



Gemeinde Altlußheim

STERNEMANN
UND GLUP 
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Rheinhäuser Straße/Niederfeldweg“,
Gemeinde Altlußheim

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

1.1. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Auf den als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesenen Flächen sind gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO die im § 4 Abs. 3 Ziffern 3 bis 5 BauNVO genannten Nutzungen (Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteile des Bebauungsplanes und damit nicht zugelassen.

1.2. Urbane Gebiet (§ 6 a BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO sind im „Urbane Gebiet“ die im § 6 a Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen (Vergnügungsstätten, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zugelassen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

2.1. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

*entsprechend dem Planeintrag in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils
des Bebauungsplanes*

Die zulässige Grundfläche darf durch bauliche Anlagen im Sinne des § 19 (4) 1., 2. und 3. BauNVO um 50 % überschritten werden.

Für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die als „Allgemeines Wohngebiet“ bzw. als „Urbane Gebiet“ ausgewiesene Fläche des jeweiligen Baugrundstückes maßgebend. Hierbei nicht angerechnet werden die Flächen, die als „private Grünfläche“ ausgewiesen sind.

2.2. Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

*entsprechend dem Planeintrag in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils
des Bebauungsplanes*

Für die Ermittlung der zulässigen Geschossfläche ist die als „Allgemeines Wohngebiet“ bzw. als „Urbane Gebiet“ ausgewiesene Fläche des jeweiligen Baugrundstückes maßgebend. Hierbei nicht angerechnet werden die Flächen, die als „private Grünfläche“ ausgewiesen sind.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)

Die in den einzelnen Quartieren zulässige Bauweise ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Festgesetzt werden die „**geschlossene Bauweise**“ (§ 22 (3) BauNVO), die „**offene Bauweise**“ (§ 22 (2) BauNVO) in Form von Einzel- bzw. Doppelhäusern sowie die „**abweichende Bauweise**“.

3.1. „abweichende Bauweise“ (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Zugelassen sind nur Einzel- bzw. Doppelhäuser mit der Abweichung, dass die nachfolgend beschriebenen Grenzbebauungen zugelassen oder zwingend vorgeschrieben sind.

Ansonsten sind die im § 5 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg geforderten Grenzabstände einzuhalten.

„Hauptstraße“

▪ Flurstück Nr. 243

In der Bauzeile entlang der „Hauptstraße“ ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zu den Flurstücken Nr. 244 und Nr. 242 zulässig

In der Bauzeile Richtung „Niederfeldweg“ ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 242 zulässig

▪ Flurstück Nr. 242

In der Bauzeile entlang der „Hauptstraße“ ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 240/1 zulässig

In der Bauzeile Richtung „Niederfeldweg“ ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zu den Flurstücken Nr. 243 und Nr. 240/1 zulässig

▪ Flurstück Nr. 240/1

Zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zu den Flurstücken Nr. 242 und Nr. 234

▪ Flurstück Nr. 234

In der Bauzeile entlang der „Hauptstraße“ ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 134 zulässig

In der Bauzeile Richtung „Niederfeldweg“ ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zu den Flurstücken Nr. 134 und Nr. 240/1 zulässig

▪ Flurstück Nr. 134

In der Bauzeile Richtung „Niederfeldweg“ ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zu den Flurstücken Nr. 234 und Nr. 133 zulässig

▪ Flurstück Nr. 133

In der Bauzeile Richtung „Niederfeldweg“ ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 134 und zum Nr. 132 zwingend vorgeschrieben

- **Flurstück Nr. 132**

In der Bauzeile Richtung „Niederfeldweg“ ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 133 zwingend vorgeschrieben

„Rheinhäuser Straße“

- **Flurstück Nr. 130/1**

Zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zu den Flurstücken Nr. 129/1 und Nr. 129/2

- **Flurstück Nr. 130/2**

Zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 130/1

- **Flurstücke Nr. 129/1**

Zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstücke Nr. 130/1; zwingend vorgeschrieben ist eine Grenzbebauung zum Flurstück Nr. 129

