

Stadt Ladenburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Otto-Häussler-Straße“ und örtliche Bauvorschriften Textliche Festsetzungen

Satzungsfassung



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert
Julia C.M. Biwer, M.Sc.
Christine Lange, M.Sc.

Freie Stadtplaner PartGmbH

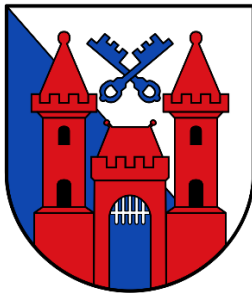
Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Sitz in Kaiserslautern: alle Partner
Sitz in Mannheim: Peter Riedel

Auftraggeber



Stadt Ladenburg
Abteilung Stadtplanung, Tiefbau und Umwelt
Hauptstraße 7
68526 Ladenburg

Erstellt durch



STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

Freie Stadtplaner PartGmbH
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert
Julia C.M. Biwer, M.Sc.
Christine Lange, M.Sc.

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Sitz KL: alle Partner | Sitz MA: P. Riedel

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB I.V.M. §§ 1 - 23 BAUNVO

Hinweis: Zur Unterscheidung von Gebieten gleicher Nutzung jedoch unterschiedlicher Festsetzungen werden die Bauflächen in der Planzeichnung und im Text als Teilbereich 1 und Teilbereich 2 bezeichnet. Wird auf diese Unterteilung nicht explizit hingewiesen, gelten die Festsetzungen für sämtliche Bereiche.

1. Vorhaben- und Erschließungsplan**(§ 12 BauGB i.V.m § 12 Abs. 3a BauGB u. § 9 Abs. 2 BauGB)**

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, die den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes entsprechen und zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans.

1.1. Anforderungen an den baulichen Schallschutz

Ergänzend zu den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Regelungen zu geschossweisen Anforderungen an die Schalldämm-Maße verbindlich übernommen. Diese werden Bestandteil der planungsrechtlichen Festsetzungen.

1.2. Informative Darstellungen

Über die Aussagen des Vorhaben- und Erschließungsplans hinausgehende, ergänzende Angaben wie z.B. die Fassadengliederung, die Grundrisse und die Gestaltung der Außenanlagen dienen der Information und dem Verständnis der architektonischen Konzeption und werden nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans.

2. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Im Plangebiet ist ausschließlich Wohnnutzung zulässig. Ergänzend sind im Teilbereich 1, Haus A zudem im Erdgeschoss folgende Nutzungen zulässig:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- nicht störende Handwerksbetriebe sowie
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Ergänzend zulässig sind bauliche Anlagen, die den vorstehenden Nutzungsarten dienen und diesen Nutzungen räumlich und funktional untergeordnet sind, sowie Tiefgaragen. Hierzu zählen insbesondere oberirdische Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

3. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung der Größe der Grundfläche GR (§ 16 und § 19 BauNVO) und maximalen Geschossfläche GF (§ 16 und § 20 BauNVO) sowie durch die Festlegung der Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO) und der Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO).

3.1. Größe der Grundfläche (GR)

Die Größe der Grundfläche im Plangebiet beträgt:

- im Teilbereich 1:
 - Haus A: max. 188,57 m²
 - Haus B: max. 537,87 m²
 - Haus C: max. 537,87 m²
 - Haus D: max. 507,20 m²
- im Teilbereich 2:
 - Haus E: max. 507,20 m²

Größe der Grundfläche: max. 2.278,71 m²

Die im Plangebiet festgesetzte Größe der Grundfläche (GR) darf durch folgende Anlagen um max. **2.187,48 m²** überschritten werden:

- Tiefgarage,
- Einfahrt/Ausfahrt zur Tiefgarage,
- Zuwegungen zu den Gebäuden,
- oberirdische Stellplätze und Fahrradstellplätze,
- Standorte für die Müllentsorgung,
- nicht mit der Hauptanlage verbundene Terrassen,
- sonstige Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO.

