



Gemeinde Dossenheim
Gemarkung Dossenheim
Rhein-Neckar-Kreis

BEBAUUNGSPLAN

„Gewerbegebiet Süd, 4. 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

■ Stadtentwicklung ■ CAD / GIS ■ Vermessung

Inhaltsverzeichnis		Blatt
1	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
1.1	Art der baulichen Nutzung	4
1.2	Maß der baulichen Nutzung	6
1.3	Bauweise	8
1.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	8
1.5	Stellplätze und Garagen	8
1.6	Nebenanlagen	9
1.7	Verkehrsflächen	9
1.8	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	9
1.9	Flächen für Versorgungsanlagen	9
1.10	Grünflächen	9
1.11	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	10
1.12	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	10
1.13	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)	11
2	Örtliche Bauvorschriften	13
2.1	Äußere Gestaltung	13
2.2	Werbeanlagen	13
2.3	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	13
2.4	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser	14
3	Nachrichtliche Übernahme / Hinweise	15
3.1	Duldungspflicht	15
3.2	Artenschutz	15
3.3	Baugrund	16
3.4	Altlasten	16
3.5	Bodenschutz	17
3.6	Grundwasser	18
3.7	Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung	19
3.8	Dachbegrünungen	20
3.9	Zisternen / Brauchwasseranlagen	21
3.10	Wärmepumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräte	21
3.11	Denkmalschutz	21
3.12	Baulärm	22
3.13	Wasserschutzgebiet	22
3.14	Starkregen	22
3.15	Hochwassergefährdung	22
3.16	Überschwemmungsgebiete	23
3.17	Heizölverbraucheranlagen	24
4	Anlagen	25
4.1	Pflanzliste 1	25
4.2	Merkblatt Artenschutz	26

Rechtsgrundlagen

- **BauGB:** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).
- **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 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25).
- **PlanzV:** Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl.1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- **GemO:** Gemeindeordnung Baden-Württemberg in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 578, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. November 2025 (GBl. 2025 Nr. 124).

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

Ersetzung bisheriger Bebauungsvorschriften

Hinweis: Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplans werden alle innerhalb dieses Geltungsbereiches liegenden zeichnerischen und planungsrechtlichen Festsetzungen sowie Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ und dessen vorangegangener Änderungen vollständig 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 und Einzeichnung im Lageplan.

GE: - Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

GEe: - eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 und § 6 Abs. 1 BauNVO)

GI : - Industriegebiete (§ 9 BauNVO)

1.1.2 Zulässig sind:

GE: - Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

GEe - Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

die das Wohnen nicht wesentlich stören (i.S.v. § 6 Abs. 1 BauNVO)

GI: - Gewerbebetriebe aller Art in Verbindung zur Entwicklung chemischer Produktionsverfahren und zur Herstellung organischer Produkte
- Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie,
- Lagerhäuser, Lagerplätze

1.1.3 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- GE:** - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- GEe:** - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- GI:** - keine

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

Folgende allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig:

- GE:** - keine
- GEe:** - keine
- GI:** - öffentliche Betriebe
- Tankstellen

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:

- GE:** - Vergnügungsstätten
- GEe:** - Vergnügungsstätten
- Tankstellen
- GI:** - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.6 Unzulässigkeit von bestimmten Arten baulicher und sonstiger Anlagen (§ 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

- GE:** - Einzelhandel mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist unzulässig.
- GEe:** - Einzelhandel mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist unzulässig.
- Bauliche und sonstige Anlagen, die das Wohnen wesentlich stören (i.S.v. § 6 Abs. 1 BauNVO), sind unzulässig.

- GI**
- Einzelhandel mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist unzulässig.
 - Es sind nur Gewerbebetriebe aller Art zur Entwicklung chemischer Produktionsverfahren und zur Herstellung organischer Produkte, sowie Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie und Lagerhäuser, Lagerplätze zulässig.
- Zentrenrelevante Sortimente im Sinne dieser Festsetzung sind:
- Bücher / Zeitschriften / Papier / Schreibwaren / Büroartikel
 - Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
 - Sportartikel
 - Baby- / Kinderartikel
 - Unterhaltungselektronik / Computer / Hifi / Elektroartikel / Leuchten
 - Foto / Optik
 - Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Teppiche (ohne Teppichböden), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
 - Haushaltswaren, Heimtextilien
 - Musikalienhandel
 - Uhren / Schmuck
 - Spielwaren
 - Kunst / Antiquitäten
 - Schnittblumen
 - Gesundheitsartikel / Sanitätswaren
- Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente im Sinne dieser Festsetzung sind:
- Lebensmittel, Getränke
 - Drogeriewaren, Kosmetikartikel

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. Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 und § 18 BauNVO)
2. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
3. Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

1.2.1 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 3 und § 18 BauNVO)

Siehe Einschriebe 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:

GE: 123,0 m ü. NHN / 124,0 m ü. NHN

GEe: 124,0 m ü. NHN

GI: 127,0 m ü. NHN

1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Siehe Einschriebe im Lageplan.

