

**GEMEINDE ALTLUßHEIM**

**BEBAUUNGSPLAN UND  
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

**„BÄRLACH“**

**VOM 27.09.2016**

# **TEXTTEIL**

## **Inhaltsverzeichnis**

- 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans
- 2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften
- 3 Anhang des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
- 4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften
- 5 Geltungsbereich
- A Planungsrechtliche Festsetzungen
- B Örtliche Bauvorschriften
- C Hinweise
- D Verfahrensvermerke

## 1 Rechtsgrundlagen des Bebauungsplans

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

## 2 Rechtsgrundlage der Örtlichen Bauvorschriften

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)** in der Fassung vom 5.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501).

## 3 Anhang des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Pflanzliste

## 4 Anlagen des Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften

- Begründung Stand: 27.09.2016 mit
- Umweltbericht und Grünordnungsplan, PLANUNG + UMWELT Planungsbüro Prof. Dr. Michael Koch, Stuttgart, 27.09.2016
- Gruppe für ökologische Gutachten, Bebauungsplan „Bärlach“, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Stuttgart, Erneuter Entwurf vom 15.07.2016,
- Gruppe für ökologische Gutachten, Bebauungsplan „Bärlach“, Natura 2000-Vorprüfung FFH-Gebiet Nr. 6716-341 "Rheinniederung von Philippsburg bis Mannheim", Stuttgart 05.04.2011, ergänzt 05.11.2015.
- Gruppe für ökologische Gutachten, Bebauungsplan „Bärlach“, Natura 2000-Vorprüfung Vogelschutzgebiet Nr. 6717-401 „Wagbachniederung“, Stuttgart Erneuter Entwurf vom 15.07.2016.

## **5 Geltungsbereich**

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

# A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

## A1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO)

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

### A1.1 SO 1– Sondergebiet, das der Erholung dient – Wochenendhaus- mit bestandsgeschützten Wohngebäuden

(§ 10 Abs. 1 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wochenendhäuser, hierzu zählen auch dauerhaft abgestellte Wohnwagen, die anstelle eines Wochenendhauses die Wohnnutzung übernehmen.

Im SO1 Gebiet können innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche für die im Plan **mit W gekennzeichnete vorhandener Dauerwohnnutzung** Erweiterungen und bauliche Änderungen vorhandener im Baugebiet unzulässiger baulicher Anlagen ausnahmsweise zugelassen werden. Eine Erhöhung der Gebäudehöhe und der Anzahl der Vollgeschosse ist nicht zulässig.

### A1.2 SO 2 – Sondergebiet, das der Erholung dient – Wochenendhaus- und Campingplatzgebiet

(§ 10 Abs. 1 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wochenendhäuser,
- Wohnwagenstellplätze mit Überdachung und /oder Seitenwänden,
- die zu Campingplatzbetrieben gehörenden Anlagen der Verwaltung und sanitären Einrichtungen.

### A1.3 SO 3 – Sondergebiet, das der Erholung dient – Wochenendhaus- und Campingplatzgebiet

(§ 10 Abs. 1 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wochenendhäuser,
- Wohnwagenstellplätze mit Überdachung und /oder Seitenwänden,
- Zeltstellplätze,
- die zu Campingplatzbetrieben gehörenden Anlagen der Verwaltung und sanitären Einrichtungen.

#### **A1.4 SO 4 – Sondergebiet, das der Erholung dient – Anlage der Kleintierhaltung**

(§ 10 Abs. 1 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gebäude und Anlagen für die Kleintierhaltung.

#### **A1.5 SO 5 – Sondergebiet, das der Erholung dient – Vereinshaus**

(§ 10 Abs. 1 BauNVO)

Zulässig sind:

- Vereinshaus mit Gastronomie.

#### **A1.6 SO 6 – Sondergebiet, das der Erholung dient – Hobbypferdehaltung**

(§ 10 Abs. 1 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wochenendhaus
- Gebäude für Pferdehaltung oder ein Wohnwagenstellplatz.

#### **A1.7 Umfang der zulässigen Nutzungsart**

§ 10 Abs. 2 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 3 und 6 BauGB

Im SO 1 ist bis zu einer entsprechenden im Gebiet liegenden Grundstücksfläche (abzüglich Wasserfläche und privater Grünfläche) von 2.000 m<sup>2</sup> eine Wochenendwohnung zulässig. Ab 2.000 m<sup>2</sup> bis 4.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sind zwei Wochenendwohnungen in bis zu zwei Wochenendhäusern zulässig. Ab 4.000 m<sup>2</sup> bis 6.000 m<sup>2</sup> sind drei Wochenendwohnungen in bis zu drei Wochenendhäusern zulässig. (relative Wohnungszahlbeschränkungen).

Die Mindestgröße der **Baugrundstücke** (deren festgesetzte SO-Fläche) wird durch Planeinschrieb festgesetzt.