3.2. Geschossfläche (GF)

Die maximal zulässige Geschossfläche im Plangebiet beträgt:

- im Teilbereich 1:
 - Haus A: max. 672,74 m²
 - Haus B: max. 2.069,88 m²
 - Haus C: max. 2.069,88 m²
 - Haus D: max. 1.947,20 m²
- im Teilbereich 2:
 - Haus E: max. 1.467,20 m²

3.3. Zahl der Vollgeschosse

Siehe Planzeichnung

3.4. Höhe baulicher Anlagen

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist durch Planeintrag in Metern über Normalnull (m ü. NN) festgesetzt.

Bei Dächern mit einer Dachaufkantung (Attika) befindet sich der obere Bezugspunkt jeweils am oberen Abschluss der am höchsten gelegenen Attika. Bei Dächern ohne Attika befindet sich der obere Bezugspunkt am höchsten Punkt des Daches.

Die in der Planzeichnung max. festgesetzten Gebäudehöhen dürfen durch ein Dachgebälde um max. 0,90 m überschritten werden.

Insgesamt darf die max. Gebäudehöhe durch technische Dachaufbauten sowie durch Anlagen zur Gewinnung, Nutzung und Speicherung solarer Strahlungsenergie um max. 1,50 m überschritten werden.

4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im Plangebiet gilt die offene Bauweise (o) gem. § 22 Abs. 2 BauNVO: Die Hauptgebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

4.2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt.

5. Flächen für Nebenanlagen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1. Flächen für Tiefgaragen einschließlich ihrer Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Tiefgaragen einschließlich ihrer Ein- und Ausfahrten sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der eigens für sie festgesetzten Flächen „Tiefgarage“ („TGa“) bzw. „Ein- und Ausfahrt Tiefgarage“ zulässig.

5.2. Flächen für oberirdische, nicht überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Oberirdische, nicht überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Fahrradstellplätze, Standorte für die Müllentsorgung, Technik) sind ausschließlich - soweit sie sich nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen befinden - innerhalb der im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP, Plankarte Grundriss Dachaufsicht) jeweils für diese Anlagen dargestellten Flächen zulässig.

6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. V. m. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.1. Begrünung der nicht bebauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke

Die nicht überbauten Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, sofern sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, unversiegelt zu lassen und landschaftspflegerisch bzw. gärtnerisch anzulegen

und zu unterhalten. Hierfür sind die Flächen mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen (siehe Pflanzempfehlung in Kapitel D).

Als Mindestbepflanzung wird festgesetzt, dass innerhalb der Teilbereiche I und II insgesamt 11 hochstämmige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind. Als Mindestqualität für die anzupflanzenden Bäume gilt: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm. Die Pflanzung ist in offenen, begrünten Pflanzscheiben mit einer Mindestbreite (mindestens 6 m² große, offene Baumscheiben, durchwurzelbarer Raum mindestens 12 m³) je Baum durchzuführen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.

Für sehr kleine oder schmale Restflächen, d.h. für Flächen, die unter Berücksichtigung des Nachbarrechtgesetzes bzw. aufgrund ihrer Dimensionierung nicht mit Bäumen oder Sträuchern bepflanzt werden können, können auch bodendeckende Pflanzen verwendet werden.

Hinweis: Eine Ausbringung von Nist- / Fledermauskästen sowie Insektenhotels wird empfohlen.

6.2. Begrünung von Tiefgaragen

Tiefgaragen, die nicht durch oberirdische Anlagen wie Gebäude, Erschließungswege, Terrassen, Spielbereiche und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überdeckt sind, sind mindestens extensiv mit einer Gras-Kraut-Mischung zu begrünen (siehe Pflanzempfehlung in Kapitel D). Eine flächendeckende dauerhafte Begrünung ist in diesem Zusammenhang mit einer Substratschicht von min. 10 cm anzulegen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

6.3. Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (bis 12° Neigung) sind mindestens extensiv mit einer Moos-Sedum-Kraut-Mischung zu begrünen (siehe Pflanzempfehlung in Kapitel D). Eine flächendeckende dauerhafte Begrünung ist in diesem Zusammenhang mit einer Substratschicht von min. 16 cm anzulegen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Hinweis: Eine Kombination mit Solar-/ Photovoltaikmodulen ist grundsätzlich möglich und kann zudem zu einer Leistungssteigerung der Module durch Senkung der Umgebungstemperatur durch Begrünung führen.

