

# **Bebauungsplan Nr. 5.1 „Weihergärten I – 6. Planänderung“**

Aufgrund der §§ 1, 2 und 8-10 des Baugesetzbuchs in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634); Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) und der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313) sowie des Gesetzes über das Nachbarrecht (Nachbarrechtsgesetz (NRG)) vom 4. Februar 2014 (GBl. S. 65) hat der Gemeinderat der Stadt Ladenburg in seiner öffentlichen Sitzung vom 30.09.2020 den Bebauungsplan „Weihergärten I - 6. Planänderung“ in der Fassung vom 08.08.2020 als Satzung beschlossen.

## **§ 1 Gegenstand der Änderung**

Gegenstand der Änderung ist der Bebauungsplan Nr. 5.1 „Weihergärten I“ – 5. Planänderung, genehmigt am 27.06.1975, rechtsverbindlich seit 20.06.2008. Die nachfolgend genannten Planänderungen sind ebenfalls Gegenstand dieser Planänderung:

1. Plan mit Bebauungsvorschriften, rechtsverbindlich seit 11.07.1975,
  - 1.1 Nr. 5.1 Weihergärten I – Änderung der schriftlichen Festsetzungen, rechtsverbindlich seit 09.12.1994,
  - 1.2 Nr. 5.11 Weihergärten I, 1. Änderung Flst. Nr. 9554 – 9577, rechtsverbindlich seit 23.01.1976,
  - 1.3 Nr. 5.12 Weihergärten I, 2. Änderung Hirschberger Allee, rechtsverbindlich seit 05.12.1975,
  - 1.4 Nr. 5.13 Weihergärten I, 3. Änderung Stahlbühlring, rechtsverbindlich seit 20.02.1976,
  - 1.5 Nr. 5.14 Weihergärten I, 4. Planänderung, rechtsverbindlich seit 12.10.1992.

sowie

2. Aufhebung des Grünrahmenplans zum Bebauungsplan Weihergärten I (genehmigt am 27.06.1975 durch das Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises) mit all seinen Festsetzungen.

## **§ 2 Inhalt der Änderung**

Geändert bzw. angepasst nach den aktuellen Rechtsvorschriften werden die nachfolgenden Festsetzungen des Bebauungsplans:

**Stand 08.08.2020**

- Ziff. 1.13 „Nebenanlagen“ wird in Bezug auf Gartengerätehäuser, Fahrradgaragen sowie überdachte Fahrradanlagen, Unterbringung von Mülltonnen, Müllcontainerboxen oder – behausungen, überdachte Abstellanlagen für Rollatoren und Kinderwägen vollständig modifiziert,
- Ziff. 1.16 „Oberirdische Garagen“ entfällt aufgrund der Verordnung des Wirtschaftsministeriums über Garagen und Stellplätze (Garagenverordnung - GaVO)
- Ziff. 1.5 „Sichtfelder“ wird vollständig modifiziert und in Ziff. 2.19 integriert,
- Ziff. 2.19 „Sichtschutzwände“ entfällt bzw. wird vollständig neu gefasst: die ursprünglichen Festsetzungen in Bezug auf die Sichtschutzwände und die Sichtfelder werden unter Ziff. 2.19 „Einfriedungen“ neu gefasst,
- Ziff. 2.20 entfällt ersatzlos,
- Ziff. 2.21 entfällt und wird zukünftig mit Ziff. 2.19 neu gefasst,
- Ziff. 2.22 entfällt ersatzlos,
- Ziff. 2.23 entfällt ersatzlos bzw. wird unter Ziff. 1.13 neu gefasst,
- Ziff. 2.24 entfällt ersatzlos,
- Ziff. 2.25 entfällt ersatzlos,
- Ziff. 3 „Gestaltung der Außenanlagen sowie Dachbegrünung“ wird neu gefasst,
- Ziff. 4 „Hinweiskatalog“ entfällt vollständig.

### **§ 3 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 LBO handelt, wer den auf Grund von § 73 LBO ergangenen Bestandteilen dieser Satzung zuwider handelt.