Im SO 2 ist bis je 335 m<sup>2</sup> im entsprechenden Gebiet liegenden Grundstücksfläche eine Wochenendwohnung und bis je 238 m<sup>2</sup> ein Wohnwagenstellplatz zulässig.

Im SO 3 ist bis je 464 m<sup>2</sup> im entsprechenden Gebiet liegenden Grundstücksfläche eine Wochenendwohnung und bis je 330 m<sup>2</sup> ein **Wohnwagenstellplatz** zulässig.

Im SO 6 sind eine Wochenendwohnung und Stallungen (max. Grundfläche siehe oben) zulässig.

Für SO 1, SO 2 und SO 3 gilt, dass bei mehreren zulässigen Wochenendwohnungen pro Grundstück die Gebäude funktional und räumlich selbständig sein müssen und nicht aneinander gebaut werden dürfen. (Ergänzung zur Bauweise).

## **A2 Maß der baulichen Nutzung**

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

### **1. Höhe der baulichen Anlagen**

Entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone ist die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlage in Metern festgesetzt:

Die maximale Höhe der baulichen Anlage wird zwischen dem vorhandenen Gelände und dem obersten Punkt des Daches gemessen.

Des Weiteren ist die zulässige Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

### **2. Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen**

Wochenendhäuser sind bis zu einer Grundfläche von 70 m<sup>2</sup> zulässig.

Wohnwagen dürfen mit Überdachung und / oder Seitenwänden max. 40 m<sup>2</sup> Grundfläche überdecken.

Gebäude zur Pferdehaltung sind bis zu einer Grundfläche von 70 m<sup>2</sup> zulässig. Hierbei inbegriffen sind alle Funktionen der Pferdehaltung wie Stall, Futterlager, Streulager und sonstige Nebenräume.

### **3. Grundflächenzahl**

Im SO 4 und SO 5 sind die Obergrenzen der Grundflächenzahl gemäß Nutzungsschablone festgesetzt.

## **A3 Bauweise**

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

Entsprechend Planeinschrieb - Nutzungsschablone wird festgesetzt:

E: offene Bauweise, zulässig sind nur Einzelhäuser.

## **A4 Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

## A5 Nebenanlagen

(§ 14 BauNVO)

Im SO 1, 5 und 6 sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtung im Sinne von § 14 Abs. 1, Satz 3 BauNVO, soweit es sich um Gebäude und / oder dauerhaft abgestellte Wohnwagen handelt, wie folgt zulässig:

- je zulässiger Hauptnutzung eine Nebenanlage,
- maximale Größe der Grundfläche einer Nebenanlage 16 m<sup>2</sup>.
- außerhalb der gesetzlich geschützten Biotope und der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB freizuhaltenden Flächen.

Bei mehreren zulässigen Nebenanlagen pro Grundstück dürfen diese aneinander gebaut werden.

Im SO 2, 3 und 4 sind neben den nach Art der baulichen Nutzung zugelassenen Gebäuden keine untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtung im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Mülleinhausungen.

Für die Zulässigkeit außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gilt ergänzend § 23 Abs. 5 BauNVO (ausnahmsweise Zulässigkeit).

## A6 Stellplätze und Zuwegung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Garagen sind im Geltungsbereich nicht zulässig.

Offene Stellplätze können außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche gem. der ausnahmsweisen Zulässigkeit nach § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden.

Im SO 1 und im SO 6 ist pro Wochenendhaus eine Grundfläche von 40 m<sup>2</sup> für Stellplatz und Zuwegung zulässig.

Im SO 2 sind auf einer Grundfläche von 2.400 m<sup>2</sup> Stellplätze und Zuwegungen zulässig.

Im SO 3 sind auf einer Grundfläche von 1.350 m<sup>2</sup> Stellplätze und Zuwegungen zulässig.

Für SO 4 und SO 5 sind Stellplätze und Zuwegungen gem. § 19 BauNVO der GRZ anzurechnen.

## A7 Flächen die von Bebauung freizuhalten sind

(9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Eine bauliche Nutzung der im Plan eingetragenen, von einer Bebauung freizuhaltenden Fläche ist nicht zulässig.

## **A8 Grünflächen**

(9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

### **A8.1 Private Grünflächen**

Sofern ein Grundstück ausschließlich in privater Grünfläche und Wasserflächen liegt,

- ist auf diesem ein (1) Schuppengebäude zur Bewirtschaftung, mit einer maximalen Größe der Grundfläche von 16 m<sup>2</sup>, außerhalb der gesetzlich geschützten Biotope und der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB freizuhaltenden Flächen zulässig.
- sind auf diesem eine Fläche von 40 m<sup>2</sup> für Stellplatz und Zuwegung zulässig.

### **A8.2 Öffentliche Grünflächen**

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün sind Maßnahmen zur Erschließung und Ver- und Entsorgung nur außerhalb der Biotope zulässig.