6.4. Anlagen für Fahrräder, Müll und Technik

Die Dächer von Anlagen für Fahrräder, Müll und Technik sind extensiv mit einer Sedum-Moos-Mischung zu begrünen (siehe Pflanzempfehlung in Kapitel D). Eine flächendeckende dauerhafte Begrünung ist in diesem Zusammenhang mit einer Substratschicht von min. 8 cm anzulegen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

6.5. Anlage von Verdunstungsbeeten

Auf dem Grundstück sind Verdunstungsbeete mit einer Gesamtfläche von mindestens 60 m² anzulegen. Die Beete sind seitlich und nach unten hin abzudichten, sodass das zugeführte Wasser gesammelt, gespeichert und über die gepflanzte Vegetation (siehe Pflanzempfehlung in Kapitel D) als Verdunstung abgegeben wird. Das Beet darf kein oder nur geringes Gefälle an der Oberfläche aufweisen. Zudem muss es mit einem

Überlauf versehen werden, welcher vor Überflutung schützt. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgängen zu ersetzen.

Hinweis: Die Verdunstungsbeete sind für den Anschluss folgender Flächen vorgesehen: Teile des Tiefgaragendachs sowie Anlagen für Fahrräder und Müll.

6.6. Wasserdurchlässiger Bodenbelag

Wege und Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigem Belag zu erstellen. Der Abflussbeiwert darf dabei 0,7 nicht übersteigen. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1. Lärmschutz

Hinweis: Hinsichtlich des Lärmschutzes wird auf die Ermittlung der Lärmeinwirkungen und der maßgeblichen Außenlärmpegel (08/2024) des Fachbüros vRP Rekowski und Partner mbB in Weinheim verwiesen (siehe auch Teil B, Ziffer 1 – Vorhaben- und Erschließungsplan).

B. SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEMÄß § 74 LANDESBAUORDNUNG BADEN-WÜRTTEMBERG (LBO)

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

1.1. Dachform

Für die Hauptgebäude im Plangebiet sind ausschließlich Flachdächer zulässig.

C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

1. Beschränkung der Rodungszeiten / Beachtung gesetzlicher Vorgaben

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG dürfen in der „Schonzeit“ vom 1. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen) erfolgen. Bei Eingriffen in Natur und Landschaft auf Grund der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des BauGB gemäß § 18 Abs. 1 BNatSchG zu entscheiden. Bei zulässigen Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes kann bezüglich des Rückschnittsverbots die Legalausnahme nach § 39 Abs. 5 S. 2 Nr. 4 BNatSchG greifen, sofern nur geringfügiger Gehölzbewuchs zur Verwirklichung der Baumaßnahme beseitigt werden muss. Die Artenschutzbestimmungen gemäß der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG sind jedoch jederzeit zwingend zu beachten. Heimische Tierarten (in Gehölz Vögel bzw. Fledermäuse) dürfen nicht beeinträchtigt werden, noch dürfen deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden. Hierfür sind vor einem Gehölzeingriff die betroffenen Gehölze jederzeit (auch außerhalb der Vegetationsperiode und somit in der grundsätzlich

zulässigen Zeit für Gehölzrückschnitte) durch eine fachkundige Person auf das Vorkommen von Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Baumhöhlen, Vogelnester, Strukturen wie Spalten, Risse, abstehende Rinde) bzw. besonders geschützter Tierarten zu überprüfen, um die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausschließen zu können. Bei entsprechenden Feststellungen ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2. Artenschutz im Zusammenhang mit Baumaßnahmen