### **§ 4 Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.

Ladenburg, den 19.11.2020

Stefan Schmutz  
Bürgermeister

## **Begründung für den Bebauungsplan „Weihergärten I – 6. Planänderung“**

Die Änderung der planungsrechtlichen Festsetzungen bezieht sich auf die Überarbeitung der Festsetzungen hinsichtlich der Zulässigkeit von Nebengebäuden und Nebenanlagen wie Gartengerätehäuser, Fahrradgaragen sowie überdachten Fahrradanlagen, Müllbehausungen und überdachte Abstellanlagen für Rollatoren und Kinderwägen in Bezug auf Mehrfamilienwohnhäuser im Sinne der LBO 2019.

Im Zuge der Neufassung der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) sind die mit der 5. Planänderung getroffenen Festsetzungen teilweise nicht mehr gesetzeskonform bzw. hat sich in den vergangenen Jahren herausgestellt, dass diese vor dem Hintergrund der Weiterentwicklung der Anforderungen an aktuelle Wohn- und Lebensverhältnisse nicht mehr zeitgemäß sind. Eine Anpassung der Regelungen ist somit unabdingbar.

Es besteht seit geraumer Zeit ein erhöhter Bedarf an Lager- und Abstellflächen innerhalb des gesamten Wohngebiets. Dieser besteht aufgrund der Tatsache, dass auf den jeweiligen Baugrundstücken teilweise eine Nachverdichtung bzw. Erhöhung der Wohnnutzung stattgefunden hat und die Bebaubarkeit der Grundstücke entsprechend eingeschränkt ist.

Um jedoch eine zu starke Bebauung der Grundstücke zu verhindern und den Ansprüchen der jeweils betroffenen Nachbargrundstücke gerecht zu werden, wird die Zulassung hinsichtlich der Größe von Garten- und Gerätehütten weiterhin auf 20 m<sup>3</sup> umbauten Raum beschränkt. In Bezug auf die Errichtung von (überdachten) Fahrradabstellanlagen sowie Müllbehausungen soll der Fortschreibung der Landesbauordnung aus dem Jahr 2019 Rechnung getragen werden.

Die neue Regelung sieht vor, in den Vorgarten- bzw. grundstückseigenen Zugangsbereichen nun die Errichtung von Fahrradgaragen sowie überdachten Fahrradanlagen, Müllbehausungen und überdachten Abstellanlagen für Rollatoren und Kinderwägen in Bezug auf Mehrfamilienwohnhäuser zu zulassen.

Die im Grünrahmenplan zum Bebauungsplan „Weihergärten I“ getroffenen Festsetzungen sind nicht mehr zeitgemäß und wurden teilweise im Zuge der Bebauung und Begrünung des Gebiets von der Stadt Ladenburg selbst sowie durch die Erteilung zahlreicher Befreiungen

im Hinblick auf Mehrhöhen sowie abweichende Standorte von Einfriedungen und Mauern auf den Privatgrundstücken unterlaufen.

Auch hier sollen vor dem Hintergrund der Weiterentwicklung der Anforderungen an aktuelle Wohn- und Lebensverhältnisse und dem Wunsch der Bewohner nach mehr Privatsphäre und Schutz des privaten Grundstücks zeitgemäße Festsetzungen getroffen werden, die dem Rechnung tragen.

Die schriftlichen Festsetzungen bzw. örtlichen Bauvorschriften werden dementsprechend aktualisiert und ergänzt; der zeichnerische „Grünrahmenplan“ wird in seiner Gesamtheit aufgehoben. Dies hat zur Folge, dass die in ihm für jedes einzelne Grundstück individuell getroffenen Festsetzungen, wo und ob auf dem Grundstück ein Zaun oder eine Mauer und in welcher Höhe diese errichtet werden dürfen, hinfällig sind. Die neu getroffenen Festsetzungen bzgl. Einfriedungen orientieren sich zukünftig am Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg und entsprechen der aktuellen Praxis der Stadt Ladenburg, sich in Bauleitplänen jüngerer Datums, wie z.B. im Bebauungsplan „Nordstadt-Kurzgewann – 1. Änderung“, an dem von Landesgesetzgeber erlassenen Regelwerk zu orientieren.