- **Flurstück Nr. 129/2**

zulässig (... und nicht zwingend vorgeschrieben) ist eine Grenzbebauung zu den gemeinsamen Grenzen zu den Flurstücken Nr. 129 und Nr. 130/1

- **Flurstück Nr. 129**

Zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zu den Flurstücken Nr. 128/2 und Nr. 128/3; zwingend vorgeschrieben ist eine Grenzbebauung zu den Flurstücken Nr. 129/1 und Nr. 129/2

- **Flurstück Nr. 128/2**

Zulässig ist eine Bebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 129

- **Flurstück Nr. 128**

Zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 127

- **Flurstück Nr. 127/1**

Zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zu den Flurstücken Nr. 128/3 und Nr. 126/1

- **Flurstück Nr. 126/2**

Zulässig ist eine Bebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 125

- **Flurstück Nr. 125**

In der Bauzeile entlang der „Rheinhäuser Straße“ ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 124 zwingend vorgeschrieben

In der Bauzeile Richtung „Niederfeldweg“ ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 124 zwingend vorgeschrieben, zu den Flurstücken Nr. 126/2 und Nr. 1256 zulässig

- **Flurstück Nr. 124**

In der Bauzeile entlang der „Rheinhäuser Straße“ ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zu den Flurstücken Nr. 125 und Nr. 123 zulässig

In der Bauzeile Richtung „Niederfeldweg“ ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 125 zulässig

- **Flurstück Nr. 123**

In der Bauzeile entlang der „Rheinhäuser Straße“ ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 124 und Flurstück Nr. 122 zwingend vorgeschrieben

In der Bauzeile Richtung „Niederfeldweg“ ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zu den Flurstücken Nr. 124 und Nr. 122 zulässig

- **Flurstück Nr. 122**

In der Bauzeile entlang der „Rheinhäuser Straße“ ist eine Grenzbebauung zum Flurstück Nr. 123 zwingend vorgeschrieben

In der Bauzeile Richtung „Niederfeldweg“ ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zu den Flurstücken Nr. 123 und Nr. 121/1 zwingend vorgeschrieben

- **Flurstück Nr. 121/1**

In der Bauzeile entlang der „Rheinhäuser Straße“ ist eine Grenzbebauung zum Flurstück Nr. 120 zulässig

In der Bauzeile Richtung „Niederfeldweg“ ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zu den Flurstücken Nr. 122 und Nr. 120 zwingend vorgeschrieben

- **Flurstück Nr. 120**

In der Bauzeile entlang der „Rheinhäuser Straße“ ist eine Grenzbebauung zum Flurstück Nr. 121/1 zulässig

In der Bauzeile Richtung „Niederfeldweg“ ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zu den Flurstücken Nr. 121/1 und Nr. 119 zwingend vorgeschrieben

- **Flurstück Nr. 119**

In der Bauzeile entlang der „Rheinhäuser Straße“ ist eine Grenzbebauung zum Flurstück Nr. 118 zwingend vorgeschrieben

In der Bauzeile Richtung „Niederfeldweg“ ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 120 zwingend vorgeschrieben

- **Flurstück Nr. 118**

In der Bauzeile entlang der „Rheinhäuser Straße“ ist eine Grenzbebauung zum Flurstück Nr. 119 zwingend vorgeschrieben

In der Bauzeile Richtung „Niederfeldweg“ ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 117 zulässig

- **Flurstück Nr. 117**

In der Bauzeile entlang der „Rheinhäuser Straße“ ist eine Grenzbebauung zum Flurstück Nr. 116 zulässig

In der Bauzeile Richtung „Niederfeldweg“ ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zu den Flurstücken Nr. 118 und Nr. 116 zulässig

- **Flurstück Nr. 116**

In der Bauzeile Richtung „Niederfeldweg“ ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zu den Flurstücken Nr. 117 und Nr. 41/1 zulässig