## **A9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **A9.1 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser/Dachdeckung**

Das Regenwasser der Dachflächen ist auf dem Grundstück flächenhaft oder über Mulden mit 30 cm belebter Bodenschicht zu versickern oder gedrosselt in die angrenzenden Gewässer einzuleiten. Zur Versickerung können auch Mulden-Rigolen-Elemente Verwendung finden.

Die Versickerung von Niederschlagswasser in Flächen schädlicher Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlast und altlastverdächtigen Flächen im Sinne des § 2 Abs. 3 bis 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes (siehe Eintrag im Plan) bedarf einer Erlaubnis.

Dachdeckungen, Dachrinnen und Fallrohre aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

### **A9.2 Oberflächenbelag Erschließungswege/Stellplätze**

Private Erschließungswege und Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Als Oberflächenbefestigung eignen sich beispielsweise Schotterrassen, Kies-/Splittdecken, Spurplatten, Rasengitter oder ähnliche Pflasterbeläge mit breiten Fugen.

### **A9.3 Dachbegrünung**

Flach- und flach geneigte Dächer (0° bis 15°) der Hauptgebäude (incl. Überdachungen und Einhausungen) sind extensiv mit einer mindestens 8 cm dicken Sub-

stratschicht dauerhaft zu begrünen. Eine Intensive Begrünung ist ebenfalls zulässig. Ausgenommen hiervon sind Wohnwagen.

## **A9.4 Schutz der Tierwelt**

Zur Vermeidung von Eingriffen in Tierlebensräume sowie zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

### **Insektenschonende Beleuchtung**

Im Plangebiet ist nur eine insektenfreundliche Außenbeleuchtung zulässig (z. B. mit Natriumniederdruckdampflampen, LEDs).

### **Bauzeitenregelung Vögel**

Die Zeiten für die Baufeldberäumung (Rodung) werden unter Berücksichtigung der sensiblen Zeiten (Brutzeit) bei den betroffenen Brutvögeln auf Oktober bis Februar beschränkt. Innerhalb nachweislicher Vorkommensstandorte der Zauneidechse auf den Flurstücken 2471, 2498, 2514, 2527, 2531, 2617, 2712, 2721, 2721/2, 2725, 2726, 2739/1, 2785 ist die ggf. erforderliche Rodung zunächst auf eine oberirdische Entnahme der Gehölze mit leichtem Gerät zu beschränken. Die Wurzelrodung erfolgt erst anschließend zu den Aktivitätszeiten der Zauneidechse (siehe dazu Bauzeitenregelung Zauneidechse). Bei Betroffenheit von Höhlenbäumen ist die Bauzeitenregelung für Fledermäuse zu beachten.

### **Bauzeitenregelung Fledermäuse**

Die Entnahme von Strukturen mit Quartierpotenzialen für Fledermäuse (Bäume mit Höhlen und Spalten, Gebäude) erfolgt zwischen Anfang November und Ende Februar außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse, wenn diese in ihren Winterquartieren verweilen und die Tagesquartiere verlassen haben.

### **Bauzeitenregelung Zauneidechse**

Erdarbeiten innerhalb nachweislicher Vorkommensstandorte der Zauneidechse auf den Flurstücken 2471, 2498, 2514, 2527, 2531, 2617, 2712, 2721, 2721/2, 2725, 2726, 2739/1, 2785 erfolgen im Zeitraum von April - Mitte Mai und August – Mitte September bei trockener und warmer Witterung, wenn die Zauneidechsen aktiv sind. Damit wird den Tieren ein aktives Ausweichen ermöglicht, das die Direktverluste auf ein nicht signifikantes Restrisiko reduziert. Die Eingriffe sind auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

### **Ökologische Baubegleitung**

Auf den Flurstücken 2471, 2498, 2514, 2617, 2721, 2721/2, 2725, 2726, 2739/1, 2785 ist in Fällen von Einzelbauvorhaben, bei denen Eingriffe in nachweisliche Vorkommensstandorte der Zauneidechse erfolgen, eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) zu praktizieren. Dabei sind auch unmittelbar an die Baulinien angrenzende Vorkommen mit zu berücksichtigen. Eine ÖBB erfolgt darüber hinaus beim Ausbau bzw. der Ertüchtigung der Straßen und Wege. In den Eingriffsflächen während der Bauausführung vorgefundene Amphibien oder Reptilien werden durch die ÖBB fachgerecht außerhalb der Eingriffsflächen umgesetzt.