Vor einer Bau-, Sanierungs- oder Abrissmaßnahme an vorhandenen baulichen Anlagen im Sinne der Landesbauordnung, bei denen erwartet werden kann, dass sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für besonders oder streng geschützte Arten dienen, ist die Anlage auf das Vorkommen solcher Arten zu untersuchen. Um die Baumaßnahmen nicht zu verzögern, wird empfohlen, die Bestandsgebäude im Rahmen einer vorgezogenen Untersuchung (ca. 1 Jahr vor den Bau- bzw. Abrissarbeiten) auf das Vorkommen besonders und streng geschützter Arten durch eine fachkundige Person zu überprüfen. Das Ergebnis ist der Unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Abriss-, Bau oder Sanierungsmaßnahme mitzuteilen. Werden Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten festgestellt, ist ein Plan zum Erhalt oder Ersatz der Lebensstätte oder zur Umsiedlung der Tiere vorzulegen und das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Alternativ erscheint auch ein frühzeitiges Überprüfen des Gebäudes durch eine fachkundige Person mit anschließendem Verschließen potentieller Quartiere und ggf. Schaffung von Ersatzquartieren als eine geeignete Vorgehensweise. Das Vorgehen ist hierbei ebenfalls mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen (Mitteilung des Überprüfungsergebnisses und Nennung von Maßnahmen zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände).

Weiterhin sollten die Holzfensterläden, sofern sie nicht als Hangplatz von Fledermäusen genutzt werden, frühzeitig durch eine fachkundige Person von den Gebäuden abmontiert werden, um potentielle Hangplätze im Gebiet zu reduzieren. Falls jedoch ein Hangplatz nachgewiesen werden kann, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

3. Insektenfreundliche Beleuchtung nach aktuellem Stand der Technik

Gemäß § 21 Abs. 3 des Gesetzes des Landes Baden-Württemberg zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft (NatSchG) sind ab dem 1. Januar 2021 neu errichtete Beleuchtungsanlagen an öffentlichen Straßen, Wegen und Plätzen mit einer den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden insektenfreundlichen Beleuchtung auszustatten, soweit die Anforderungen an die Verkehrssicherheit eingehalten sind, Gründe der öffentlichen Sicherheit nicht entgegenstehen oder durch oder auf Grund von Rechtsvorschriften nichts Anderes vorgeschrieben ist. Gleiches gilt für erforderlich werdende Um- und Nachrüstungen bestehender Beleuchtungsanlagen.

Zudem erfolgt zum Schutz von Flora und Fauna der Hinweis auf den zukünftig in Kraft tretenden § 41a BNatSchG:

Neu zu errichtende Beleuchtungen an Straßen und Wegen, Außenbeleuchtungen baulicher Anlagen und Grundstücke sowie beleuchtete oder lichtemittierende Werbeanlagen sind technisch und konstruktiv so anzubringen, mit Leuchtmitteln zu versehen und so zu betreiben, dass Tiere und Pflanzen wild lebender Arten vor nachteiligen

Auswirkungen durch Lichtimmissionen geschützt sind, die nach Maßgabe einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 4d Nummer 1 und 2 zu vermeiden sind. Satz 1 gilt auch für die wesentliche Änderung der dort genannten Beleuchtungen von Straßen und Wegen, baulichen Anlagen und Grundstücken sowie Werbeanlagen. Bestehende Beleuchtungen an öffentlichen Straßen und Wegen sind nach Maßgabe einer Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 4d Nummer 3 um- oder nachzurüsten

Da die Regelungen des § 41 a BNatSchG erst mit Rechtskraft der Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 4d BNatSchG in Kraft treten werden, sei an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass auch private Außenbeleuchtungen insektenfreundlich auszugestalten sind. Darüber hinaus sollte sich die insektenfreundliche Beleuchtung an dem aktuellen Stand der Technik orientieren, bis die obenstehende Verordnung Rechtskraft erlangt.