Als maximale Grundflächenzahl wird festgesetzt:

GE: 0,8

GEe: 0,8

GI: 0,8

Ausnahme: Überschreitungen der GRZ können als Ausnahme für mitzurechnende bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (sonstige Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrten, Zugänge etc. bzw. unterirdische Anlagen wie Tiefgaragen etc.) bis zu max. 1,0 zugelassen werden.

Diese müssen hoch wasserdurchlässig (breitfugiges Ökopflaster, Rasengittersteine, wassergebundener Schotter, Split etc.) bzw. erdüberdeckt (mind. 30 cm) + intensiv begrünt hergestellt werden.

Als Ausgleich für nicht erdüberdeckte + intensiv begrünzte Flächen ist eine entsprechende Fläche mit einer extensiven Dachbegrünung (Substratdicke mind. 10 cm) zu versehen oder je 50 m² ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum zu pflanzen.

Der resultierende mittlere Abflussbeiwert aller zusätzlich befestigter / versiegelter Flächen ohne Erdüberdeckung + intensiver Begrünung i.S. o.g. Ausnahmeregelung darf im Durchschnitt / Mittel max. 0,6 ψ_m gem. DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) betragen.

Hinweis:

Beispiele von üblichen Abflussbeiwerten (material- und verlegeabhängig) gem. DWA-A 138 und ATV-DVWK-M 153 (ψ_m^{153}):

- Asphalt, fugenloser Beton: 0,9
- Pflaster mit dichten Fugen: 0,75
- fester Kiesbelag: 0,6
- Pflaster mit offenen Fugen: 0,5
- lockerer Kiesbelag, Schotterrasen: 0,3
- Verbundsteine mit Fugen, Sickersteine: 0,25
- Rasengittersteine: 0,15

1.2.3 Anzahl Vollgeschosse

(§ 20 Abs. 1 BauNVO)

Siehe Einschrieb im Lageplan.

Als maximale Anzahl von Vollgeschossen (VG) wird festgesetzt:

GE: II

GEe: II

GI: keine

Ausnahme: Die max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse kann bis auf III erhöht werden.

1.3 Bauweise

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

Siehe Einschrieb im Lageplan.

a abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO

Die Gebäude müssen im Sinne der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden.

Die max. Gebäudelänge ist nicht beschränkt, sie ergibt sich aus den im Lageplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster).

1.4 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).

Ausnahmen: Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Baugrenzen durch Gebäude oder Gebäudeteile und sonstige bauliche Anlagen um bis zu 2,5 m zugelassen werden, sofern keine Pflanzgebotflächen oder Leitungsrechte betroffen sind und verkehrliche Belange (Sichtfelder etc.) nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

1.5 Stellplätze und Garagen

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

a) Stellplätze

Keine Einschränkungen.

b) Garagen und Carports

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) zulässig.

Garagen, welche mit ihrer Zufahrt senkrecht zur Straße errichtet werden, müssen einen Mindestabstand von 5,5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Ausnahmen: Ausnahmsweise können diese außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) bzw. mit geringeren Abständen zu den Verkehrsflächen zugelassen werden, sofern verkehrliche Belange (Sichtfelder etc.) nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Carports und parallel zur Straße errichtete Garagen müssen zu Grundstücksgrenzen von Straßen jedoch einen Abstand von mind. 1,5 m einhalten.

Ihre Gesamthöhe darf außerhalb der überbaren Grundstücksflächen (Baufenster) 3,0 m über dem jeweils nächstgelegenen, direkt angrenzenden Straßenniveau (Randsteinhöhe an der Grundstücksgrenze) nicht überschreiten.

1.6 Nebenanlagen

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

Alle oberirdischen und untergeordneten Nebenanlagen [§ 14 Abs. 1 BauNVO] können außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) gem. § 23 Abs. 5 BauNVO in einem Abstandsbereich von 1,5 m zu den Grundstücksgrenzen von öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe (Oberkante) von 0,8 m über dem jeweils nächstgelegenen, direkt angrenzenden Straßenniveau (Randsteinhöhe an der Grundstücksgrenze) zugelassen werden.