- **Flurstück Nr. 41/1**

In der Bauzeile Richtung „Niederfeldweg“ ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zu den Flurstücken Nr. 116 und Nr. 41 zulässig

- **Flurstück Nr. 41**

In der Bauzeile entlang der „Rheinhäuser Straße“ ist eine Grenzbebauung zu den Flurstücken , Nr. 41/1 und Nr. 40 zulässig

In der Bauzeile Richtung „Niederfeldweg“ ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zu den Flurstücken Nr. 41/1 und Nr. 40 zulässig

- **Flurstück Nr. 40**

Zulässig ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 37

- **Flurstück Nr. 37**

In der Bauzeile entlang der „Rheinhäuser Straße“ ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 40 zulässig

In der Bauzeile Richtung „Niederfeldweg“ ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zu den Flurstücken Nr. 40 und Nr. 35/1 zulässig

- **Flurstück Nr. 35/1**

In der Bauzeile Richtung „Niederfeldweg“ ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zu den Flurstücken Nr. 37 und Nr. 35 zulässig

- **Flurstück Nr. 35**

In der Bauzeile Richtung „Niederfeldweg“ ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zu den Flurstücken Nr. 35/1 und Nr. 34 zulässig

- **Flurstück Nr. 34**

In der Bauzeile entlang der „Rheinhäuser Straße“ ist eine Grenzbebauung zum Flurstück Nr. 35 zulässig

In der Bauzeile Richtung „Niederfeldweg“ ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zu den Flurstücken Nr. 35 und Nr. 33 zulässig

- **Flurstück Nr. 33**

In der Bauzeile entlang der „Rheinhäuser Straße“ ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 31 zulässig

In der Bauzeile Richtung „Niederfeldweg“ ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zu den Flurstücken Nr. 34 und Nr. 31 zulässig

- **Flurstück Nr. 31**

In der Bauzeile entlang der „Rheinhäuser Straße“ ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zu den Flurstücken Nr. 33 und Nr. 30 zulässig

In der Bauzeile Richtung „Niederfeldweg“ ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zu den Flurstücken Nr. 33 und Nr. 30 zulässig

- **Flurstück Nr. 30**

In der Bauzeile entlang der „Rheinhäuser Straße“ ist eine Grenzbebauung zum Flurstück Nr. 31 zulässig

In der Bauzeile Richtung „Niederfeldweg“ ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zu den Flurstücken Nr. 31 und Nr. 27/1 zulässig

- **Flurstück Nr. 27/1**

In der Bauzeile entlang der „Rheinhäuser Straße“ ist eine Grenzbebauung zum Flurstück Nr. 30 zulässig

In der Bauzeile Richtung „Niederfeldweg“ ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zu den Flurstücken Nr. 30 und Nr. 27 zulässig

- **Flurstück Nr. 25**

In der Bauzeile entlang der „Rheinhäuser Straße“ ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 26 zulässig

In der Bauzeile Richtung „Niederfeldweg“ ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zu den Flurstücken Nr. 26 und Nr. 24 zulässig

- **Flurstück Nr. 24**

In der Bauzeile entlang der „Rheinhäuser Straße“ ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 25 zulässig

In der Bauzeile Richtung „Niederfeldweg“ ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zu den Flurstücken Nr. 25 und Nr. 23 zulässig

- **Flurstück Nr. 23**

In der Bauzeile entlang der „Rheinhäuser Straße“ ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zu den Flurstücken Nr. 24 und Nr. 22 zulässig

In der Bauzeile Richtung „Niederfeldweg“ ist eine Grenzbebauung auf der gemeinsamen Grenze zum Flurstück Nr. 24 zulässig

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2. BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baulinien bzw. Baugrenzen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes definiert.