## **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

#### 1.11 Reines Wohngebiet

Ausnahmen nach § 3 BauNVO sind nicht zulässig.

#### 1.12 Versorgungseinrichtungen

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahmen zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind. Sie dürfen den öffentlichen Verkehrsraum nicht einschränken.

#### 1.13 Garagen und Stellplätze

Die Fläche für Garagen und Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO 68 sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 e im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes vollständig durch Kennzeichnung festgesetzt. Die Errichtung von Stellplätzen und Garagen an anderer Stelle ist unzulässig.

Parkplätze und Verkehrsflächen sind entsprechend der Vorgaben der Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) auszuführen.

#### 1.14 Tiefgaragen

An den im Bebauungsplan vorgesehenen Standorten sind nur Tiefgaragen zulässig.

#### 1.15 Überschreitung von Baugrenzen

Grenzen Flächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen aneinander, für die unterschiedliche Geschosshöhen festgesetzt sind, dürfen die diese Flächen trennenden Linien ausnahmsweise bis zu 2,50 m überschritten werden.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung

#### 1.21 Anteilige Grundstücksfläche

Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 21 a Abs. 2 BauNVO Flächenteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen i.S. des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen.

### 1.22 Staffeldachgeschoss § 20 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 2 LBO

Bei mehr als zwei Vollgeschossen ist ein Staffeldachgeschoss im Sinne des § 2 Abs. 5 LBO zwingend vorgeschrieben. Dabei darf kein Vollgeschoss entstehen. Das Staffeldach ist mit einem etwaigen Aufzugsschacht zu verbinden. Aufzugsschacht und Treppenhaus dürfen die Höhe des Staffeldachgeschosses nicht übersteigen.

## 1.3 Höhenlage und Stellung der Gebäude

### 1.31 Höhenlage der baulichen Anlage

Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf bei ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden max. 0,50m, bei mehr als zweigeschossigen Wohngebäuden höchstens 1,40m über der Höhe der Gehweghinterkante liegen.

### 1.32 Höhenversätze zwischen Gebäudeteilen

Höhenversätze zwischen Gebäuden und Gebäudeteilen in geschlossener Bauweise müssen mindestens 60cm betragen.

### 1.33 Die Stellung der baulichen Anlagen

Die Baukörper der Wohnhäuser und der oberirdischen Garagen müssen reine Nord–Süd–Ost–West–Richtung erhalten.

### 1.34 Untergeordnete Bauteile

Für untergeordnete Bauteile (z.B. Erker, Loggien, Aufzugstürme) können Abweichungen von der Richtung nach 1.33 zugelassen werden.

## 1.4 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind

Die im Bebauungsplan bezeichneten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet.

## **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 74 LBO (Örtliche Bauvorschriften)**

### 2. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

#### 2.10 Form der Baukörper

Die Aufrisse müssen rechtwinkelig sein und eine kubische Gestaltung haben. Balkone sind nur in unmittelbarer Verbindung mit wind- und sichtgeschützten Loggien zulässig und müssen mindestens durch einen Raum voneinander getrennt sein. Die Gebäude sind sowohl in der Horizontale als auch in der Vertikale zu gliedern.

#### 2.11 Dachform

Zulässig sind Flachdächer und geeignete Dächer. In den Gebieten mit festgesetzter Terrassen- oder Terrassenkettenbauweise dürfen Terrassen nicht in die Überdachung mit einbezogen werden.

##### 2.11.1 Dachneigung

Gebäude mit bis zu zwei Vollgeschossen – mit Ausnahme der Staffeldachgeschosse – 30°. Hiervon kann bis zu 10° nach unten und bis zu 15° nach oben abgewichen werden, wenn eine einheitliche Dachneigung für zusammenhängende Gebäude gewährleistet ist. Gebäude mit drei und mehr Vollgeschossen und Staffeldachgeschossen max. 15°.