### **CEF 1: Aufwertung von Habitatflächen der Zauneidechse auf dem Flurstück 2726**

Auf Flurstück 2726 ist für die Zauneidechse eine Aufwertungsmaßnahme von 126 m<sup>2</sup> vorgesehen, welche die dortige Habitatqualität für die Zauneidechse optimiert und ggf. eintretende kleinflächige Lebensraumverluste durch Strukturanreicherungen kompensiert. Dazu ist an der südwestlichen Gebietsgrenze des Flurstücks eine mindestens 40 cm hohen und 150 cm breiten Stein-Erdböschung (insgesamt 35-40 m<sup>2</sup>) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Darüber hinaus ist die Einsaat einer mageren Wildkraut-Mischung (autochthones Saatgut) vorgesehen (insgesamt 126 m<sup>2</sup>). An bzw. auf der Böschung sind versetzt 5 große Wurzelstubben bzw. liegendes Totholz als Strukturelemente einzubringen. Die Anlage ist vor Beginn der Baumaßnahme auf dem Flurstück 2726 zwischen April – Mitte Mai bzw. August – Mitte September bei trockenwarmer Witterung.

Detailangaben zur Herrichtung und zur Unterhaltungspflege sind der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu entnehmen.

### **A9.5 Maßnahme A2 Schilfbestand**

Um den Verlust des Schilfbestandes auf den Flurstücken 2506, 2506/1 und 2506/2 auszugleichen, soll auf Flurstück 2785 Schilfbestand entwickelt werden. Auf dem Flurstück befindet sich bereits ein Schilfbestand in einem Entwässerungsgraben, der erweitert werden soll. Da es sich um eine Erweiterung eines bestehenden Bestandes handelt, ist mit einer erfolgreichen Entwicklung der Maßnahme zu rechnen. Eine Aussaat bzw. die Pflanzung von Röhrichtsoden ist nicht erforderlich. Ggf. ist der vorhandene Entwässerungsgraben nach Süden aufzuweiten, bzw. das südliche Ufer abzufachen, sodass sich entsprechende Standortbedingungen für die Entwicklung bzw. Erweiterung des Röhrichtbestandes einstellen können. Dies ist im Rahmen der Ausführungsplanung festzulegen.

Düngungen und Pestizideinsatz sind nicht gestattet. Zur Entgegenwirkung des Übergreifens von Gehölzstrukturen kann der Bestand falls erforderlich in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde in Abständen von 3-5 Jahren gemäht werden. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Die Pflegemahd ist außerhalb der Brut- und Aufzuchszeit von Tieren, im Winterhalbjahr frühestens Mitte September bis spätestens Mitte Februar durchzuführen.

### **A10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit LR gekennzeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger sowie der Gemeinde Altlußheim zu belasten.

Die Leitungsrechte LR1 gelten zugunsten der Wasserversorgung, der Abwasserentsorgung, der Telekommunikation- sowie der Stromversorgung.

Das Leitungsrecht LR2 gilt zugunsten Stromversorgung.

Die mit GR gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Angrenzer zu belasten.

## **A11 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Nebeneinander Erholung SO 1 /Kleintierzucht SO 4)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 9 Abs. 2 BauGB)

Im SO 1 sind auf den Flurstücken 6712 und 2785, die an das SO 4 angrenzen, Öffnungen der schutzbedürftigen Räume (wie Aufenthaltsräume) auf die lärmabgewandten Seite des Hauses auszurichten.

Entlang des Erschließungswegs zur Wochenendhausnutzung (SO 1) hin ist auf dem im Plan gekennzeichneten Bereich und auf Kosten der Kleintierzuchtanlage (SO 4) eine geeignete Lärmschutzwand zu errichten, wenn sich herausstellt, dass es wegen der Kleintierzucht zu gesundheitsgefährdenden Beeinträchtigungen der Wochenendhausnutzung auf der gegenüberliegenden Wegseite kommt.

## **A12 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

### **A12.1 Pfb 1: Erhaltung von gesetzlich geschützten Biotope**

Die im Bebauungsplan vorhandenen gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 33 NatSchG sind dauerhaft zu erhalten. Im Plangebiet sind dies die naturnahen Bereiche der Stillgewässer (Seen und Tümpel) einschließlich ihrer Ufer und der dazugehörigen uferbegleitenden natürlichen oder naturnahen Vegetation sowie ihrer natürlichen oder naturnahen Verlandungsbereiche und regelmäßig überschwemmten Bereiche, sowie sonstige naturnahe regelmäßig überschwemmte Bereiche, Röhrichtbestände, Gehölze, Hecken, Gebüsche und Baumbestände.

Entsprechend § 30 (2) BNatSchG sind alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope führen können, verboten.

### **A12.2 Pfb 2: Erhaltung von Bäumen / Pflanzbindung für Einzelbäume**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befindliche Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 40 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, sind zu erhalten. Mehrstämmige Bäume sind geschützt, wenn mindestens einer der Stämme einen Stammdurchmesser von 20 cm aufweist.