4.1. Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Ist eine „Baulinie“ festgesetzt, so muss mit einem Hauptbaukörper auf dieser Linie gebaut werden. Hiervon kann abgewichen werden, wenn anstelle des Hauptgebäudes zeitgleich ein Neben- oder Garagengebäude mit einer Traufhöhe von mindestens 4,00 m mit einer unter der Ziffer 1.1. der Örtlichen Bauvorschriften geforderten Mindestdachneigung errichtet wird. Eine Voraussetzung hierfür ist, dass die zur „Rheinhäuser Straße“ bzw. „Hauptstraße“ hin ausgerichtete Fassade einen Fensteranteil von 15 % der Fassadenfläche aufweist.

Auf der Grundlage des § 31 BauGB kann der Hauptbaukörper ausnahmsweise um bis zu 1,50 m in Richtung der Bauflächen zurückversetzt, d. h. vom Straßenraum abgerückt werden.

4.2. Terrassen / Balkone

Terrassen und Balkone können ausnahmsweise gemäß § 25 Abs. 3 Satz 3 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 15 m² zugelassen werden. Hierbei darf die festgesetzte Baugrenze in der Tiefe um nicht mehr als 3,00 m überschritten werden.

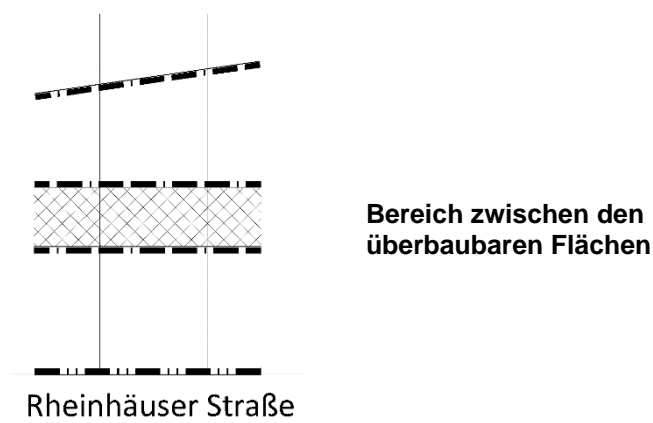
5. Stellung der baulichen Anlagen (Hauptfirstrichtung) (§ 9 (1) 2. BauGB)

Die einzuhaltende Hauptfirstrichtung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen. Dort, wo kein Planeinschrieb vorgenommen wurde, darf diese frei gewählt werden.

Nebenfirstrichtungen sind bis zu einer maximalen Länge von 50 % des Hauptfirstes zugelassen.

6. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) 4. BauGB)

Überdachte und nicht überdachte Stellplätze, Garagen sowie Zufahrten zu Tiefgaragen sind auf den überbaubaren Flächen sowie auf der in der nachfolgend abgebildeten Skizze dargestellten Fläche eines Grundstückes, d.h. zwischen den straßenzugewandten und den rückwärtigen Baufenstern, zulässig.



7. Anschluss ausgewiesener Bauflächen an die „Rheinhäuser Straße“ bzw. die „Hauptstraße“

Die Breite von Zufahrten auf ausgewiesenen Bauflächen bzw. die von der „Rheinhäuser Straße“ oder „Hauptstraße“ direkt anfahrbare Breite überdachter bzw. nicht überdachter PKW-Stellplätze darf in der Summe je Grundstück das Gesamtmaß von 5,50 m nicht überschreiten.

Die Festsetzung gilt auch dann, wenn anstelle eines Hauptgebäudes ein Garagengebäude unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie errichtet wird (siehe Ziffer 4.1. der Schriftlichen Festsetzungen).

8. Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)

Private Grünflächen sind als Gartenflächen anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

Bauliche Anlagen sind je Grundstück bis zu einem umbauten Raum von insgesamt 40 m³ zulässig.

Sonstige versiegelte Flächen dürfen einen Flächenanteil von 20 % der im zeichnerischen Teil ausgewiesenen „private Grünfläche“ nicht überschreiten. Das von ihnen abfließende Oberflächenwasser ist über die angrenzenden Bodenschichten zur Versickerung zu bringen.