##### 2.11.2 Dachgaupen, Dachaufbauten, Dachschnitte

Die Art der Gaupen muss bei Hausgruppen einheitlich sein. Die Breite der Einzelgaupen darf – bei einem Zwischenraum von min. 1,20m – bei stehendem Format 1,30m, bei liegendem Format 2,00m nicht überschreiten. Die Gesamtbreite der Dachgaupen darf max. 50% der Trauflänge betragen. Der Abstand der Dachgaupen, Dachaufbauten und -einschnitte zum Ortgang muss min. 1,50 m betragen.

##### 2.11.3 Wandhöhe (§ 6 Abs. 4 LBO)

Bei Gebäuden mit zwei oder mehr Vollgeschossen darf der Schnittpunkt der Außenwand mit der Unterkante Dachhaut (Wandhöhe) nicht höher als 3,25m über der Oberkante des Fußbodens des letzten Vollgeschosses liegen. Für zurückspringende Gebäudefluchten, deren Länge nicht mehr als 2/5 der Gesamtgebäudeseite beträgt, entfällt diese Beschränkung.

##### 2.11.4 Fristrichtung

Zusammenhängende Gebäude müssen die gleiche Fristrichtung haben.

## 2.12 Tiefgaragen und Stellplätze

### a) Tiefgaragen

Nicht mit Gebäuden bzw. mit privaten Erschließungs- und Funktionsflächen überbaute Tiefgaragen müssen ein durchwurzelfähiges Pflanzsubstrat in einer Mindeststärke von 50 cm starke aufweisen und sind zu begrünen. Der Anteil der mit Gehölzen zu bepflanzenden Fläche muss bei mindestens 25 % liegen. Tiefgaragen sind wasserundurchlässig auszuführen.

### b) Stellplätze

Die Zahl der notwendigen Stellplätze i.S.v. § 37 LBO für Wohnungen und Wohnhäuser wird wie folgt festgesetzt:

Freistehende Einfamilienhäuser, Einfamilienhäuser als 2

Doppelhaushälften oder Reihenhäuser

Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen

je Wohneinheit bis 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 1

je Wohneinheit von 81 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 1,5

je Wohneinheit über 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche: 2.

## 2.13 Farbliche Gestaltung der Außenhaut

Die Außenhaut und die fassadenschützenden Elemente sind farblich zu gestalten.

## 2.14 Fenster- und Außentüren

Die Fenster und Türen sind rechteckig ohne Faschen auszuführen. Glanzeffekte und messingfarbene Profile sind nicht zugelassen.

## 2.15 Brüstungen

Balkon- und Loggienbrüstungen müssen an allen Seiten geschlossen sein. Alle Brüstungen der Loggien und Dachterrassen sind auf ihrer gesamten Länge mit einer Pflanzwanne, die eine Mindesthöhe von 60cm i. L. und eine Mindestbreite von 40cm i. L. hat, zu versehen.

## 2.16 Sockel

Sockel dürfen nicht höher als max. 50 cm sein und müssen dem Gelände folgen.

## 2.17 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nicht erlaubt.



### 2.18 Antennen

Auf einem Gebäude ist nur jeweils eine Antenne zulässig.

### 2.19 Einfriedungen

Die Sichtfelder an den Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Einfriedungen in diesen Bereichen dürfen die maximal zulässige Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.

Die maximal zulässige Höhe der Einfriedungen darf im Vorgartenbereich das Maß von 1,50 m nicht überschreiten. Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der an die Einfriedung direkt angrenzenden bzw. – falls nicht gegeben - der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche.

Ansonsten wird auf die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.

Bei Doppelhaus-Hälften und Hausgruppen-Einheiten sind auf der gemeinsamen Grenze geschlossene Sichtschutzwände auf einer Länge von 3,50 m ab Gebäude mit einer maximalen Höhe von 1,80 m zugelassen.

Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,80 m sind transparent zu gestalten bzw. in Form von Hecken aus heimischen Arten auszubilden bzw. entsprechend zu hinterpflanzen.

Mauern, geschlossene Holz- und Metallzäune sowie Füllungen jeglicher Art (z. B. Sichtschutz-Streifen, Zaun-Blenden bzw. Sichtschutz-Netze oder Matten, etc.), aber auch Gabionen sind für Einfriedungen höher/gleich 0,80 m nicht zugelassen.