Hiervon unberührt sind erforderliche Sicherungsmaßnahmen sowie der Pflege und Erhaltung dienende Maßnahmen. Bei Abgang von Bäumen sind diese durch Neupflanzung mit gebietsheimischen Arten der in der Artenliste im Anhang verzeichneten Baumarten zu ersetzen.

In jeder Phase der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Gehölze vor schädigenden Einflüssen wie Bodenverdichtung, Beschädigung des Wurzelwerkes, Rindenverletzungen u.a. zu bewahren.

### **A12.3 Pfb 3: Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen / Pflanzbindung für flächenhafte Anpflanzungen und Einzelbäume**

Die unbebauten Flächen, die nicht zur Erschließung der Gebäude (Zugänge, Zufahrten) und für eine andere zulässige Nutzung (Stellplätze) erforderlich sind, sind durch eine extensive, naturnahe und an die standörtlichen Gegebenheiten angepasste gärtnerische Nutzung zu pflegen und zu gestalten.

Eingriffe in bestehende Gehölzbestände sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Mindestens sind in den Gebieten SO 1, SO 3, SO 5 und SO 6 jedoch auf 30 % der Grundstücksfläche (abzüglich Wasserfläche) die vorhandenen heimischen Sträucher und Bäume dauerhaft zu erhalten. Sind weniger als 30 % der Grundstücksfläche mit heimischen Sträucher und Bäumen bepflanzt, sind entsprechende Neupflanzungen mit standortgerechten heimischen Arten vorzunehmen.

Im Gebiet SO 2 sind auf mindestens 10 % der Grundstücksfläche (abzüglich Wasserfläche) die vorhandenen heimischen Sträucher und Bäume dauerhaft zu erhalten.

Im Gebiet SO 4 sind auf mindestens 20 % der Grundstücksfläche (abzüglich Wasserfläche) die vorhandenen heimischen Sträucher und Bäume dauerhaft zu erhalten.

Die gesetzlich geschützten Biotope (§ 30 BNatSchG i.V.m. § 33 NatSchG) werden auf den geforderten Mindestgrundstücksanteil angerechnet.

Die vorhandenen Sträucher und Bäume sind bei Abgang durch Neupflanzung mit standortgerechten heimischen Arten zu ersetzen. Strauchpflanzungen können in Hecken oder Gruppen erfolgen. Neuanpflanzungen sind in einer Pflanzdichte von einem Strauch (Pflanzqualität mindestens zweimal verpflanzte Ware, Höhe 100 bis 150 cm) je 1,5 m<sup>2</sup> Vegetationsfläche anzulegen. Baumpflanzungen sind mit einem Baum II. Ordnung (Heister dreimal verpflanzte mit Ballen, 150 bis 200 cm Höhe) je 50 m<sup>2</sup> Vegetationsfläche anzulegen. Die anzupflanzenden Arten sind in den Artenlisten im Anhang festgelegt.

## **A13 Bedingte Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

### **A13.1 Entfernen baulicher Anlagen**

Die durch den Bebauungsplan im SO 1, SO 2, SO 3 und SO 6 zugelassenen Nutzungen sind erst zulässig, wenn die nach Art und Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche nicht den Bebauungsplanfestsetzungen entsprechenden, auf dem Baugrundstück vorhandenen Nutzungen aufgegeben und die baulichen Anlagen entfernt worden sind. Dies gilt auch, wenn sich die dem Bebauungsplan widersprechenden Nutzungen außerhalb des Baugrundstücks befinden, die Fläche jedoch zum Zeitpunkt der Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses 19.01.2016 Bestandteil des Baugrundstückes war, d.h. mit ihm ein einheitliches Buchgrundstück bildete.

# **B**      **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

(§ 74 Abs. 7 LBO)

## **B1.1**      **Dachgestaltung**

### **Dachform/-neigung**

Im SO 5 sind Dachneigungen entsprechend Planeinschrieb zulässig.

### **Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind im Plangebiet unzulässig.

## **B1.2**      **Anforderungen an die Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedigungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind bis max. 180 cm Höhe zulässig. Bei Ausführung einer Sockelmauer wird die Mauerhöhe auf die maximale Gesamthöhe angerechnet.

Als Bezugspunkt für die Höhe der Einfriedigung gilt die Höhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

# C HINWEISE

## C1 Bodenschutz

(§ 1a Abs. 1 BauGB und § 10 Nr. 3 LBO)