Ausnahmen: Ausnahmsweise können geringere Abstände und höhere Nebenanlagen zugelassen werden, sofern verkehrliche Belange (Sichtfelder etc.) nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

1.7 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

1.8 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Ein- und Ausfahrten von Kraftfahrzeugen für Erschließungszwecke (Wohn- und Gewerbenutzungen etc.) sind an den im Lageplan gekennzeichneten Stellen unzulässig.

1.9 Flächen für Versorgungsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

Zweckbestimmung Elektrizität (Umspannstation der Energieversorgung).

Hinweis: Sonstige Versorgungseinrichtungen können als Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahmen zulassen werden, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

1.10 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

- a) Private Grünfläche
Nutzungszweck Kleingärten.

Je Grundstück sind Nebenanlagen als Gebäude (gem. § 2 Abs. 2 LBO BW) (Garten- / Geschirrhütten etc.) in Summe bis max. 40 m³ Nettorauminhalt und einer Höhe von max. 3,0 m zulässig.

Alle sonstigen baulichen Anlagen wie befestigte Wege, gepflasterte Sitzplätze, Flächen für Spielgeräte etc. sind inklusive der o.g. Flächen für Gebäude zusammengenommen auf max. 20 % der als privaten Grünfläche festgesetzten Grundstücksflächen zulässig.

Ausnahmen: Ausnahmsweise können zusätzlich zu o.g. Gebäuden weitere Gewächshäuser für die Anpflanzung von Obst und Gemüse zugelassen werden.

1.11 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Siehe Einzeichnung und Einschrieb im Lageplan.

Leitungsrecht (LR) zu Gunsten des jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger zur Führung und Unterhaltung von Ver- und Entsorgungsleitungen.

Tiefwurzeln Anpflanzungen innerhalb des Schutzstreifens sind nicht zulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Siehe Einzeichnung im Lageplan.

a) Interne Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

- Boden

Der Oberboden innerhalb des Baufeldes und evtl. Lagerflächen ist vor Baubeginn fachgerecht abzutragen, seitlich zu lagern und nach der Baumaßnahme soweit wie sinnvoll möglich auf dem Baugrundstück selbst wieder einzubauen.

- Außenbeleuchtung

Außenbeleuchtungen (Hof- und Straßenbeleuchtungen etc.) sind mit einer den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden insektenfreundlichen Beleuchtung auszustatten (Farbtemperatur bis ca. 3.000 Kelvin).

- Materialien

Schadstoffabgebende Dachdeckungen oder Fassadenverkleidungen aus Zink, Blei, Kupfer etc. sind unzulässig.

- Amphibienschutz

Gullydeckel, Schachtabdeckungen, Licht- und Lüftungsschächte sind mit kleintier- und amphibienschützenden engmaschigen / engstrebigem Abdeckungen zu versehen

- Einfriedungen

Einfriedungen (Zäune etc. / ausgenommen Stützmauern) müssen die Durchlässigkeit für Kleintiere (Igel, Amphibien etc.) im Bodenbereich bis zu einer Höhe von mind. 0,1 m ermöglichen.

- Wasserdurchlässigkeit von Befestigungen

PKW - Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig aus Dränbetonsteinen (haufwerkporige Steine mit wasserdurchlässigen Hohlräumen), Sickerfugen-,

Rasengitterpflaster oder Schotterrasen auf Kies-, Sand- oder Schotterbetten herzustellen, sofern keine sonstigen Belange (Altlasten etc.) entgegenstehen.

Hinweis: Innerhalb der Altlast-Objektfläche 04285-000 (Flst. 7805) sind KFZ-Parkplatzflächen i.d.R. wasserundurchlässig auszubilden.

Hinweis: Stellplätze, Zufahrten und Umschlagplätze für LKW sowie gewerbliche Umschlag- und Lagerplätze sind i.d.R. wasserundurchlässig herzustellen und an die öffentliche Mischwasserkanalisation anzuschließen.

▪ Versickerungen

Aufgrund von diversen Altlastenverdachtsfällen und vermuteten Auffüllungen mit unbekanntem Material sind Versickerungen von Oberflächenwasser nur ausnahmsweise und nach entsprechender Prüfung / Freigabe durch die Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde beim Landratsamt Heidelberg zulässig.

Hinweis: Innerhalb der Altlast-Objektfläche 04285-000 (Flst. 7805) sind Niederschlagswasserversickerungen in jeglicher Form aufgrund der bestehenden Bodenkontaminationen i.d.R. unzulässig.

1.13 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Siehe Einzeichnungen im Lageplan.

Hinweis: Abgehende Bepflanzungen sind innerhalb einer Vegetationsperiode entsprechend zu ersetzen.

