



Gemeinde Dossenheim  
Gemarkung Dossenheim  
Rhein-Neckar-Kreis

---

# BEBAUUNGSPLAN

## „Süd, 19. Änderung“

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

und

**ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

---

**WAHL**  
**Planungs- & Ingenieurbüro**

Telefon 0 71 75 / 90 86 245

Dipl.-Ing. (FH)

Harald Wahl  
Hauptstraße 23  
73571 Göggingen

[www.ib-wahl.de](http://www.ib-wahl.de)

■ Stadtentwicklung ■ CAD / GIS ■ Vermessung

---

## **Inhaltsverzeichnis**

Blatt

<b>1</b>	<b>Planungsrechtliche Festsetzungen</b>	<b>4</b>
1.0	Ersetzung bisheriger Bebauungsvorschriften	4
1.1	Art der baulichen Nutzung	4
1.2	Maß der baulichen Nutzung	5
1.3	Bauweise	5
1.4	Stellung der baulichen Anlagen	5
1.5	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	5
1.6	Flächen für Stellplätze und Garagen	6
1.7	Nebenanlagen	6
1.8	Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	6
1.9	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	6
1.10	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)	7
<b>2</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>9</b>
2.1	Äußere Gestaltung	9
2.2	Werbeanlagen	10
2.3	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	10
2.4	Stellplatzverpflichtung	10
2.5	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser	11
<b>3</b>	<b>Nachrichtliche Übernahme / Hinweise</b>	<b>12</b>
3.1	Duldungspflicht	12
3.2	Artenschutz	12
3.3	Baugrund	12
3.4	Altlasten	12
3.5	Bodenschutz	13
3.6	Grundwasser	14
3.7	Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung	15
3.8	Zisternen / Brauchwasseranlagen	16
3.9	Wärmepumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräte	16
3.10	Denkmalschutz	16
3.11	Baulärm	16

## **Rechtsgrundlagen**

- **BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).
- **BauNVO:** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3785), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).
- **LBO:** Landesbauordnung Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170).
- **PlanzV:** Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- **GemO:** Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 578, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231).

# 1 Planungsrechtliche Festsetzungen

## (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

### 1.0 Ersetzung bisheriger Bebauungsvorschriften

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden alle innerhalb dieses Geltungsbereiches liegenden zeichnerischen und textlichen Bebauungsvorschriften und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Süd“ und dessen vorangegangener Änderungen vollständig und ausschließlich durch die nachfolgenden Regelungen ersetzt.

### 1.1 Art der baulichen Nutzung

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

#### 1.1.1 Festsetzung der Baugebiete (§ 1 Abs. 2 u. 3 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

**WA :** - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

#### 1.1.2 Zulässig sind:

- WA:**
- Wohngebäude
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

#### 1.1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- WA:**
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  - Anlagen für Verwaltungen

#### 1.1.4 Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Folgende allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:

**WA:** - keine

#### 1.1.5 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig:

- WA:**
- Gartenbaubetriebe
  - Tankstellen

## 1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-21a BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

Im Lageplan sind nach § 16 Abs. 2 BauNVO festgesetzt:

1. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
2. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

### 1.2.1 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 3 BauGB und § 18 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

*Gebäudehöhe (GH):*

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Die max. Gebäudehöhe / Höhe baulicher Anlagen als Oberkante der Gebäude / baulichen Anlage ist absolut in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) festgelegt.

Als maximale Gebäudehöhe / Höhe der baulichen Anlage wird festgesetzt:

**WA :** max. 149,0 m. ü. NHN

### 1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

Als maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird festgesetzt:

**WA :** 0,4

## 1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

- o offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO

## 1.4 Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die Hauptgebäuderichtungen (Hauptfirstrichtungen) sind einzuhalten.

Ausgenommen sind Garagen, Carports und Nebenanlagen.

Eine Abweichung von max. 10° zur festgelegten Richtung ist zulässig.

## 1.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen bestimmt (§ 23 Abs. 1 BauNVO).

## 1.6 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB / § 12 BauNVO)

### a) Stellplätze

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und den Flächen für Garagen / Tiefgaragen (Ga) sowie Stellplatz (St.) zulässig.