- Die Bodenversiegelung ist auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.
- Dem Schutz des unbelasteten Oberbodens ist eine hohe Priorität einzuräumen. Der Oberboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“). Anfallender Oberboden ist nach Möglichkeit nicht abzufahren und sollte nach Beendigung der Baumaßnahme vor Ort wieder eingebracht werden.
- Bei den sonstigen anfallenden Aushubmassen ist zu prüfen, ob eine Wiederverwendung an Ort und Stelle möglich ist. Vor einer eventuellen Deponierung ist zu prüfen, ob sonstige Möglichkeiten der Wiederverwendung bestehen. Die BBodSchV (§12) sowie Heft 10 und Heft 24 des Umweltministeriums Baden-Württemberg<sup>1</sup> und die DIN 19731 sind zu beachten. Hinweise zum Bodenaushubmanagement liefert auch das Heft „Bodenaushub ist mehr als Abfall“<sup>2</sup>.
- Da auch außerhalb bekannter Verdachtsbereiche Bodenbelastungen bestehen können, ist bei Erdarbeiten sorgfältig auf Auffälligkeiten zu achten und in Zweifelsfällen ein Gutachter hinzuzuziehen. Des Weiteren wird auf den "Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren" hingewiesen.
- Bei der technischen Durchführung von Auffüllungen sind die Anforderungen des § 12 BBodSchV "Anforderungen an das Ein- und Aufbringen von Materialien in und auf Böden" und der DIN 19731 "Verwertung von Bodenmaterial" maßgebend. Insbesondere sind beim Auf- und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden Verdichtungen, Vernässungen und sonstige nachteilige Bodenveränderungen durch geeignete technische Maßnahmen sowie durch Berücksichtigung der Menge und des Zeitpunktes des Aufbringens zu vermeiden. Nach Aufbringen von Materialien mit einer Mächtigkeit von mehr als 20 Zentimetern ist auf die Sicherung oder den Aufbau eines stabilen Bodengefüges hinzuwirken. DIN 19731 ist zu beachten.
- Während der Bauphase darf zur Vermeidung von Bodenverdichtung außerhalb der zur Bebauung vorgesehenen Flächen ein Befahren mit schweren Baumaschinen nur bei geeigneten Boden- und Witterungsverhältnissen stattfinden. Nach Möglichkeit sollte der Baustellenverkehr daher nur auf bereits befestigten Wegen oder auf den Flächen, die zur Bebauung vorgesehen sind, stattfinden. Gleiches gilt für Baustelleneinrichtungen. Nicht vermeidbare Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Baumaßnahme tiefgründig zu lockern. DIN 18915 (Bodenarbeiten) ist anzuwenden.
- In der Bauphase sind Boden und Grundwasser vor Schadstoffeintrag zu schützen, Baustellenabwässer werden aufgefangen und entsorgt. Das Warten, Reinigen und Betanken der Baustellenfahrzeuge darf nur auf geeigneten

---

<sup>1</sup> Umweltministerium Baden-Württemberg (1993 und 1994)

<sup>2</sup> LfU (1999)

Flächen erfolgen. Die einschlägigen Sicherheitsvorschriften am Bau sind einzuhalten.

## C2 Altablagerungen

Bei zukünftigen Erdarbeiten ist im Bereich der im Bebauungsplan gekennzeichneten Altablagerungen grundsätzlich mit entsorgungsrelevantem Aushub zu rechnen. Bei einer Nutzungsänderung oder Neubebauung sind diese Flächen wieder aufzugreifen und der weitere Handlungsbedarf im Einzelnen festzulegen (Gutachterliche Betreuung der Maßnahme etc.).

Im Bereich der Altablagerung „Mittelsteggraben“ (Flst. 2619, 2618) ist vorsorglich eine Deponiegasmessung durchzuführen. Der detaillierte Untersuchungsumfang ist mit dem Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises abzustimmen.

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden im Bereich der Altablagerung ist im Vorfeld die Standfestigkeit des Untergrunds zu überprüfen.

## C3 Grundwasserschutz

Während der Bauzeit sind Eingriffe in das Grundwasser weitestgehend zu vermeiden. Bauzeitliche Grundwasserabsenkungen und bauzeitliche oder dauerhafte Eingriffe in den Grundwasserschwankungsbereich sind mit dem Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises abzustimmen:

- Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Landratsamt, Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, anzuzeigen.
- Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt, Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, zu verständigen.
- Grundwasserhaltungen sind ohne wasserrechtliche Erlaubnis nur mit geringen Fördermengen zu einem vorübergehenden Zweck erlaubt. Die Maßnahmen sind dem Rhein-Neckar-Kreis, Landratsamt-Wasserrechtsamt-, rechtzeitig vorab anzuzeigen.
- Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.
- Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswasser sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.
- Zum Schutz des tieferen Grundwasserleiters besteht im gesamten Planungsgebiet eine Bohrtiefenbegrenzung von 14 m unter Gelände. Dies ist z.B. bei der Nutzbarmachung oberflächennaher Geothermie zu berücksichtigen.

Nach dem Anschluss an die geplante Wasserversorgung und Abwasserentsorgung sind private Sickergruben und Brunnen fachgerecht stillzulegen, so dass Gefährdungen des Grundwassers ausgeschlossen sind.