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

a) Pflanzgebot 1 (PFG 1)
Eingrünung des Baugebietes

Dauerhafte Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen und großkronigen Bäumen gem. symbolischer Einzeichnung im Lageplan.

Verschiebungen der Bepflanzungen des Pflanzgebotes sind zulässig, sofern diese mind. gleichwertig an anderer Stelle erfolgen und ökologische sowie gestalterische Belange (Gebietseingrünung etc.) nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

b) Pflanzgebot 2 (PFG 2)
Durchgrünung des Baugebietes

Pro angefangener 2.000 m² Gewerbefläche ist ein standortgerechter heimischer Laub- bzw. Obstgehölzhochstamm (kein Nadelbaum) zu pflanzen.

Alternativ kann anstatt einer Baumpflanzung auch eine extensive Dachbegrünung (Substratdicke mind. 10 cm) mit einer Fläche von 100 m² erfolgen.

Vorhandene und dauerhaft erhaltene Bepflanzungen sowie Bepflanzungen aus dem Pflanzgebot 1 (Eingrünung am Gebietsrand) werden auf diese Anzahl angerechnet.

Ausfertigungsvermerk

Dossenheim, den 27.02.2026

David Faulhaber, Bürgermeister

2 Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 LBO)

2.1 Äußere Gestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Fassaden

Stark glänzende oder stark reflektierende Materialien sind unzulässig.

2.2 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen mit grellem, bewegtem oder wechselndem Licht sind unzulässig.

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 Nebenanlagen, Stellplätze und der zulässigen Arbeits- oder Lagerflächen, sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Hierzu sind ausschließlich heimische (autochthone) Pflanzen zu verwenden.

Loose 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.

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

2.3.2 Einfriedungen

Einfriedungen als Zäune oder Bepflanzungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) nur bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

Unterer Bezugspunkt an den öffentlichen Verkehrsflächen ist die jeweilige Höhe des Randsteins / Rabatte der Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze.

In allen anderen Bereichen zwischen den Baugrundstücken oder zu öffentlichen Grünflächen das bestehende Gelände an der Grundstücksgrenze auf dem jeweils direkt angrenzenden Nachbargrundstück.

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

2.4 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

a) Retentions- / Pufferzisternen

Bei Neubauvorhaben oder grundlegenden Erneuerungs- und Umbaumaßnahmen u.a. der Außenanlagen und Entwässerungseinrichtungen ist je Baugrundstück eine Zisterne mit einem Volumen von mind. 2,0 m³ je 100 m² nicht extensiv begrünter Dachfläche (Substratdicke mind. 10 cm) mit einem gedrosselten, permanent offenen Abfluss zur Zwangsentleerung von 0,15 – 0,20 l/s je 100 m² 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 bei Neubauvorhaben oder grundlegenden Erneuerungs- und Umbaumaßnahmen u.a. der Außenanlagen und Entwässerungseinrichtungen mind. ein Volumen von 1,0 m³ je 1.000 m² Grundstücksfläche vorzusehen.

Entsprechende / gleichwertige andere technische Lösungen zur Regenrückhaltungen / Versickerung / Verdunstung etc. sind zulässig, sofern für das Kanalnetz eine gleichwertige Entlastung erreicht wird.

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

Dossenheim, den 27.02.2026

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.

Um eine Betroffenheit von besonders und/oder streng geschützten Tieren und / oder deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten- und somit ein Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG zu vermeiden, müssen die jeweiligen Baugrundstücke und / oder Gebäude vor jeglichem Eingriff (z.B. Erschließung, Baufeldräumung bzw. -vorbereitung, Gebäudeabriss, -umbau, -erweiterung oder -neubau) rechtzeitig und zu einem geeigneten Zeitpunkt auf Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten (z. B. Vögel, Fledermäuse, Reptilien) untersucht werden, ggfs. sind erforderliche Maßnahmen vorzusehen und entsprechend umzusetzen.

Die Begutachtung und ggfs. Festlegung geeigneter Maßnahmen hat durch eine fachlich qualifizierte Person zu erfolgen.

Gegebenenfalls ist bei der Prüfung auch ein größerer Untersuchungsbereich (als das einzelne Baugrundstück) einzubeziehen, da bei den Verbotstatbeständen die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang zu prüfen sind.

Wird bei diesen Untersuchungen eine Betroffenheit von geschützten Tier- oder Pflanzenarten oder eine Betroffenheit von deren Lebensstätten festgestellt, so hat eine Rücksprache zur weiteren Vorgehensweise mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.