### b) Garagen / Carports und Tiefgaragen

Garagen / Carports und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und den dafür vorgesehenen Garagenflächen (Ga) zulässig.

Terrassen sind innerhalb dieser Flächen ebenfalls zulässig.

## 1.7 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 + 22 BauGB u. § 14 BauNVO)

### a) Nebenanlagen als Gebäude

(§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Oberirdische und untergeordnete Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO als Gebäude (Schuppen, Gewächshäuser etc.) können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) / Flächen für Nebenanlagen in Summe bis zu einer Größe von max. 40 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt und einer Höhe von 3,0 m zugelassen werden.

Diese müssen zu Grundstücksgrenzen von Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 2,5 m einhalten.

## 1.8 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Innerhalb der Sichtfelder an der Einmündung der Straße „Im Fuchsloch“ sind bauliche Anlagen, Sichthindernisse oder sichtbehindernder Bewuchs zwischen 0,8 m und 2,50 m Höhe über dem angrenzenden Straßenniveau unzulässig.

## 1.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### a) Interne Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

- Der Oberboden innerhalb des Baufeldes und evtl. Lagerflächen ist vor Baubeginn fachgerecht abzutragen, seitlich zu lagern und nach der Baumaßnahme auf dem Baugrundstück wieder einzubauen.
- Außenbeleuchtungen (Hof- und Straßenbeleuchtungen etc.) sind mit einer den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden insektenfreundlichen Beleuchtung auszustatten (Farbtemperatur bis ca. 2.700 Kelvin).
- Schadstoffabgebende Dachdeckungen oder Fassadenverkleidungen aus Zink, Blei, Kupfer etc. sind unzulässig.

- PKW - Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig aus Dränbetonsteinen (haufwerkporige Steine mit wasserdurchlässigen Hohlräumen), Sickerfugen-, Rasengitterpflaster oder Schotterrasen auf Kies-, Sand- oder Schotterbetten herzustellen.
  - Gullydeckel, Schachtabdeckungen, Licht- und Lüftungsschächte sind mit kleintier- und amphibienschützenden engmaschigen / engstrebigen Abdeckungen zu versehen.
  - Einfriedungen müssen die Durchlässigkeit für Kleintiere (Igel, Amphibien etc.) im Bodenbereich bis zu einer Höhe von mind. 0,1 m ermöglichen.
- b) interne Kompensations- / CEF-Ausgleichsmaßnahmen
- Eingriffe in den Boden, z.B. die Rodung von Wurzeln sind außerhalb der Überwinterungszeit von Amphibien, idealerweise während der Fortpflanzungszeit im Frühjahr durchzuführen oder ggf. baubiologisch begleiten zu lassen.
  - Ein Rückschnitt oder die Entfernung von Bäumen mit potentiellen Rindenspaltenhabitaten am Gebietsrand ist außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen (November bis Ende Februar) durchzuführen oder ggf. baubiologisch begleiten zu lassen.
  - Bei einem Rückschnitt oder der Entfernung von Bäumen mit Rindenspaltenquartieren am Gebietsrand, sind 3 Fledermausflachkästen als Ersatzhabitate an Bäumen oder Gebäuden vorzusehen.
- c) Externe Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen
- Keine

*Hinweis: Die folgenden Maßnahmen sind bei der Bauausführung zu beachten:*

*- Eine Rodung evtl. vorhandener Gehölze im Plangebiet ist nur im Zeitraum von 01. Oktober bis einschließlich 28. Februar zulässig.*

*- Während der gesamten Bauzeit ist ein Reptilien- und Bauschutzzaun zur Verhinderung der Zuwanderung von Reptilien anzubringen.*

*Zu diesen Maßnahmen hat sich der Bauherr in einem städtebaulichen Vertrag gegenüber der Gemeinde verpflichtet. Die Gemeinde steht im Übrigen gegenüber dem Landratsamt für die Umsetzung der Verpflichtung ein.*

### **1.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a in Verb. mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan.

Abgehende Bepflanzungen sind innerhalb einer Vegetationsperiode entsprechend zu ersetzen. Erhaltene Bäume werden angerechnet.

Die eingezeichneten Baumstandorte sind variabel, die Art und Anzahl je Baugrundstück ist verbindlich einzuhalten.

*Hinweis: Die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg (NRG) zu Pflanzabständen etc. sind ebenfalls zu beachten.*

- a) Pflanzgebot 1 (PFG 1)  
Durchgrünung des Baugebietes

Anpflanzung von Laubgehölzen gem. Einzeichnung im Lageplan.



Dauerhafte Anpflanzung und Erhaltung eines mind. klein- bis mittelkronigen heimischen / standortgerechten Laub- oder Obstbaums (kein Nadelbaum).

Empfehlung: Vogelkirsche, nicht spätblühende Traubenkirsche etc.

## **Ausfertigungsvermerk**

Aufgestellt und ausgefertigt

Dossenheim, den 25.10.2023

---

David Faulhaber, Bürgermeister



## 2 Örtliche Bauvorschriften

### (§ 74 LBO)

#### 2.1 Äußere Gestaltung

##### (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

##### 2.1.1 Dächer

##### 2.1.2 Dächer

###### a) Dachformen

Folgende Dachformen (DF) für die Hauptdächer sind zulässig:

**WA:** Satteldächer (SD)

###### b) Dachneigungen

Folgende Dachneigungen (DN) für die Hauptdächer sind zulässig:

**WA:** Satteldach (SD): 15° - 30°

###### c) Dachaufbauten / Querbauten (Seiten- bzw. Zwerchgiebel)

Die Summe aller Aufbauten und Einschnitte dürfen je Dachseite zusammen 2/3 der jeweiligen Fassadenlänge des Gebäudes (ohne untergeordnete Bauteile gem. § 5 Abs. 6 LBO), bzw. bei Doppel- und Reihenhäusern jeder Wohneinheit bzw. jeden Teiles des Gebäudes, nicht überschreiten.

Der senkrechte Abstand zum First muss mind. 0,5 m, der waagrechte Abstand zur äußeren Giebelwand des Gebäudes / Hausgruppe und zu anderen Aufbauten oder Einschnitten mind. 1,5 m betragen.

Die Form der Dachaufbauten (Flachdach-, Giebel-, Schleppgaube etc.) ist nicht eingeschränkt.

###### d) Dacheinschnitte

Die Summe aller Aufbauten und Einschnitte darf zusammen 2/3 der jeweiligen Fassadenlänge des Gebäudes (ohne untergeordnete Bauteile gem. § 5 Abs. 6 LBO), bzw. bei Doppel- und Reihenhäusern jeder Wohneinheit bzw. jeden Teiles des Gebäudes, nicht überschreiten.

Der senkrechte Abstand zum First muss mind. 1,0 m, der waagrechte Abstand zur äußeren Giebelwand des Gebäudes / Hausgruppe und zu anderen Aufbauten oder Einschnitten mind. 1,5 m betragen.

###### e) Dachdeckung

Zur Dachdeckung dürfen nur Betondachsteine oder Tonziegel verwendet werden. Photovoltaik und Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig.

Für Flachdächer und flach geneigte Dächer von Garagen und Carports sind auch andere Materialien zulässig.

###### f) Solar- und Photovoltaikanlagen

Dachaufbauten zur Nutzung der Sonnenenergie (Solar- und Photovoltaikanlagen) dürfen die Dachhaut / Attika des jeweiligen Gebäudes um max. 0,5 m überragen.

###### g) Garagen, Carports und Nebenanlagen

Für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer bis zu 10° Dachneigung zulässig.

## 2.2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Für die Errichtung von Werbeanlagen ist die jeweils geltende Werbeanlagensatzung der Gemeinde Dossenheim maßgebend (derzeitiger Stand 04.10.2013).

## 2.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

### 2.3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die nicht überbauten Flächen mit Ausnahme der Flächen für Zugänge, Zufahrten, Nebenanlagen und Stellplätze sind als Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Hierzu sind ausschließlich heimische (autochthone) Pflanzen zu verwenden. Lose Material- und Steinschüttungen bzw. flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten etc. sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Spritzschutzstreifen mit einer Breite von max. 0,5 m, welche direkt angrenzend an die Gebäude verlaufen. Versiegelungen und Befestigungen sind grundsätzlich weitestgehend zu vermeiden bzw. auf das unbedingt erforderliche Minimum zu reduzieren.

*Hinweis:* Eine Ableitung von Oberflächenwasser von den Privatgrundstücken (Stellplätzen, Zufahrten etc.) auf die öffentlichen Verkehrsflächen ist unzulässig.

### 2.3.2 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern müssen grundsätzlich einen Abstand von 0,25 m zu den Grundstücksgrenzen von öffentlichen Verkehrsflächen (Wirtschafts- / Feldwege, Geh- u. Radwege, sonstige Straßen etc.) einhalten.

*Hinweis:* Die Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg (NRG), insbesondere von Abständen zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken, sind ebenfalls zu beachten.

### 2.3.3 Einfriedungen

Einfriedungen müssen grundsätzlich einen Abstand von 0,25 m zu den Grundstücksgrenzen von öffentlichen Verkehrsflächen (Wirtschafts- / Feldwege, Geh- u. Radwege, sonstige Straßen etc.) einhalten.

*Hinweis:* Die Vorschriften des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg (NRG), insbesondere von Abständen zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken, sind ebenfalls zu beachten.

## 2.4 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Zahl der notwendigen Stellplätze wird wie folgt bestimmt:

- pro Wohnung : 2,0 Stellplätze

## 2.5 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

### a) Retentions- / Pufferzisternen

Je Baugrundstück ist eine Zisterne mit einem Volumen von mind. 2,0 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> nicht extensiv begrünter Dachfläche (Substratdicke mind. 12 cm) mit einem gedrosselten, permanent offenen Abfluss zur Zwangsentleerung von 0,15 – 0,20 l/s je 100 m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche herzustellen, welcher an die öffentliche Kanalisation anzuschließen oder auf dem Grundstück selbst breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern ist.

### b) Dauerstauzisternen

Für das Nutzungsvolumen (Dauerstau für häusliche Nutzungen, Gartenbewässerung etc.) ist zusätzlich zu o.g. Retentionszisternen mind. ein Volumen von 1,0 m<sup>3</sup> je 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche vorzusehen.

*Hinweis: Es wird empfohlen Kombizisternen zu verbauen, welche im unteren, tieferliegenden Teil ein entsprechendes Dauerstauvolumen für die häusliche Nutzung / Gartenbewässerung aufweisen und darüber im oberen Teil das temporäre Stauvolumen vorhalten, welches nach einem Regen durch den ständig offen zu haltenden, gedrosselten Ablauf langsam entleert und somit beim nächsten stärkeren Regenereignis zur Entlastung des Kanalnetzes wieder zeitweise angestaut wird.*

## Ausfertigungsvermerk

Aufgestellt und ausgefertigt

Dossenheim, den 25.10.2023

---

David Faulhaber, Bürgermeister

### **3 Nachrichtliche Übernahme / Hinweise**

#### **3.1 Duldungspflicht**

Die Grundstückseigentümer haben nach § 126 BauGB die Anbringung von Straßenbeleuchtungseinrichtungen und Verkehrsschildern zu dulden.

#### **3.2 Artenschutz**

Gemäß § 39 BNatSchG sind in der Zeit zwischen 01. März und 30. September an den im BNatSchG erfassten Bäumen und Gehölzen wesentliche Eingriffe oder Fällungen verboten.

Vor einer Fällungen von bestehenden Bäumen sind diese stets auf vorhandene Habitatpotentiale (Astlöcher, Baumspalten etc.) und das Vorkommen von evtl. dort lebenden Tieren (Vögel, Fledermäuse, Insekten etc.) hin zu überprüfen und bei einem positiven Befund entsprechend geeignete Sicherungs- / Schutzmaßnahmen zu ergreifen bzw. der Eingriff ist bis zum Verlassen der Tiere zu verschieben.

Bei Lichtschächten, Kellertreppen, Regenfallrohren und Lüftungsrohren o. ä. werden entsprechende Vorkehrungen zum Schutz für Insekten, Amphibien und andere Kleintiere sowie an großflächigen Glas- und Fensterflächen zur Gefahrenabwehr für Vögel und Fledermäuse empfohlen.

Weiter sind die im artenschutzrechtlichen Gutachten vom 26.01.2023 des Herrn Dipl.-Biol. Philipp Kremer unter Ziffer 8 zusammengefassten Maßnahmen unter den dort genannten Voraussetzungen durchzuführen. Zur Auslegung der dort zusammengefassten Maßnahmen sind die weiteren Ausführungen im Gutachten unter den Ziffern 5-7 (Seiten 7-12) zu beachten.

Das genannte Gutachten kann mitsamt dem Bebauungsplan bei der Gemeinde eingesehen werden.

#### **3.3 Baugrund**

Den privaten Bauherren wird die Erstellung einer objektbezogene Baugrunduntersuchung nach DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 sowie eine Baugrubenabnahme durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### **3.4 Altlasten**

Sofern Altlasten oder lokale Verunreinigungen des Baugrunds und / oder organoleptische Auffälligkeiten im Zuge von Erschließungsarbeiten, Erdarbeiten oder bei generellen Eingriffen in den Untergrund bekannt werden, ist die zuständige Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu vollziehen.

Nach aktuellem Stand des Bodenschutz- und Altlastenkatasters (BAK) befinden sich innerhalb des Vorhabenbereichs keine erfassten Altlasten und / oder altlastverdächtigen Flächen.

Allerdings umfasst der Vorhabenbereich eine alte Abraumhalde des benachbarten Steinbruch Leferenz, in dem Quarzporphyr abgebaut und gebrochen worden war.

Hinsichtlich der geplanten Umwidmung der Abraumhalde zu Wohnnutzungszwecken gibt die BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch, Nutzungsform Wohngebiete, die Einhaltung eines Arsen-Prüfwerts von 50 mg/kg vor.

Für Kinderspielflächen gilt es - aufgrund der sensibleren Nutzungsform - einen Arsen-Gehalt von 25 mg/kg als Prüfwert zu unterschreiten.

Die Einhaltung der Werte ist unabhängig davon zu sehen, ob die Arsenverunreinigungen anthropogen verursacht worden sind oder geogen bedingt im standortbezogenen Ausgangsgestein vorliegen.

Aufgrund der bekannten Konzentrationsvarianz im Ausgangsgestein sind höhere Arsen-Gehalte und damit Prüfwertüberschreitungen im Vorhabenbereich nicht grundsätzlich auszuschließen.

Nach Abschluss der Erdarbeiten auf zukünftigen Frei- und Grünflächen muss ggf. eine geeignete und ausreichende Abdeckung mit unbelastetem Bodenmaterial erfolgen. Zur Unterbindung einer Gefährdungslage für den Wirkungspfad Boden-Mensch wäre eine Mindestmächtigkeit der Abdeckung von 35 cm vorzugeben.

Alternativ wäre der anstehende Baugrund nach Fertigstellung der Aussenanlagen und Freiflächen durch mindestens drei Oberbodenprobenahmen nach den Vorgaben der BBodSchV durch einen Altlastengutachter zu untersuchen und die Unbedenklichkeit für eine Nutzung als Aufenthaltsfläche für Menschen zu dokumentieren. Die Oberbodenergebnisse wären dem Gesundheitsamt und der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde zur Prüfung vorzulegen. Ergäben sich hierbei Prüfwertüberschreitungen, wären Sanierungs- bzw. Sicherungsmaßnahmen erforderlich.

### 3.5 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Landes- Bodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchAG) wird hingewiesen.

Anfallender humoser Oberboden ist vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen und vor Beginn der Arbeiten abzutragen und einer Wiederverwertung zuzuführen.

Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und / oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist die zuständige Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

- Erdarbeiten dürfen nur bei trockener und frostfreier Witterung und gut abgetrocknetem Boden durchgeführt werden. Spätestens, wenn der Boden eine breiartige Konsistenz aufweist und beim Befahren Spurtiefen größer 15 cm auftreten, sind die Arbeiten umgehend solange einzustellen, bis wieder ein tragfähiger Bodenzustand vorherrscht. Zur Verminderung von Bodenverdichtungen sollten nicht zur Überbauung vorgesehene Flächen möglichst nicht befahren werden.
- Bei allen Baumaßnahmen sind der natürliche Oberboden sowie der kulturfähige Unterboden gemäß DIN 18915 zu sichern. Humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden sind getrennt auszubauen, in nutzbarem Zustand zu erhalten, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Bevorzugt sind die Oberböden auf den Baugrundstücken zwischenzulagern und dort im Rahmen der Geländeaußengestaltung wieder einzubauen. Dadurch wird eine Verschlechterung, Verbringung und ggf. Entsorgung der hochwertigen Böden vermieden.

- Als Bodenlager sind ordnungsgemäße Mieten (getrennt nach Ober- und Unterboden) vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2m, Schutz vor Vernässung etc.).
- Die anfallenden Erdaushubmassen sind vorrangig auf den Baugrundstücken zu belassen (z.B. Unterbodenmaterial aus Baugrubenaushub als Aufschüttungsmaterial verwenden). Sofern das anfallende Bodenmaterial nicht an Ort und Stelle wiedereingebaut werden kann, ist es in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und einer geordneten Wiederverwertung zuzuführen.
- In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.
- Als Aufschüttungsmaterial dürfen kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden.
- Im Sinne des vorsorgenden Bodenschutzes sind anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling). Auch in unbebauten Bereichen darf keine Vermischung des Bodens mit Bauschutt und Abfall stattfinden.

Tiefgaragendächer, die nicht überbaut bzw. für Erschließungszwecke verwendet werden, sollen mit einer Erdaufschüttung zu versehen und als Vegetationsfläche anzulegen.

### 3.6 Grundwasser

Sofern bei einem Bauvorhaben damit gerechnet werden muss, dass Grundwasser freigelegt wird, sollte der Baugrund bis unter die geplante Bauwerksohle durch einen Sachverständigen hydrogeologisch erkundet werden.

Für die Baugrunderkundung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Diese ist beim Landratsamt, Amt für Boden- und Grundwasserschutz, frühzeitig zu beantragen. Die Erkundungsergebnisse können dann bei der Planung und Durchführung der Baumaßnahme angemessen berücksichtigt werden. Verzögerungen im Bauablauf durch unerwartete Grundwasserfreilegungen können so ausgeschlossen werden.

Sollte im Zuge der Bauarbeiten Grundwasser erschlossen werden (wassergesättigter Bereich), so ist dieser Aufschluss unverzüglich beim Landratsamt, Amt für Umweltschutz, anzuzeigen. Die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, sind einstweilen einzustellen (§ 49 Abs. 1 und 3 Wasserhaushaltsgesetz WHG i. V. m. § 43 Abs. 6 Wassergesetz WG für Baden-Württemberg).

Jede Grundwasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme (Entnahme, Zutageförderung, Absenkung oder Umleitung von Grundwasser) stellt eine Benutzung des Grundwassers dar und bedarf unabhängig von der Wassermenge und der Entnahmedauer der behördlichen Zulassung. Diese ist beim Landratsamt, Amt für Wasser- und Bodenschutz, zu beantragen.

Unterhalb des höchsten Grundwasserspiegels sind Drainagen zur dauerhaften Regulierung des Grundwassers nach Abschluss der Bauarbeiten mit dauernder Ableitung / Absenkung des Grundwassers nicht zulässig (§ 9 WHG).

Gestattet sind Dränagen nur zur vorübergehenden Ableitung von Stau- und Sickerwasser in schwach durchlässigen Böden gemäß DIN 4095 (Bauwerksdränagen). Außerdem

werden Sicherheitsdränagen zur Ableitung von Grundwasser bei außergewöhnlich hohen Grundwasserständen zugelassen, sofern die Dränagen nicht tiefer als der Bemessungswasserstand verlegt werden. Der jeweilige Bemessungswasserstand ist durch einen Sachverständigen zu ermitteln und dem Landratsamt zur Bestätigung vorzulegen. Alle Dränagesysteme müssen rückstausicher gegen Regen- und Abwasserleitungen bzw. einem Vorfluter ausgeführt werden.