Ebenfalls unzulässig sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn diese mit einem mindestens 50 cm starken Substrataufbau versehen und diese begrünt werden.

Darüber hinaus darf die Oberkante der begrünter Dachhaut die gemittelte vorhandene Geländehöhe vor Beginn jeglicher Bauarbeiten nicht überschreiten.

9. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20. BauGB)

9.1. Zuwegungen, Zufahrten auf private Grundstücke, PKW-Stellplätze

Zuwegungen, Zufahrten und PKW-Stellplätze sind in wasserdurchlässiger oder bedingt wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten. Dieses sind z. B. wassergebundene Decken, Schotterrassen, wasserdurchlässiges Betonsteinpflaster, Betonsteinpflaster mit Drainfuge/Rasenfuge.

9.2. Dachmaterial

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers dürfen unbeschichtete Metaldächer (Kupfer, Zink, Blei) keine Verwendung finden.

10. Höhenlage der Gebäude (§ 9 (2) BauGB)

10.1. Traufhöhe

Die maximal zulässigen Traufhöhen der Hauptgebäude sind in Anlehnung an den baulichen Bestand festgelegt und der Nutzungsschablone des zeichnerischen Teils des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Die Traufhöhe ist definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der äußeren Dachhaut. Das Maß wird in der Mitte eines Gebäudes gemessen. Als Bezugspunkt gilt die Gehweg-Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche mit einer Erschließungsfunktion für das jeweilige Grundstück bzw., für die straßenabgewandte Bauzeile, die an die Ost-Fassade angrenzende Höhe des vorhandenen Geländes.

10.2. First- bzw. Gebäudehöhe

Die zulässige Firsthöhe ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Sie ist definiert als die Oberkante des Dachfirstes. Das Maß wird in der Mitte des Gebäudes gemessen. Als Bezugspunkt gilt die Gehweg-Hinterkante der öffentlichen Verkehrsfläche mit einer Erschließungsfunktion für das jeweilige Grundstück bzw., für die straßenabgewandte Bauzeile, die an die Ost-Fassade angrenzende Höhe des vorhandenen Geländes.

B Empfehlungen, Hinweise

1. Umgang mit dem Schutzgut „Boden“

- a. Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.
- b. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.
- c. Als Aufschüttungsmaterial dürfen kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden.
- d. Sofern überschüssige Erdaushubmassen anfallen, sind diese vorrangig im Plangebiet zu belassen. Sollten diese nicht an Ort und Stelle wieder eingebaut werden können, sind sie in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und einer geordneten Wiederverwertung zuzuführen.
- e. Anfallende Baustellenabfälle (z. B. Folien, Farben u. a.) und nicht mineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG).

Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwendung zuzuführen (Recycling).

2. Grundwasserschutz

- a. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor Ausführung beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises anzuzeigen.
- b. Bohrungen, die ins Grundwasser eindringen, das Einbringen von Stoffen ins Grundwasser und die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu beantragen sind.
- c. Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.
- d. Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen, sowie das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises hierüber zu verständigen.
- e. Maßnahmen, die ein dauerhaftes Vermindern oder Durchstoßen von Deckschichten zur Folge haben, sind nicht zulässig. Ausgenommen sind vorübergehende Eingriffe in Deckschichten, wenn ihre Schutzfunktion anschließend mindestens gleichwertig wieder hergestellt wird.
- f. Zum Schutz des tieferen Grundwasserleiters besteht im Planungsgebiet eine Bohrtiefenbegrenzung. Das zulässige Maß ist beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu erfragen. Dies ist beispielsweise bei der Nutzbarmachung oberflächennaher Geothermie zu berücksichtigen.

Die Errichtung und der Betrieb einer Erdwärmesonden-Anlage bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, diese ist beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises rechtzeitig zu beantragen.

3. Wasserversorgungsanlagen

Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Abs. 2 WG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.