Bei der Feststellung von artenschutzrechtlich relevanten Belangen kann es in der Folge unter Umständen zu Bauverzögerungen kommen. Dies kann z.B. durch weitergehende Untersuchungen, welche ausschließlich zu bestimmten Jahreszeiten möglich sind, hervorgerufen werden.

Eingriffe in Habitatflächen dürfen erst erfolgen, wenn ein funktionsfähiger Ersatzlebensraum geschaffen wurde. Auch können externe CEF-Maßnahmen an anderer Stelle erforderlich werden, sofern diese auf dem Grundstück selbst nicht möglich sind.

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 aktueller Prüfung unseres Bodenschutz- und Altlastenkatasters (BAK) befinden sich innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs acht Objekte, die als Altstandort (AS), Unfall / Störfall und Standort mit schädlicher Bodenveränderung (SBV) im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst sind.

Diese Angaben beruhen auf der Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis (NISTE-Fortschreibung, Stand 2018) und dem aktuellen Stand des Altlastenkatasters.

Obj.-Nr. 05042-000

Altstandort „Kosmetikfabrik, Daimlerstr. 6“, Grundstück Flst.-Nr. 7741

Wirkungspfad Boden-Grundwasser (Vorklassifizierung): Handlungsbedarf A (Ausscheiden) (BN 0)

Obj.-Nr. 06014-000

Altstandort „Kfz-Werkstatt, Daimlerstr. 8“, Grundstück Flst.-Nr. 7753

Wirkungspfad Boden-Grundwasser: Handlungsbedarf A (Ausscheiden) (BN 1)

Obj.-Nr. 08009-000

Altstandort „Tank stillgelegt, Dieselstr. 2“, Grundstück Flst.-Nr. 7754

Wirkungspfad Boden-Grundwasser: Handlungsbedarf A (Ausscheiden) (BN 1)

Obj.-Nr. 05007-000

Altstandort „Abfallentsorgungsfirma, Dieselstr. 3“ Grundstück Flst.-Nrn. 7781 und 7782

Wirkungspfad Boden-Grundwasser: Handlungsbedarf B (Belassen) - Neubewertung bei Änderung der Exposition (BN2)

Wirkungspfad Boden-Mensch: Handlungsbedarf B (Belassen) - Neubewertung bei Änderung der Exposition (BN2)

Obj.-Nr. 05023-000

Altstandort „Automobil-Zuliefer-Betrieb, Benzstr. 3“, Grundstück Flst.-Nr. 7801

Wirkungspfad Boden-Grundwasser: Handlungsbedarf A (Ausscheiden) - nach Sanierung (BN 5)

Wirkungspfad Boden-Mensch: Handlungsbedarf B (Belassen) - nach Sanierung, Neubewertung bei Nutzungsänderung (BN 5)

Obj.-Nr. 07408-000

Unfall / Störfall „Großmarkt, Gerhart-Hauptmann-Straße 39, Heizölschaden“, Grundstück Flst.-Nr. 7798

Wirkungspfad Boden-Grundwasser: Handlungsbedarf B (Belassen) - nach Sanierung, Neubewertung bei Änderung der Exposition (BN 5)

Wirkungspfad Boden-Mensch: B (Belassen) - Anhaltspunkte; derzeit keine Exposition (BN 1)

Obj.-Nr. 08281-000

Altstandort „Druckerei, Gutenbergstr. 1“, Grundstücke Flst.-Nrn. 7810 und 7810/1

Wirkungspfad Boden-Grundwasser: Handlungsbedarf A (Ausscheiden) (BN 1)

Wirkungspfad Boden-Mensch: A (Ausscheiden) (BN 1)

Obj.-Nr. 04285-000

Schädliche Bodenveränderung „Industriebetrieb, Gutenbergstr. 2“, Grundstück Flst.-Nr. 7805

Wirkungspfad Boden-Grundwasser: Handlungsbedarf S (Sanierung) (BN 3)

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.

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.

Sofern eine gezielte Versickerung von Oberflächenwasser/Niederschlagswasser in Versickerungseinrichtungen stattfinden soll, ist die Schadlosigkeit der Versickerung durch repräsentative Bodenuntersuchungen des Untergrunds im Bereich der Versickerungsflächen nachzuweisen.

Der Untersuchungsumfang ist mit der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde im Vorfeld abzustimmen. Wir weisen darauf hin, dass in Abhängigkeit der Untersuchungsergebnisse im Bereich der Versickerungsflächen Bodenaustauschmaßnahmen notwendig werden können.

Aufgrund von diversen Altlastenverdachtsfällen und vermuteten Auffüllungen mit unbekanntem Material sind Versickerungen von Oberflächenwasser i.d.R. nur ausnahmsweise und nach entsprechender Prüfung / Freigabe durch die Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde beim Landratsamt Heidelberg zulässig.

