln mindestens 6 m<sup>2</sup> unbefestigte Fläche je Baum vorzusehen. Ausnahmsweise können bei Einbau von überfahrbaren Baumschutzrosten, Unterflurbaumrosten oder bei Einbau von Baums substrat (3 x 3 x 1,5 m tief) kleinere Blumenbeete zugelassen werden.

### **1.12.1 Pflanzgebotsfläche A 1**

Auf der Grünfläche A1 sind 3 hochstämmige Laubbäume (Mindeststammumfang 14-16 cm) gemäß Artenverwendungsliste anzupflanzen. Die Fläche ist mit einer kräuterreichen Saatgutmischung anzusäen. Bestehende Bäume sind nach Möglichkeit zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Gehölzarten gemäß Artenverwendungsliste zu ersetzen.

### **1.12.1 Pflanzgebotsfläche A 2**

Auf der Grünfläche A2 sind sechs hochstämmige Obstbäume (Mindeststammumfang 12-14 cm) gemäß Artenverwendungsliste anzupflanzen. Die Fläche ist mit einer kräuterreichen Saatgutmischung anzusäen.

### **1.12.2 Pflanzgebotsfläche A 3**

Zur Eingrünung des nordöstlichen Randes des Plangebietes ist auf der privaten Grünfläche eine einreihige Hecke aus einheimischen Sträuchern gemäß Artenverwendungsliste anzupflanzen. Je 3 m<sup>2</sup> Pflanzgebotsfläche ist dabei ein Strauch vorzusehen.

### **1.12.3 Einzelpflanzgebote**

Je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (Mindeststammumfang 12-14 cm) gemäß beigefügter Artenverwendungsliste anzupflanzen.

### **1.13 Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

Die im Plan festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Eine Rodung oder stark eingreifende Schnittmaßnahmen sowie sonstige Beeinträchtigungen der Krone, des Stammes oder des Wurzelbereiches sind unzulässig, soweit sie nicht zum Erhalt der Gehölze fachlich erforderlich sind. Sollte der Erhalt der vorhandenen Gehölze nicht möglich sein, sind Neupflanzungen von hochstämmigen Laubbäumen (Mindeststammumfang 14 - 16 cm) gemäß Pflanzliste vorzusehen.

### **1.14 Dem Plan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

Als Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt ist die partielle Renaturierung des Gauangelbaches auf Flurstück 1545 vorgesehen. Eine detaillierte Beschreibung der Maßnahme findet sich im Umweltbericht zur Urfassung des Bebauungsplanes.

## 2 Örtliche Bauvorschriften

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

#### 2.1.1 Fassadengestaltung

Die Verwendung von grell leuchtenden oder reflektierenden Farben bzw. Materialien ist nicht zulässig.

#### 2.1.2 Dächer

Dächer von Hauptgebäuden sind im GEe als Flachdach, Satteldach, Pultdach oder versetztem Pultdach auszuführen, im WA als Satteldach. Die maximale Dachneigung beträgt im GEe 30 Grad, im WA 35 Grad.

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

Die Dachdeckung hat mit nicht reflektierenden Materialien im Farbspektrum Rot, Braun oder Grau zu erfolgen. Dachdeckungen aus unbeschichtetem Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sowie Dachbegrünungen sind allgemein zugelassen und werden ausdrücklich begrüßt. Dächer mit einer Neigung bis 10 Grad sind zwingend zu begrünen.

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

Werbeanlagen sind im GEe nur entlang der straßenseitigen Fassaden der Gebäude in folgender Form zulässig:

- An der Außenwand angebrachte Flachtransparente
- Freistehende Werbetafeln oder Werbesäulen bis 8 m Höhe
- Fahnenmasten
- Pylone bis 12 m Höhe

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen mit Blink-, Wechsel- oder Lauflicht
- Lichtprojektionen z.B. Bildwerfer und Filmwerbung
- Werbeanlagen, die ein grelles Farblicht erzeugen
- Werbeanlagen mit rotierenden oder sich in jeglicher Form beweglichen Teilen.

Werbungen und Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Fremdwerbeanlagen sind nicht zulässig.

Gemäß § 33 Abs. 1 Nr. 3 StVO dürfen Verkehrsteilnehmer durch Werbeanlagen nicht gefährdet, belästigt oder abgelenkt werden.

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

Zulässig sind im GEe Zäune und Hecken mit einer Höhe bis zu 2,0 m. Ein Bodenabstand von 10 cm zur Durchlässigkeit von Kleintieren ist zu gewährleisten. Sockelmauern, sofern sie nicht dem Ausgleich der natürlichen Geländeneigung dienen, oder massive Einfriedungen aus Mauerwerk oder Naturstein sind nicht zugelassen.

Im WA ist für Einfriedungen das Nachbarrecht Baden-Württemberg maßgebend.

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

Mindestens 40 % der Grundstücksfläche im WA und 20 % der Grundstücksfläche im GEe sind als Grünfläche gärtnerisch zu gestalten und mit standortgerechten Bäumen, Hecken und Sträuchern zu bepflanzen. Die Anlage von großflächigen Kiesgärten ist unzulässig.

Offene Stellplätze sowie Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Abflussbeiwert < 0,6 auszuführen soweit wasserrechtliche Bestimmungen dem nicht entgegenstehen.

## **2.3 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)**

Abgrabungen und Aufschüttungen auf privaten Grundstücksflächen sind - bezogen auf den natürlichen Geländeverlauf - nur bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

## **2.4 Umgang mit Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**

Unbelastetes Niederschlagswasser ist, soweit andere Rechtsvorschriften nicht entgegenstehen und dies in einem wirtschaftlich vertretbaren Aufwand möglich ist, im Sinne des § 45b Abs. 3 WG durch Versickerung zu beseitigen. Die Bestimmungen des Wassergesetzes für Baden-Württemberg (WG) zur Abwasserbeseitigung, insbesondere § 45e WG zur wasserrechtlichen Genehmigung von Abwasseranlagen, sowie § 2 Abs. 1 der Niederschlagswasserverordnung sind zu beachten.

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 4 Liter je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche vorzusehen. Ein Notüberlauf in das öffentliche Entwässerungssystem ist herzustellen.



### 3 Hinweise

#### 3.1 Abfälle

Fallen in dem Planungsgebiet Abfälle durch Erdbewegungsmaßnahmen, Rückbauten, Umbauten, Abbrüche oder Neubauten an, so ist bei deren Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) weiterhin folgendes zwingend zu beachten:

Fallen bei einer Baumaßnahme Bau- und Abbruchabfälle in großen Mengen an, ist vom Bauherrn ein Entsorgungskonzept zu erstellen und mit dem Umweltamt des Rhein-Neckar-Kreises abzustimmen. In dem Konzept sind mindestens folgende Angaben aufzunehmen:

- Abfallart und EAK-Abfallschlüssel-Nr. sowie EAK-Abfallbezeichnung
- Überwachungskategorie
- Unterscheidung zwischen Abfall zur Verwertung und Abfall zur Beseitigung
- Abfallmenge
- Angaben zur Vorabkontrolle
- Abfallbeförderer
- Abfallentsorger und Entsorgungseinrichtung mit Darlegung der Zulassungen und Entsorgungsinhalte

#### **Trennpflicht**

Alle bei einer Baumaßnahme anfallenden Abfälle müssen am Entstehungsort grundsätzlich in Abfälle zur Verwertung und Abfälle zur Beseitigung getrennt werden. Dazu müssen je nach anfallenden Abfallarten und -mengen ausreichend Behältnisse bereitgestellt werden. Abfälle zur Verwertung dürfen nur gemeinsam erfasst werden, wenn eine hochwertige Verwertung gewährleistet wird, d. h. die einzelnen Abfälle zur Verwertung sich nicht gegenseitig in der Verwertung, z. B. durch die Übertragung von Verunreinigungen, behindern; insbesondere dürfen keine Bestandteile von Abfällen zur Beseitigung enthalten sein.

Der Abfallerzeuger hat die Einhaltung einer ordnungsgemäßen Trennung nach den geltenden gesetzlichen Vorgaben sicherzustellen; dies gilt auch gegenüber dem Einsammler und Beförderer.

#### **Lagerung**

Der Abfallerzeuger hat im Rahmen der ihm obliegenden Sorgfaltspflicht ausreichende Vorkehrungen zu treffen und jederzeit zu gewährleisten, die Abfälle entsprechend ihrer Art und Beschaffenheit so zu erfassen, zu sammeln, zu be- und entladen, dass die Abfälle auf keinen Fall in unzulässiger Weise in die Umwelt gelangen können. Entsprechend sind die Sammelbehälter, Sammelflächen, die Art der Transporte und die weiteren Entsorgungsanlagen zu wählen.

Die Lagerung von Abfällen in nicht geeigneten Behältern und / oder auf dafür nicht entsprechend ausgestalteten Lagerflächen ist nicht zulässig und damit untersagt.

### **Abfallentsorgung und Überlassungspflichten**

Überwachungsbedürftige Abfälle zur Beseitigung, die im Gebiet des Rhein-Neckar-Kreises anfallen, sind dem Landkreis zu überlassen und auf dessen Abfallentsorgungsanlage getrennt nach

- thermisch behandelbaren Abfällen und
- thermisch nicht behandelbaren Abfällen

anzuliefern.

Überwachungsbedürftige Abfälle zur Beseitigung aus Baumaßnahmen sind nach der derzeit gültigen Abfallwirtschaftssatzung des Rhein-Neckar-Kreis insbesondere nachfolgende Abfallarten:

- Baustellenabfälle: Stofflich nicht verwertbare, unbelastete überwiegend nicht mineralische Stoffe aus Bautätigkeiten; Restabfälle aus Gebäuderenovierungen, Umbaumaßnahmen und Haushalts- und Geschäftsaufösungen, die zum festen Bestandteil eines Gebäudes gehören.
- Asbest- und Mineralfaserabfälle: Abfälle, die festgebundene Asbestfasern enthalten, sowie nicht verwertbare Mineralwolle aus Glas, Stein oder Schlacken und sonstigen künstlichen Mineralfasern.

### **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 vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gem. § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt 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.

### **3.4 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.

### **3.5 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**

Nach § 202 BauGB ist der Mutterboden in der Bauphase zu erhalten und zu schützen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bekannt. Sollten bei Aushubarbeiten auffällige Verfärbungen, ein auffälliger Geruch oder sonstige ungewöhnliche Eigenschaften des Aushubmaterials festgestellt werden, sind die Arbeiten einzustellen und das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu informieren.

Der überschüssige Bodenaushub ist einer sinnvollen Wiederverwertung zuzuführen, Dazu ist für das Baugebiet eine überschlägige Berechnung der Menge des überschüssigen Bodenaushubes anzustellen. Bei einer Menge von mehr als 2.000 m<sup>3</sup> ist ein Wiederverwertungskonzept zu erstellen und der unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.

Vor dem Bodenabtrag sind oberirdische Pflanzenteile abzumähen und zu entfernen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschleppen und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. 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. Spätestens, wenn der Boden eine breiartige Konsistenz aufweist und beim Befahren Spurtiefen größer 15 cm auftreten, sind die Arbeiten umgehend solange einzustellen, bis wieder ein tragfähiger Bodenzustand vorherrscht. Zur Verminderung von Bodenverdichtungen sollten nicht zur Überbauung vorgesehene Flächen möglichst nicht befahren werden.

Der Baubetrieb ist so zu organisieren, dass betriebsbedingte unvermeidbare Bodenbelastungen (z.B. Verdichtungen) auf das engere Baufeld beschränkt bleiben. Bauwege und Baustraßen sollten nach Möglichkeit nur dort angelegt werden, wo später befestigte Wege und Plätze liegen werden. Beim Rückbau von Bauwegen muss der gesamte Wegeaufbau bis zum gewachsenen Boden entfernt und danach der natürliche Bodenaufbau wiederhergestellt werden. Entstandene Unterbodenverdichtungen sind zu lockern.

#### **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.

- 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.

### 3.6 Gewässerschutz

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegungen zu rechnen ist, sind rechtzeitig der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie die Untere Wasserbehörde zu informieren.

Anfragen zu Grundwasserständen können schriftlich, per E-Mail oder per Fax an das Regierungspräsidium Karlsruhe gerichtet werden: Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 5, Referat 53.2, Landesbetrieb Gewässer, Dienstsitz Heidelberg, Waldhofer Straße 100, 69123 Heidelberg, Tel.: 06221/1375-232.

---

#### 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)

#### Rechtskraftvermerk

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

Gaiberg, den .....

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

## Anhang Pflanzenliste

### Großkronige Bäume

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>

### Mittelgroße Bäume

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i> (15 - 25 m)
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i> (15 - 20 m)
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i> (bis 20 m)

### Obstbaumhochstämme

Apfelsorten: Bittenfelder, Bohnapfel, Brettacher, Danziger Kantapfel, Engelberger, Gelber Boskoop, Gehrers Rambour, Gewürzluiken, Glockenapfel, Goldparmäne, Hauxapfel, Jakob Fischer, Jakob Lebel, Öhringer Blutstreifling, Rheinischer Krummstiel, Teuringer Winteranpur, Zabergäurenette

Birnsorten: Gelbmöstler, Kirchsaller Mostbirne, Oberösterreichische Weinbirne, Pastorenbirne, Palmischbirne, Schweizer Wasserbirne, Stuttgarter Gaishirtle

Kirschsorten: Büttners Rote Knorpelkirsche, Große Schwarze Knorpel, Hedelfinger, Kassins Frühe Herzkirsche, Meckenheimer Frühe, Schneiders Späte Knorpelkirsche

Wildobst: Holzapfel, Holzbirne, Vogelkirsche, Speierling

Sonstige: Hauszwetschge, Bühler Zwetschge, Walnuss

### Sträucher

Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Weißer Hartriegel	<i>Cornus alba</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>