Dementsprechend sollte darauf geachtet werden, dass:

- die Gehäuse eine Richtcharakteristik aufweisen, welche unnötige Lichtemissionen vermeidet,
- nur vollständig abgeschlossener Lampengehäuse zu Verwendung kommen, die ein Eindringen von Insekten verhindern,
- nur Gehäuse verwendet werden, deren Oberfläche nicht heißer als 40°C werden,
- nur warmweiße Farbtemperaturen mit möglichst wenig kurzwelligen blauen Lichtanteilen (max. 3.000 Kelvin) verwendet werden.

4. Prüfung des Plangebiets auf Besatzfreiheit

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, ist das Plangebiet vor den Bau- und Abrissarbeiten auf das Vorkommen besonders und streng geschützter Arten durch eine fachkundige Person zu überprüfen. Im Rahmen einer vorgezogenen Untersuchung sind dabei nicht nur die Gebäude und Gehölze, sondern das gesamte Planungsgebiet auf Besatzfreiheit durch geschützte Arten (z.B. Mauereidechsen) zu überprüfen. Das Ergebnis der Untersuchung ist der Unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Baubeginn mitzuteilen, um ggf. das weitere Vorgehen abzustimmen.

5. Artenschutzrechtliche Maßnahmen zum Schutz der Mauereidechse

Da ein temporäres Vorkommen von Mauereidechsen im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden kann, ist das Gebiet nach einer Feststellung der Besatzfreiheit von Mauereidechsen durch Reptilienschutzzäune während der Baumaßnahmen vor einer Einwanderung zu sichern. Das Ergebnis der Überprüfung auf Besatzfreiheit von Mauereidechsen durch eine fachkundige Person ist der Unteren Naturschutzbehörde rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen mitzuteilen, um das weitere Vorgehen ggf. abzustimmen.

6. Kleintierdurchlässigkeit von Einfriedungen

Zäune sollten so gestaltet werden, dass sie den Durchlass u.a. für Kleinsäuger sowie Amphibien ermöglichen. Hierzu sollte ein Bodenabstand von im Mittel 20 cm vorgesehen werden. Massive Einfriedungen sollten grundsätzlich vermieden bzw. „durchlässig“, z.B. als Gabionenmauer mit entsprechend großen Steinen, gestaltet werden.

7. Hinweise zum Themenaspekt „Boden“

7.1. Altlasten

- Im Plangebiet sind keine Flächen im Altlasten- und Bodenschutzkataster (BAK) Stand 2018 verzeichnet.
- Sollte im Laufe von Baumaßnahmen ein Verdacht auf Vorliegen von Altlasten auftauchen, so sind die Baumaßnahmen einzustellen und die Untere Altlasten- und Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt unverzüglich zu informieren und weitere Maßnahmen abzustimmen.

7.2. Archäologische Denkmäler und Funde

- Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt Ladenburg 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.
- Zuwiderhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet.
- Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

8. Hinweise zum Themenaspekt „Wasser“

8.1. Allgemein

- Das Plangebiet ist im Gesamtentwässerungsentwurf enthalten. Durch einen satzungsgemäßen Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicherzustellen.

8.2. Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung

- Bei der Verwendung von Gründächern ist auf die Verwendung von biozidfreien Dachbahnen zu achten. Wenn Gründächer mit Wurzelschutz o.ä. verbaut werden, ist das Niederschlagswasser entweder über eine Versickerungsmulde zu leiten, mit einem entsprechenden technischen Substrat zu behandeln oder in die Mischwasserkanalisation zu entwässern.
- Niederschlagswasser darf nach § 2 der Niederschlagswasserverordnung erlaubnisfrei versickert oder als Gemeingebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn es von folgenden Flächen stammt:
 - Dachflächen, mit Ausnahme von Dachflächen in Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit vergleichbaren Nutzungen,
 - befestigten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen,