Innerhalb der Altlast-Objektfläche 04285-000 (Flst. 7805) sind Niederschlagswasserversickerungen in jeglicher Form aufgrund der bestehenden Bodenkontaminationen i.d.R. unzulässig.

3.8 Dachbegrünungen

Begrünte Dächer speichern Regenwasser (bis zu 80 %) und verdunsten es langsam wieder. Das entlastet Kläranlagen und sorgt für ein ausgeglicheneres Klima.

Sie produzieren Sauerstoff, filtern verschmutzte Luft, absorbieren Strahlung und verbessern dadurch insgesamt das Klima.

Sie wirken temperaturnausgleichend durch Wärmedämmung, dämpfen Lärm und schützen das Dach vor Witterungseinflüssen und mechanischen Verschleiß.

Während Kiesdächer und schwarze Bitumenpappe sich im Sommer auf bis über 80 °C aufheizen und im Winter bis über – 20°C abkühlen, betragen die maximalen Temperaturen bei bepflanzten Dächern nur etwa 0° – 25 °C. Die jährliche Temperaturschwankung beträgt somit ungefähr 100 Grad bei unbegrünten und nur etwa 30 Grad bei begrünten Dächern.

Dazu liegt der Abflussbeiwert von begrünten Dächern mit einer Substratschicht ab 10 cm gegenüber unbegrünten Dächern (Ziegel, Dachpappe, Metall etc.) bei nur rund 1/3 der Regenmenge.

a) Ökologische Vorteile:

- sie verbessern die kleinklimatischen Verhältnisse (Abmilderung von Temperaturextremen im Jahresverlauf, Verbesserung der Luftqualität durch Bindung und Filterung von Luftverunreinigungen, Erhöhung der Verdunstung)
- sie speichern Regenwasser, reduzieren Niederschlagsabflussspitzen und führen zu einer zeitverzögerten Abgabe an die Kanalisation

- sie sind Standorte für zahlreiche Pflanzen
 - sie sind Nahrungs-, Brut- und Ruheplatz für zahlreiche Tiere
 - sie dämpfen Geräusche und Lärm
 - sie verbessern das Arbeits- und Wohnumfeld des Menschen (Wohlfahrtswirkung)
- b) bautechnische Vorteile:
- Verlängerung der Lebensdauer von Dächern (UV- und Temperatureinfluss)
 - Verbesserung der Wärmedämmung im Winter
 - geringere Innentemperaturen in den Gebäuden im Sommer
- c) zusätzlicher Nutzen:
- Verbesserung der Effizienz von Photovoltaikanlagen (hoher Leistungsgrad bleibt durch Kühlwirkung der Gründächer erhalten)
 - Erhöhung der Wirtschaftlichkeit von Klimaanlage auf Dachflächen wegen der geringeren Aufheizung der Umgebungsflächen
 - Anerkennung als ökologische und artenschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme möglich
- d) mögliche Nachteile:
- erhöhte technische Anforderungen und damit auch höhere Kosten bei bestimmten Dächern (z. B. bei großen freitragenden Dächern)
 - geringfügig erhöhter Verfahrensaufwand (Beratung, Bauantrag, Kontrolle)
 - Kunststoff-Folien (Durchwurzelungsschutz) erforderlich
 - erhöhter Pflegeaufwand

3.9 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.

3.10 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.

3.11 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.

3.12 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.

3.13 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes „ZV GWV Eichelberg, Wilhelmsfeld“ mit der WSG-Nr. 226.042.

Die Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung sind zu beachten.

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

Tiefgaragenböden sind wasserundurchlässig auszuführen.

Abwasserkanäle und -leitungen in Wasserschutzgebieten sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu bauen, zu prüfen und zu betreiben. Insbesondere das Arbeitsblatt DWA-A 142 „Abwasserleitungen und -kanäle in Wassergewinnungsgebieten“ ist zu beachten. Die aus dem Regelwerk abgeleiteten Maßnahmen müssen in den Planunterlagen nachvollziehbar dargestellt werden.

3.14 Starkregen

Mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Objektschutz zu betreiben und z.B. Untergeschosse oder Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Nicht zulässig hingegen sind nach § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Maßnahmen, welche den Abfluss zu Lasten Dritter verändern. Dazu gehören zum Beispiel die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen wie Gartenmauern und Geländeauffüllungen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden können.

3.15 Hochwassergefährdung

Siehe nachrichtliche Einzeichnung im Lageplan.

