

Gemeinde Gaiberg

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



**Planungsrechtliche Festsetzungen**  
**Örtliche Bauvorschriften**  
**Hinweise**

Entwurf  
13.07.2022

## **1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Dem Bebauungsplan „Ortszentrum – Teil 1, 1. Änderung“ liegt zugrunde: Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022; 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 (GBF)**

(§ 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. §§ 16-21 a 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 Überbaubare Grundstücksflächen**

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

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Garagen, Carports sowie Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Mit Garagen und Carports ist zu Verkehrsflächen ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.

Innerhalb von festgesetzten Grünflächen sind Nebenanlagen ausnahmsweise zulässig.

Die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche mit Dachüberständen ist bis zu einer Tiefe von 1,0 m zulässig.

### **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 und b 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 überwiegend 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.

#### **3.2 Archäologische Denkmalpflege**

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gem. § 20 DSchG umgehend der Stadt 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-, Niveaueingleichs-, 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 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.