Einfriedungen müssen im straßenabgewandten Bereich zum geplanten, fertigen Gelände Gelände einen Mindestabstand von 10 cm einhalten (Durchlässigkeit für Kleintiere).

### 2.20 Nebenanlagen

#### a) Gartengerätehäuser

Ausnahmsweise zulässig sind Nebenanlagen wie Gartengerätehäuser, Fahrradgaragen und Gewächshäuser bis zu einer Größe von 20 m<sup>3</sup> umbauten Raumes, sofern sie sich auf der straßenabgewandten Seite des Grundstücks befinden. Im Vorgartenbereich sind Gartengerätehäuser ausgeschlossen.

b) Fahrradboxen sowie überdachte Fahrradanlagen

Im Vorgartenbereich sind Fahrradboxen und überdachte Fahrradanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Zugang zu den Fahrradboxen und den überdachten Fahrradanlagen hat ausschließlich über das jeweilige Privatgrundstück zu erfolgen.

c) Unterbringung von Mülltonnen, Müllcontainerboxen oder -behäusungen

Abfallbehälter, die nicht in Gebäuden oder Müllcontainerboxen oder -behäusungen untergebracht sind, sind in einem mit einem Sichtschutz zu versehen oder mit Hecken oder sonstigen Bepflanzungen einzugrünen. Im Vorgartenbereich sind Müllcontainerboxen und -behäusungen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Zugang zu diesen Nebenanlagen hat ausschließlich über das jeweilige Privatgrundstück zu erfolgen.

d) überdachte Abstellanlagen für Rollatoren und Kinderwägen

Bei Mehrfamilienwohnhäusern sind überdachte Abstellanlagen für Rollatoren und Kinderwägen im Vorgartenbereich außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Zugang zu diesen Nebenanlagen hat ausschließlich über das jeweilige Privatgrundstück zu erfolgen.

### 3. Gestaltung der Außenanlagen sowie Dachbegrünung

#### 3.1 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.

#### 3.2 Dachbegrünung

Bei der Ausbildung von Flachdächern sind die Dachflächen, mit Ausnahme der als Terrassen genutzten Flächen (maximal 10 % der Gesamtdachfläche) sowie der für die thermische und photovoltaische Nutzung von Sonnenenergie vorgesehenen Dachflächenanteile, auf einem Substrataufbau von mindestens 15 cm Stärke, mit einer Extensiv-Begrünung zu versehen.

Darüber hinaus sind auch intensiv begrünte Flächenanteile zugelassen.

#### 4. Hinweiskatalog:

##### 4. 1 Grundwasserschutz:

Das Plangebiet liegt teilweise in der Zone III A des Wasserschutzgebietes „226.044 WGV Lobdengau, Ladenburg“ und grenzt an die Zone II des vorgenannten Wasserschutzgebietes. Die Lage im Wasserschutzgebiet ist in den Bebauungsplan mit einem Hinweis auf die Rechtsverordnung nachrichtlich zu übernehmen. Die Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung sind zu beachten.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Wasserrechtsamt anzuzeigen.

Aktuelle und historische Grundwasserstände sind über den Daten und Karten-dienst der LUBW <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/> erhältlich. Direktauskünfte zu Grundwasserständen erteilt das Regierungspräsidium Karlsruhe.

Die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt zu beantragen ist.

Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.

Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Wasserrechtsamt zu verständigen.

Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasser-neubildung zu beachten. Die schadlose Versickerung unbelasteten Niederschlagswassers wird aus Sicht des Grundwasserschutzes grundsätzlich begrüßt.

Bei Arbeiten im Untergrund abgetragene, angeschnittene oder durchstoßene das Grundwasser schützende Deckschichten müssen wiederhergestellt oder in ihrer Schutzwirkung mindestens gleichwertig ersetzt werden.