- 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,
 - beschränkt öffentlichen Wegen und Geh- und Radwegen, die Bestandteil einer öffentlichen Straße sind.
- Niederschlagswasser von Dachflächen wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird.
 - Niederschlagswasser, das von unbeschichteten 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.
 - Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen bedarf einer vorherigen (technischen) Behandlung und ggf. einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
 - Auf Altlasten dürfen ohne Rücksprache mit der unteren Bodenschutzbehörde keine Versickerungsanlagen errichtet werden (vgl. auch Ziff. 6.1).
 - Der Boden einer Tiefgarage ist wasserundurchlässig zu gestalten. Anfallendes Tropf- und Schleppwasser ist in einer Verdunstungsrinne zu sammeln. Dieses Wasser darf nicht versickert werden. Sollte eine Verdunstungsrinne nicht ausreichend sein, ist die erforderliche Entwässerung an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

8.3. Starkregenereignisse und Hochwasserrisiko

- Nach § 78b Abs.1 Nr. 1 WHG ist festgelegt, dass bei der Neuausweisung bzw. Änderung eines Bebauungsplans oder Änderung einer sonstigen Satzung im Risikogebiet, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden berücksichtigt werden.
- Da das Plangebiet bei einem HQ_{extrem} überflutet wird, sollen sich die Grundstückseigentümer nach § 78b Abs.1 Nr. 2 WHG gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (siehe Hochwasserschutzfibel) selbst und auf eigene Kosten zu sichern.
- Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im HQ_{extrem} Bereich sind nach § 78c Abs. 2 WHG untersagt, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Heizölverbraucheranlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.
- Mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Objektschutz zu betreiben und z.B. Untergeschosse oder Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Nicht zulässig hingegen sind nach § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Maßnahmen, welche den Abfluss zu Lasten Dritter verändern. Dazu gehören zum Beispiel die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen wie Gartenmauern und Geländeauffüllungen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden können.

9. Hinweise zum Schutz vor Kabeltrassen und Leitungen / zur Koordination der Leitungsarbeiten und zu Erschließungsmaßnahmen

9.1. Hinweise der Telekom

- Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.
- Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom, informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

9.2. Hinweise der Netze BW GmbH

- Für die Stromversorgung wichtige Versorgungseinrichtungen wie z. B. Kabelverteilerschränke dürfen auf als nicht überbaubar ausgewiesenen Flächen errichtet werden.
- Hinsichtlich der Kabeltrassen innerhalb des Neubaugebiets ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Versorgungsanlagen", der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.
- Die Herstellung des elektrischen Versorgungsnetzes erfolgt durch ein von der Netze BW GmbH beauftragtes, qualifiziertes Unternehmen. Bei der Ausführungsplanung ist der hierfür erforderliche zeitliche Aufwand bei der Netze BW GmbH zu erfragen und im Bauzeitenplan zu berücksichtigen.
- Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen sind die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.

D. PFLANZEMPFEHLUNG

Die nachfolgend aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. **Die Listen sind nicht abschließend.** Es wird lediglich eine Auswahl möglicher Pflanzenarten aufgeführt.

Entscheidend für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl ist die Verwendung von einheimischen Gehölzen.

In diesem Zusammenhang wird auf § 40 BNatSchG verwiesen, wonach ab dem 1. März 2020 nur gebietseigene Gehölze zu verwenden sind. Das Ausbringen gebietsfremder Pflanzen in der freien Natur bedarf einer Genehmigung der zuständigen Behörde.

Ebenso ist bei der Ausbringung von Saatgutmischungen auf die Verwendung von autochthonen Mischungen zu achten.

Gleichwohl können im Siedlungsraum durchaus auch Ziergehölze verwendet werden.

Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass möglichst robuste und einfach blühende Arten und Sorten gepflanzt werden, die vorzugsweise durch ihre Blüte, Frucht und Dornen / Stacheln besonderen Lebensraum für Vögel und Insekten bieten. Qualifizierte Baumschulen bieten hierzu Beratung an.