#### **Lagerung von wassergefährdenden Stoffen**

*Werden Behälter in einem Bereich aufgestellt, in dem mit einer Veränderung ihrer Lage durch Grundwasser, Staunässe oder Überschwemmung zu rechnen ist, sind sie so zu sichern (Verankerung, Belastung), dass eine 1,3-fache Sicherheit gegen Aufschwimmen der leeren Behälter erreicht wird.*

*Neben der Möglichkeit der Ortspolizeibehörde, zur Schaden- und Gefahrenabwehr Regelungen treffen zu können, ist bei der Neuerrichtung von Anlagen der Gefahrenstufe D (in der Regel Tankstellen) Sicherungen gegen das Austreten von wassergefährdenden Flüssigkeiten in Folge von Hochwasser vorzusehen. (Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe VAWs, § 10, Abs. 4 Punkt 3).*

## **C4 Schutz des Oberflächenwassers**

Zum Schutz der Stillgewässer im Plangebiet sind bauliche Eingriffe in die Gewässer und ihre Uferzonen zu vermeiden. Es gilt die Rechtsverordnung der Gemeinde (vgl. § 29 Abs. 1 Nr. 2 WG BW). Gesetzlich geschützte Biotope im Uferbereich werden durch Pflanzbindung geschützt. Darüber hinaus wird im Bebauungsplan im Uferbereich der Gewässer eine von Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt.

## **C5 Tier- und Pflanzenschutz**

Neben den Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG (s.o.) sind zum allgemeinen Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen die Regelungen des § 39 Abs. 5 BNatSchG zu beachten, insbesondere das Rodungsverbot in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September.

Ausgenommen vom Rodungsverbot sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG).

Folgende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zum Schutz von Vegetationsstrukturen während der Bauzeit sind zu berücksichtigen:

- Beeinträchtigungen von Vegetationsstrukturen insbesondere von gesetzlich geschützten Biotopstrukturen sind zu verhindern und unvermeidbare Beeinträchtigungen zu überwachen (im Rahmen der ökologischen Baubegleitung).
- Materiallagerungen und Baustelleneinrichtungsflächen sind auf Flächen geringwertiger Biotopstrukturen einzurichten.
- Biotopstrukturen mit hoher naturschutzfachlicher Wertigkeit sowie gesetzlich geschützte Biotope sind durch Bauzäune zu schützen (u.a. Bereiche nördlich der Alten Hausstücker Flurstück 2725, sowie insbesondere auf den Flurstücken 2520, 2520/1, 2512, 2513, 2514, Kreuzung Alte Hausstücker Unterer Allmendweg Flurstück 2725 und Oberer Bärlach Flurstück

2590, im Rahmen der ökologischen Baubegleitung zu prüfen und zu konkretisieren).

- Die durch die temporäre Flächeninanspruchnahme beeinträchtigten Biotopstrukturen sind nach Beendigung der Bauzeit entsprechend ihres ursprünglichen Zustandes wiederherzustellen.

## **C6 Bodendenkmale**

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte archäologische Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich den Denkmalschutzbehörden Baden Württembergs anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörden mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind (§ 20 DSchG).

## **C7 Klima/Luftqualität**

Durch die mögliche Nutzung erneuerbarer Energien (vgl. Umweltbericht) kann der Emissionsausstoß im Plangebiet vermindert werden. Es sollten ressourcenschonende Gebäude errichtet und innovative, nachhaltige Energiekonzepte entwickelt werden, die eine nahezu CO<sub>2</sub>-neutrale Wärmeversorgung gewährleisten. Durch Umsetzung der vorgeschlagenen Möglichkeiten zur Nutzung erneuerbarer Energien könnte der Emissionsausstoß durch Hausbrand und damit nachteilige Auswirkungen auf die Lufthygiene weitgehend vermieden werden.

Zur Vermeidung bauzeitbedingter Staubemissionen ist auf eine besonders staubarme Ausführung der Arbeiten zu achten.

## **C8 Abfall**

Durch den möglichen Abbruch von Gebäuden entstehen Abfälle wie Bauschutt, kontaminiertes Holz und andere mit möglicherweise umweltgefährdeten Stoffen belastete Restmassen. Der Abbruch dieser Gebäude hat selektiv zu erfolgen. Sämtlicher Bauschutt ist nach den geltenden Regelungen (VOB/C) zu entsorgen. Für den sonstigen sachgerechten Umgang mit Abfällen gelten die Vorschriften der Abfallwirtschaftssatzung des Rhein-Neckar-Kreises (Abfallwirtschaftssatzung des Rhein-Neckar-Kreises 2014).

## **C9 Erneuerbare Energie**

Hinsichtlich der Nutzung von Energie ist das Erneuerbare-Wärme-Gesetz - EWärmeG von Baden-Württemberg zu berücksichtigen.

Der Standort ist grundsätzlich zur Solarenergiegewinnung geeignet. Ob eine geothermische Nutzung im Plangebiet möglich ist, ist im Zuge konkreter Bauvorhaben zu klären. Für Heizanlagen sind nach Möglichkeit Gas-Brennwertkessel oder alternativ Pellet- oder Rapsölkessel zu verwenden.