Gemäß den Hochwassergefahrenkarten sind Teile des Plangebietes bei hundertjährigen Hochwasserereignissen (HQ 100) im Überschwemmungsbereich des Mühlbachs. Dabei bedeutet beispielsweise HQ100 die Abflussmenge [m³/s], welche statistisch gesehen einmal in 100 Jahren auftritt.

Nach § 65 des Wassergesetzes für Baden-Württemberg gelten die Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist (HQ 100), als festgesetzte Überschwemmungsgebiete, ohne dass es einer weiteren Festsetzung bedarf. Für diese Gebiete werden in § 78 Wasserhaushaltsgesetz des Bundes besondere Schutzvorschriften formuliert.

Gefahren durch Starkregenereignisse und hohe Grundwasserstände können auch fern von Gewässern auftreten.

Es sind bauseits ausreichende Schutzvorkehrungen gegen eine Hochwassergefährdung vorzusehen. Für extremere Ereignisse als HQ 100 besteht eine erhöhte Hochwassergefahr / Schadenspotential.

In hochwassergefährdenden Gebieten (HQ extrem) gelten die Bestimmungen der Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAwS).

Wird der Planbereich eines Bebauungsplanes oder eines Einzelbauvorhabens bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis (HQ 100) überschwemmt, sind bei der Umsetzung des Vorhabens die Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge sowie der § 10 der Anlagenverordnung wassergefährdende Stoffe (VAwS) zu beachten.

Folgendes ist darunter zu verstehen:

Unter Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge versteht man Verhaltens-, Bau- und Risikovorsorge. Verhaltensvorsorge setzt voraus, dass die im Falle eines Hochwassers Betroffene wissen, wie sich Hochwasserereignisse auf Grundstücke und Einrichtungen auswirken können bzw. sich in der Vergangenheit ausgewirkt haben. Die Betroffenen sind verpflichtet, sich selbstständig Informationen über und bei Hochwasserereignissen zu beschaffen sowie sich über das notwendige Verhalten im Hochwasserfall zu informieren.

In Überschwemmungsgebieten ist untersagt:

- Das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf dem Boden, es sei denn, die Stoffe dürfen im Rahmen einer Ordnungsgemäßen Land- und Forstwirtschaft eingesetzt werden.
- Die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen quer zur Fließrichtung des Wassers bei Überschwemmungen.

3.16 Überschwemmungsgebiete

Nach den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten befindet sich der östliche Teil des o.g. Gebietes innerhalb der berechneten Überschwemmungsflächen von HQ 50 bis HQ extrem.

Im Bereich des Überschwemmungsgebietes ist der § 78 Abs. 3, 4 und 5 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu beachten.

Nach § 78 Abs. 3 ist für die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen besonders zu beachten:

1. die Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger,
2. die Vermeidung einer Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes und
3. die hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben.

Nach § 78 Abs. 4 ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlage untersagt.

Nach § 78 Abs. 5 kann die zuständige Behörde abweichend von Abs. 4 die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn

1. das Vorhaben

- a. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
 - b. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
 - c. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
 - d. hochwasserangepasst ausgeführt wird oder
2. die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Die geforderten Nachweise und Unterlagen sind mit den Anträgen auf Einzelbauvorhaben vorzulegen.

3.17 Heizölverbraucheranlagen

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist in Risikogebieten (= HQ extrem) gemäß § 78c Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) verboten.

Eine Ausnahme davon ist nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich und ist bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

4 Anlagen

4.1 Pflanzliste 1

Empfohlene Mindestqualität:

Hochstämme aus extra weitem Stand, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm.

Bei der Pflanzung von Obstbäumen sollen ausschließlich Hochstämme (Kronenansatz > 180 cm) mit starkwüchsigen Unterlagen verwendet werden.

Bei der Auswahl für die nachfolgende Auflistung wurden berücksichtigt: Pflegeextensität, geringe Anfälligkeit, geringe Holzfrostepfindlichkeit und regional bedeutsame, bewährte Sorten.

Nichtheimische Nadelgehölze (Thuja etc.) sind nicht zulässig.