Zum Schutz des tieferen Grundwasserleiters besteht im Planungsgebiet eine Bohrtiefenbegrenzung. Dies ist bspw. bei der Nutzbarmachung oberflächennaher Geothermie zu berücksichtigen. Diese ist in den Gebieten außerhalb des Wasserschutzgebietes zulässig, bedarf

jedoch grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Wasserrechtsamt zu beantragen ist. Innerhalb der Zone III A des Wasserschutzgebietes ist die Nutzbarmachung oberflächennaher Geothermie nicht zulässig.

#### 4.2 Umgang mit Abwässern:

Für eine mögliche Versickerung / Teil-Versickerung ist u. a. die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg über dessen dezentrale Beseitigung vom 22.03.1999 maßgebend. Die Niederschlagswasserbeseitigung muss schadlos und mit vertretbarem Aufwand erfolgen.

Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden mit Grasnarbe in das Grundwasser versickert wird. Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss dabei mindestens 1 Meter betragen. Für alle anderen Arten der Versickerung ist ggf. eine separate wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Die Böden von Tiefgaragen sollten wasserundurchlässig gestaltet werden. Die Entwässerung sollte über den Mischwasserkanal oder reine Verdunstungsrinnen erfolgen.

#### 4.3 Hinweise der Gewässeraufsicht:

Nach den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten befindet sich das o.g. Bebauungsplangebiet außerhalb der berechneten Überschwemmungsflächen HQ10 bis HQ100, was dem Standard von Baden-Württemberg entspricht. Allerdings werden Teile des Gebiets von einem HQextrem durch den Neckar überflutet. Ein Retentionsausgleich wird bei einem HQextrem nicht gefordert. Eine Neuausweisung des Bebauungsplangebiets ist nach § 78 WHG somit zulässig. Ein Gewässerrandstreifen ist nicht betroffen.

Nach § 78b Abs.1 WHG ist festgelegt, dass bei der Neuausweisung bzw. Änderung eines Bebauungsplans im Risikogebiet, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden berücksichtigt werden.

Da das Plangebiet bei einem HQextrem überflutet werden kann, sollen sich die Grundstückseigentümer nach § 78b Abs.2 WHG gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (Hochwasserschutzfibel August 2016) selbst und auf eigene Kosten sichern.

Die Gewässeraufsicht empfiehlt, die im Bebauungsplan angesprochenen Nebengebäuden und Nebenanlagen auftriebssicher zu befestigen, um ein Wegschwimmen zu verhindern.

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im HQextrem Bereich sind untersagt, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Heizölverbraucheranlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

#### 4.4 Altlasten / Bodenschutz:

Im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) Stand 2013 sind keine Einträge verzeichnet. Werden bei Eingriffen in den Boden Bodenmassen angetroffen, die organoleptische Auffälligkeiten zeigen, sind die Grabarbeiten einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

#### 4.5 Hinweise der Bodendenkmalpflege:

Große Teile des Plangebiets liegen im Bereich zweier Kulturdenkmäler gem. § 2 DSchG. Es handelt sich um vorgeschichtliche und römische Siedlungshinterlassenschaften. Bei Bodeneingriffen kann mit weiteren Befunden und Funden gerechnet werden. An dieser Stelle sei auf die Meldepflicht gem. den §§ 20 und 27 DSchG hingewiesen.

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse. Im Fall von flächigen Bodeneingriffen (Neubau u.a.m.) wird ange-regt, vorzeitig auf Kosten des Planungsträgers den Humusabtrag/ Oberbodenabtrag zeitlich vorgezogen in Anwesenheit eines Vertreters der archäologischen Denkmalpflege durchzuführen.

Im Fall kleinerer Bodeneingriffe, etwa für einen Carport, Fahrradabstellplätze, Gartengeräte-häuser u.a.m.) ist der Termin mindestens 14 Tage vorab mit der archäologischen Denkmal-pflege abzustimmen, um eine Begleitung der Arbeiten durch das Landesamt für Denkmal-pflege zu gewährleisten. Sollten dabei archäologische Befunde oder Funde zutage treten, ist deren sachgerechte Freilegung, Dokumentation und ggf. Bergung zu dulden.

Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege sind durch diese Planungen nicht betroffen.

**Anlage 1:**

Geltungsbereich:

