

# Bebauungsplan „Ortszentrum - Teil 1, 1. Änderung“



## Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften Hinweise

Fassung für die Bekanntmachung  
26.10.2022

## **1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Dem Bebauungsplan „Ortszentrum – Teil 1, 1. Änderung“ liegt zugrunde: Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.10.2022; Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021; Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021; Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020.

Die Planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ortszentrum – Teil 1“ verlieren im Bereich der vorliegenden 1. Änderung ihre Gültigkeit. Außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung bleiben die bisherigen Planungsrechtlichen Festsetzungen unverändert.

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

#### **1.1.1 Gemeinbedarfsfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Zulässig sind:

- Anlagen zur Kinderbetreuung.

### **1.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

#### **1.2.1 Überbaubare Grundfläche (GR)**

Zulässig sind Hauptgebäude mit einer maximalen Grundfläche von 1.200 m<sup>2</sup>.

#### **1.2.2 Gebäudehöhe**

Die maximale Gebäudehöhe bemisst sich von der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten Bezugshöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante Attika. Sie beträgt 11,0 m.

Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe mit technischen Aufbauten kann auf bis zu 10 % der Dachfläche um max. 1,0 m ausnahmsweise zugelassen werden.

### **1.3 Bauweise**

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

Festgesetzt ist eine offene Bauweise.

### **1.4 Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze**

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

Mit Garagen und Carports ist zu Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.

Innerhalb von festgesetzten Grünflächen können Nebenanlagen, welche dem Betrieb der Anlagen zur Kinderbetreuung dienen, ausnahmsweise zugelassen werden.

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

Der Abbruch von Gebäuden oder die Rodung von Gehölzen hat im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zu erfolgen. Sofern eine Rodung oder ein Abriss außerhalb dieses Zeitraumes stattfinden muss, ist nachzuweisen, dass artenschutzrechtliche Belange hierdurch nicht betroffen sind.

### **1.6 Pflanzgebote**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Je 200 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Baum 1. oder 2. Ordnung anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

## **2 Örtliche Bauvorschriften**

Den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ortszentrum - Teil 1, 1. Änderung“ liegt zugrunde: Landesbauordnung (LBO) vom 05.03.2010, zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.12.2021; Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.12.2020.

Die Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Ortszentrum - Teil 1“ verlieren im Bereich der vorliegenden 1. Änderung ihre Gültigkeit. Außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung bleiben die bisherigen Örtlichen Bauvorschriften unverändert.

### **2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind Flachdächer, Pultdächer, Satteldächer oder Walmdächer. Die maximale Dachneigung beträgt für Pultdächer 15 Grad, für Sattel- und Walmdächer 30 Grad.

### **2.2 Gestaltung der unbebauten Flächen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Unbebaute Grundstücksflächen, sofern nicht für Stellplätze, Zufahrten o. ä. genutzt, sind naturnah anzulegen und mit standortgerechten, einheimischen Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen. Alternativ können Flächen bewusst der Sukzession überlassen werden.

### **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 Wasserrechts-, Abfallrechts- und Bodenschutzbehörde zu informieren.

In östlicher Verlängerung des Waldhilsbacher Weges befindet sich die Altablagerung Gewinn Hohwiesen (Objekt-Nummer 04043-000), die für die Wirkungspfade Boden-Grundwasser und Boden-Mensch jeweils mit Handlungsbedarf B(Belassen)-Entsorgungsrelevanz eingestuft ist. Es besteht kein Altlastverdacht, aber bei Eingriffen in den Untergrund ist mit entsorgungsrelevanten Bodenmaterialien zu rechnen. Eingriffe in den Untergrund sind in Begleitung eines fachkundigen Ingenieurbüros durchzuführen.

#### **3.2 Archäologische Denkmalpflege**

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gem. § 20 DSchG umgehend der Gemeindeverwaltung oder 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 Artenschutz**

Bei Räumung des Baufeldes, Abriss und Neubau von Gebäuden oder sonstigen baulichen Maßnahmen sind artenschutzrechtliche Belange in jedem Fall zu berücksichtigen. Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz sind dabei auszuschließen.

#### **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**

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 m<sup>3</sup> ist ein Wiederverwertungskonzept zu erstellen und dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis als Untere 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 so lange 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-, Niveauequals-, 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 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis als Untere Bodenschutzbehörde 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.

### 3.6 Entwässerung

- 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. Alternativ ist auf Keller zu verzichten oder diese 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 Gemeinde Gaiberg ist zu beachten.
- 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. Es wird dabei empfohlen, zunächst den vorhandenen Untergrund auf seine Versickerungsfähigkeit hin zu untersuchen bzw. die Möglichkeit der Ableitung in den Vorfluter zu prüfen. Bei der Bemessung und Gestaltung von Versickerungsanlagen werden auf die Leitfäden des Umweltministeriums „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“ und der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg „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.
- 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.
- Die erlaubnisfreie Entwässerung des Niederschlagswassers von befestigten Flächen über 1.200 m<sup>2</sup> ist dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, vorher anzuzeigen.
- 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.
- Niederschlagswasser, das von Metalldächern abfließt, ist behandlungsbedürftig. Daher wird empfohlen, auf unbeschichtete Metalle (Blei, Kupfer, Zink) als Material für Dacheindeckungen sowie Regenrinnen und Fallrohre zu verzichten.
- 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 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.

### **3.7 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.

### **3.8 Starkregen**

Mit Starkregenereignissen (extreme, kaum vorhersagbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Zum Schutz vor Starkregenereignissen wird eine angepasste Bauweise empfohlen (Erdgeschossfußbodenhöhe über Straßenniveau, wasserdichte Ausführung von Keller, überflutungssichere Ausbildung von Öffnungen). Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden können.

## Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 27.07.2022
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 2 Abs. 1 BauGB)	am 05.08.2022
Auslegungsbeschluss	am 27.07.2022
Ortsübliche Bekanntmachung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	am 05.08.2022
Öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB)	vom 15.08. bis 16.09.2022
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)	vom 09.08. bis 16.09.2022
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	am 26.10.2022

## Ausfertigung

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes in der Fassung vom 26.10.2022 mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates übereinstimmt, und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Gaiberg, den 27.10.2022

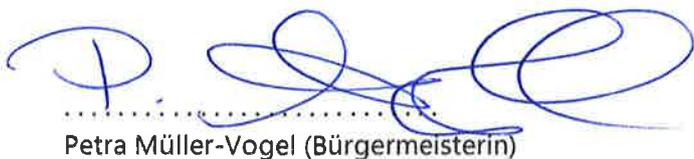
  
.....  
Petra Müller-Vogel (Bürgermeisterin)



## Inkrafttreten

Mit der ortsüblichen Bekanntmachung am 18.11.2022 tritt dieser Bebauungsplan in der Fassung vom 26.10.2022 in Kraft.

Gaiberg, den 18.11.2022

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