4. Kommunalabwasser/Gewässeraufsicht

- a. Fremdwasser (Quellen-, Brunnen- Grabeneinläufe, Drainagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist ggf. getrennt abzuleiten. In Bereichen mit höherem Grundwasserstand dürfen Drainagen nur in ein Gewässer bzw. in einen Regenwasserkanal abgeführt werden. Ansonsten ist auf den Bau von Kellern zu verzichten oder die Keller sind als „weiße Wanne“ auszubilden.
- b. Die Ver- und Entsorgung bezüglich Wasser und Abwasser ist durch den jeweiligen Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungseinrichtung bzw. an das kommunale Abwassernetz mit Anschluss an eine zentrale Kläranlage sicherzustellen. Die jeweilige Satzung der Gemeinde Altlußheim ist zu beachten.

5. Niederschlagswasserbeseitigung/Regenwasserbewirtschaftung

Niederschlagswasser ist gemäß der Ziffer 4. der Örtlichen Bauvorschriften flächenhaft über Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem, bewachsenem Boden in das Grundwasser zur Versickerung zu bringen.

Eine darüber hinaus mögliche Versickerung von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis

Das Pflanzen von Bäumen in Versickerungsmulden ist nicht gestattet. Durch das Wurzeln bilden sich präferierte Fließwege in der belebten Bodenzone aus. Dadurch ist eine gleichmäßige Versickerung nicht mehr gewährleistet.

Bei der Bemessung und Gestaltung von Versickerungsanlagen wird auf die Leitfäden des Umweltministeriums „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“ und der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ verwiesen.

Hinweise

Es wird angeregt, auf Dach- und befestigten Grundstücksflächen auftreffendes Niederschlagswasser zu sammeln und, zur Verringerung der Abflussspitzen, in ausreichend bemessenen Zisternen und auf dem Grundstück zu nutzen.

Überschüssiges Wasser aus einer Zisterne muss zur Versickerung gebracht oder an die Kanalisation angeschlossen werden.

Die Planung ist mit der Gemeinde und dem Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises abzustimmen.

6. Artenschutz

Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände von europarechtlich und streng geschützter Arten gemäß § 44 BNatSchG wird hingewiesen. Verboten ist danach die Beschädigung oder die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und die damit verbundene unvermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen, sowie die erhebliche Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten. Folgende Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Tierwelt sind einzuhalten :

- Fällungen von Gehölzen sind zur Vermeidung des Tötungsverbotstatbestandes nur außerhalb der Vegetationsperiode (01. Oktober bis 28. Februar) durchzuführen.

Sollten Eingriffe außerhalb dieses Zeitraumes stattfinden, so ist ein Nachweis zu erbringen, dass durch diese Eingriffe artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden.

Weitere Informationen und Handlungs-Hinweise sind hierzu den Merkblättern „Artenschutz im Zusammenhang mit Baumaßnahmen“ und „Hinweise zu Gehölzmaßnahmen“ des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis, Amt für Landwirtschaft und Naturschutz zu entnehmen (abzurufen über www.rhein-neckar-kreis.de).

7. Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile

Die Erschließung der rückwärtigen Bauzeile eines Grundstückes erfolgt jeweils über den der „Rheinhäuser Straße“ bzw. der „Hauptstraße“ zugewandten Grundstücksteil. Die verkehrliche Anbindung sowie das Verlegen der Ver- und Entsorgungsleitungen muss für den Fall, dass es sich um verschiedene Grundstückseigentümer handelt, über den Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit gesichert werden. Die genaue Lage der zu gestattenden Überfahrt sowie der Leitungstrassen ist der jeweiligen Grundstückssituation anzupassen.

8. Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Befunde entdeckt werden, sind die Erdarbeiten einzustellen, und es ist umgehend die Denkmalschutzbehörde bzw. die Gemeinde Altlußheim zu informieren.

Aufgestellt : Sinsheim, 25.06.2020/30.06.2020/21.05.2021/15.06.2021/27.07.2021/10.01.2022 / 26.04.2022

STERNEMANN
UND GLUP 

FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Uwe Grepels, Bürgermeister

Architekt