Bäume 1. Ordnung

Pflanzqualität: Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16-18 cm, mit Ballen

<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i> 'Cleveland' ¹	Spitzahorn
<i>Acer platanoides</i> 'Columnare' ¹	Säulenhorn
<i>Acer platanoides</i> 'Emerald Queen' ¹	kegelförmiger Spitzahorn
<i>Acer platanoides</i> 'Summershade'	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Prunus avium</i> 'Plena' ¹	Gefülltblühende Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche

Bäume 2. Ordnung

Pflanzqualität: Heister, 2xv, Höhe 175 bis 200 cm

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus avium</i>	Wildkirsche
<i>Pyrus pyraeaster</i>	Wildbirne

Sträucher

Pflanzqualität: Strauch, 2xv, Höhe 100 bis 125 cm

<i>Cornus mas</i>	Kornellkirsche
<i>Cornus sanguinea</i> ²	Echter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweiggriffliger Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i> ²	Pfaffenhütchen

<i>Frangula alnus</i> ²	Faulbaum
<i>Ligustrum vulgare</i> ²	Rainweide
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel
<i>Prunus padus</i>	Frühblühende Traubenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i> ²	Kreuzdorn
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa rubiginosa</i>	Weinrose
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Salix cinerea</i>	Grauweide
<i>Salix purpurea</i>	Purpurweide
<i>Salix triandra</i>	Mandelweide
<i>Salix viminalis</i>	Korbweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

Bodendecker

<i>Hedera helix</i> ²	Efeu
<i>Salix repens</i> var. <i>Argentea</i>	Kriechweide
<i>Vinca minor</i>	Immergrün
Flächenrosen	krankheitsresistente ADR-Sorten

¹⁾ stadtklimafest, hitze- und trockenheitsverträglich

²⁾ giftig

Dachbegrünung

Für eine extensive Dachbegrünung mit einer niedrigbleibenden Gräser- / Kräutermischung sollte auf die geprüfte Mischung **RSM 6.1 Extensive Dachbegrünung** (Regelaussaatmenge: 5 g / qm) gemäß den Regelsaatgutmischungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) zurückgegriffen werden. Der Mischung können u.a. Sedumsprossen zugegeben werden.

Qualifizierte Saatguthersteller bieten weitere vorgefertigte Mischungen, u.a. reine Sedum-Mischungen, an oder können bei Bedarf eine individuelle Mischung zusammenstellen. Diese Mischungen garantieren ein ausgewogenes Verhältnis mit gutem Anwuchsergebnis.

Verdunstungsbeete

Die Pflanzenauswahl für die Verdunstungsbeete und für die flachen Gräben sollte sowohl tiefwurzelnde als auch flachwurzelnde Pflanzen enthalten, um für eine abwechslungsreiche Struktur sorgen. Dabei eignen sich besonders Arten die wasserliebend, trockenresistent und robust sind. Sie sollten in der Lage sein mit wechselnden Feuchtigkeitsbedingungen zurecht zu kommen.

Pflanzen für feuchte bis frisch-feuchte Stellen

<i>Angelica sylvestris</i>	Wald-Engelwurz
<i>Eutrochium maculatum</i>	gefleckter Wasserdost

Filipendula ulmaria

Hohe Mädesüß

Filipendula vulgaris

Kleine Mädesüß

Molinia arundinacea

Hohe Pfeifengras

Pflanzen für frische bis trockene Stellen

Genista tinctoria

Färberginster

Lavendula angustifolia

Lavendel

Origanum vulgare

wilder Majoran

Euphorbia amygdaloides var. robbiae

Balkan-Wolfsmilch

Heuchera villosa var. macrorrhiza

zottige Silberglöckchen

Bodendecker

Geranium spp.

Storchschnabel

Potentilla reptans

Kriechendes Fingerkraut

Sanguisorba minor

Kleiner Wiesenknopf

Galium odoratum

Waldmeister

Zierpflanzen

Lupinus spp.

Lupinen

Trifolium spp.

Kleearten

Solidago spp.

Goldrute

Centaurea montana

Flockenblume