## **C10 20-KV-Leitung**

Bei Baumaßnahmen im Bereich der 20-KV-Leitung und ihres Schutzstreifens (betrifft SO5) sind Baugesuche immer der EnBW vorzulegen. Die Richtlinien der VDE-Norm sind einzuhalten.

## **C11 Hochwasserschutz**

Nordöstlich berührt der Planungsbereich den Hochwasserdamm RHWD XXXIV. Auf die Dammschutzverordnung vom 12.05.1993 wird hingewiesen, insbesondere die Verbote (§ 5) und die Bestimmungen zum Dammschutzstreifen (4 m Breite ab Dammfuß) und zur Dammschutzzone (35 m Breite an Dammschutzstreifen angrenzend) (§§ 6, 7). Die Dammschutzverordnung ist bei der Gemeinde einzusehen.

## **C12 Monitoring**

Im Rahmen eines Monitorings wird die Berücksichtigung / Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans und der sonstigen gelten Umweltvorschriften überwacht. Die Zuständigkeit des Monitoring liegt bei der Gemeinde:

Maßnahmen während der Bauphase/ Bauantragstellung

- Gutachterliche Überwachung der abfallwirtschaftlichen, bodenschutzrechtlichen und arbeits-schutzrechtlichen Belange bei Erd- und Aushubarbeiten;
- Überwachung möglicher Grundwasserbeeinträchtigungen;
- Überprüfung Flächenverbrauch/ Versiegelungsgrad bei der Bauantragstellung;
- Ökologische Baubegleitung.

Maßnahmen während der Betriebsphase

- Überwachung und regelmäßige Überprüfung/Kontrolle der grünordnerischen Festsetzungen (u.a. Einhaltung der Schutzzonen, Einhaltung der Vorschriften zum Erhalt und zur Neupflanzung von standortheimischen Gehölzen);
- Überwachung der Herstellung und des Zustandes der festgesetzten naturschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen;
- Überprüfung/Überwachung, ob es durch die Kleintierzucht zu gesundheitsgefährdenden Beeinträchtigungen (Lärm) der Wochenendhausnutzung und zur Erforderlichkeit einer Lärmschutzwand kommt;
- Überwachung der regelmäßigen und fachgerechten Pflege und Entwicklung der Kompensationsflächen;

- Regelüberprüfungen (Wasser, Luft, Abfall) durch Auswertung von Umweltinformationen der zuständigen Behörden;
- Einzelfallüberprüfungen auf Hinweis von Behörden und der Öffentlichkeit.

## **D VERFAHRENSVERMERKE**

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat § 2 Abs. 1 BauGB	17.02.2009
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses § 2 Abs. 1 BauGB	07.05.2009
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 1 BauGB	15.05. – 15.06.2009
Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange § 4 Abs. 1 BauGB	Schreiben vom 07.05.2009
Frühzeitige Unterrichtung der Unteren Naturschutzbehörde § 4 Abs. 1 BauGB	Schreiben vom 27.05.2011
Absprachen mit den Eigentümern Ende 2012 – Mitte 2015	
Auslegungsbeschluss des Planentwurfes durch den Gemeinderat § 3 Abs. 2 BauGB	19.01.2016
Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 BauGB	28.01.2016
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 3 Abs. 2 BauGB	05.02.2016 – 07.03.2016
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	Schreiben v. 04.02.2016
Auslegungsbeschluss des Erneuten Planentwurfes durch den Gemeinderat § 4a Abs. 3 BauGB	26.07.2016
Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten öffentlichen Auslegung § 4a Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	04.08.2016
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs § 4a Abs. 3 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB	12.08.2016 – 13.09.2016
Einholung von Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf und Benachrichtigung von der öffentlichen Auslegung § 4a Abs. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 BauGB, § 4a Abs. 2 BauGB	Schreiben v. 04.08.2016
Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW	11.10.2016 .....
Satzungsbeschluss der Örtlichen Bauvorschriften § 74 Abs. 1 und 7 LBO mit §9 Abs. 4 BauGB i.V.m. §4 GemO/BW	11.10.2016 .....
Hiermit wird bestätigt, dass dieser Textteil (Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften) dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats ent- spricht (Ausfertigung). Altlußheim, den	25.10.2016 .....

Hartmut Beck, Bürgermeister

Inkrafttreten des Bebauungsplanes  
durch ortsübliche Bekanntmachung  
§ 10 Abs. 3 BauGB

01.02.2018  
.....

Inkrafttreten der Örtlichen Bauvorschriften  
durch ortsübliche Bekanntmachung  
§ 10 Abs. 3 BauGB

01.02.2018  
.....

Altlußheim, den 02.02.2018

.....  
Hartmut Beck, Bürgermeister