Bauwerksteile im Grundwasser- und Grundwasserschwankungsbereich (unterhalb des Bemessungswasserstandes) müssen auftriebssicher und wasserdicht nach DIN 18195, Teil 6, Abschnitt 8 oder als weiße Wanne sowie grundwasserum- und grundwasserunterläufig hergestellt werden.

Bei der Errichtung des Bauwerkes einschließlich vorgesehener Außenschutzmaßnahmen sind nur solche Materialien zu verwenden, die keine grundwasserschädlichen auswasch- oder auslaugbaren Bestandteile enthalten.

Das Einbringen von Stoffen in das Grundwasser stellt eine Benutzung eines Gewässers dar (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG) und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach § 8 Abs. 1 WHG.

Bei der Verlegung von Rohrleitungen ist zu gewährleisten, dass keine Längsläufigkeiten von Grundwasser im Kiesbett entstehen können. Dazu sind Sperrriegel aus Beton oder bindigem Material einzubauen, die auf gewachsenem Untergrund gegründet werden und bis zum höchsten erwarteten Grundwasserstand reichen müssen.

Tiefgaragen sind so herzustellen, dass ein Versickern von Flüssigkeiten in den Untergrund, die von den dort parkenden Kraftfahrzeugen abtropfen, ausgeschlossen ist.

### **3.7 Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung**

Gemäß § 55, Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Maßgebend hierzu ist die Verordnung des UVM über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999.

Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Für eine dezentrale Versickerung sind i. d. Regel mind. 10 % der angeschlossenen abflusswirksamen Flächen erforderlich. Die Versickerungsmulde sollte ggfs. über einen Notüberlauf zur schadlosen Ableitung des Niederschlagswassers zur örtlichen Kanalisation verfügen.

Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss dabei mindestens 1 Meter betragen.

Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Niederschlagswasser darf nach § 1 der o.g. Verordnung 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.

Es wird empfohlen, zunächst den vorhandenen Untergrund auf seine Versickerungsfähigkeit hin zu untersuchen.

PKW-Stellplätze sollten wasserdurchlässig gestaltet werden. Das kann auch für Bereiche gelten, auf denen unbelastetes Niederschlagswasser anfällt.

Es wird empfohlen, alle bestehenden flach geneigten Dächer, die zur Sanierung anstehen, zu begrünen.

In festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten sind die Anforderungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV-Bundesverordnung) zu beachten.

In Wasserschutzgebieten sind die Auflagen der jeweiligen Schutzgebietsverordnung zu beachten.

### **3.8 Zisternen / Brauchwasseranlagen**

Bei der Nutzung von Zisternenwasser im häuslichen Bereich muss das DVGW Arbeitsblatt W 555 des § 13 Abs. 4 und § 17 der Trinkwasserverordnung beachtet werden. Auf die Anzeigepflicht von Zisternen und Brauchwasseranlagen wird hingewiesen.

### **3.9 Wärmepumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräte**

Zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden, die von stationären Geräten wie Klima-, Kühl-, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke oder deren nach außen gerichtete Komponenten ausgehen, wird auf die Einhaltung der Grundsätze des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ hingewiesen.

Die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten müssen eingehalten und die Schalleistungspegel dürfen dauerhaft nicht überschritten werden.

### **3.10 Denkmalschutz**

Sollten bei Erdarbeiten Funde (beispielsweise Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist unverzüglich eine Denkmalschutzbehörde oder die Gemeinde zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zur sachgerechten Begutachtung, mindestens bis zum Ablauf des 4. Werktags nach Anzeige, unverändert im Boden zu belassen. Die Möglichkeit zur fachgerechten Dokumentation und Fundbergung ist einzuräumen.

### **3.11 Baulärm**

Bei der Bauausführung ist die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm – Geräuschimmissionen – (AVV Baulärm) und die dort unter 3.1. festgesetzten Immissionsrichtwerte zu beachten und einzuhalten.