Laubbäume:

- Acer campestre	Feldahorn	- Acer platanoides	Spitzahorn
- Acer pseudoplatanus	Bergahorn	- Carpinus betulus	Hainbuche
- Fagus sylvatica	Rotbuche	- Prunus avium	Vogelkirsche

Äpfel:

- Bohnapfel	- Gehrers Rambour	- Berner Rosenapfel	- Hauxapfel
- Grahams Jubiläumsapfel	- Welschisner	- Boskoop	- Josef Musch
- Jakob Fischer	- Schöner aus Nordhausen	- Teuringer Rambour	- Salemer Klosterapfel
- Bitterfelder	- Kumpfenapfel	- Efringer Kurzstiel	- Gelber Bellefleur
- Gelber Berlepsch	- Kaiser Wilhelm	- Ontario	- Börtlinger Weinapfel
- Spätblühender Wintertaffetapfel			

Birnen:

- Gelbmöstler	- Schweizer Wasserbirne	- Oberösterreichischer Weinbirne	
- Grüne Jagdbirne	- Palmischbirne	- Mollenbusch	- Stuttgarter Geißhirtle
- Karcherbirne	- Champagner Bratbirne	- Kirchensaller Mostbirne	
- Wahlsche Schnapsbirne	- Gellerts Butterbirne	- Pastorenbirne	

Kirschen:

- Glemser	- Große Schwarze Knorpel	- Büttners Rote Knorpelkirsche	
-----------	--------------------------	--------------------------------	--

Zwetschgen und Pflaumen:

- Hauszwetschge	- Große Grüne Reneklode	- Nancy-Mirabelle	- Mirabelle aus Metz
- Katinka	- Ersinger Frühzwetschge	- Wangenheims	- Löhrpflaume
- Miragrande	- Bellamira	- Ouillins	- Graf Althans
- Hafer- oder Gebirgszwetschge			

Strauch- bzw. Heckenpflanzungen:

Empfohlene Mindestqualität: Baumarten (5-10 %iger Anteil), Heister 2 x verpflanzt, Höhe 100 – 150 cm

- Acer campestre	Feldahorn	- Carpinus betulus	Hainbuche
- Fagus sylvatica	Buche	- Malus sylvestris	Wildapfel
- Prunus avium	Vogelkirsche	- Pyrus communis	Wildbirne

Straucharten

Empfohlene Mindestqualität: Sträucher 2 x verpflanzt, Höhe 100 - 120 cm

- Cornus sanguinea	Hartriegel	- Corylus avellana	Haselnuss
- Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn	- Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
- Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	- Ligustrum vulgare	Liguster
- Lonicera xylosteum	Heckenkirsche	- Prunus spinosa	Schlehe
- Rosa canina	Hundsrose	- Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

4.2 Merkblatt Artenschutz



Rhein-Neckar-Kreis

Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis
Amt für Landwirtschaft und Naturschutz
53.04 Untere Naturschutzbehörde
Postfach 10 46 80, 69036 Heidelberg
Mail: landwirtschaft-naturschutz@rhein-neckar-kreis.de
Tel.: 06221/522-5300

Merkblatt

Artenschutz im Zusammenhang mit Baumaßnahmen

Stand: März 2020

Zahlreiche Tierarten haben sich als Kulturfolger dem Menschen angeschlossen und besiedeln Gebäude und andere Bauwerke sowie deren Umfeld. Zu diesen Kulturfolgern gehören z.B. Fledermäuse, Hornissen, Wildbienen oder bestimmte Vogelarten, wie Haussperling, Turmfalke, Hausrotschwanz, Mauersegler und Schwalben sowie Reptilien, wie Zauneidechsen und Schlingnattern. Erfahrungsgemäß werden von Fledermäusen vor allem Kellerräume, Dachböden und Verschalungen bevorzugt, aber auch Gesimse und Jalousiebereiche werden von geschützten Tierarten besiedelt. Lehmbauten sind oft Lebensstätte zahlreicher Bienenarten. Im direkt angrenzenden Umfeld, in verwilderten Gärten mit Brachen, Totholz und Steinen können auch Reptilien, wie Zauneidechse und Schlingnatter auftreten.

In der Vergangenheit ist es durch Einwirkungen des Menschen zu einem fortschreitenden Artenschwund gekommen. Aus diesem Grund hat der Gesetzgeber neben bestimmten Pflanzenarten auch Tierarten besonders bzw. streng geschützt und entsprechende Vorschriften zu ihrem Schutz erlassen.

Nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist es **verboten**:

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihrer Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören

Diese so genannten Zugriffsverbote gelten **im besiedelten wie unbesiedelten Bereich** sowie unabhängig von einer bau- oder denkmalschutzrechtlichen Gestattung.

Besonders geschützt sind insbesondere alle europäischen Vogelarten, wie Haussperling, Mauersegler, Hausrotschwanz, Schwalben und alle Greif- und Eulenvögel sowie Wildbienen und Hornissen.

Streng geschützt sind besonders geschützte Arten mit sehr hohem Schutzbedürfnis, dazu zählen u.a. alle heimischen Fledermäuse, Turmfalke, Schleiereule und Waldkauz, sowie Zauneidechse und Schlingnatter.

Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten verlieren ihren Schutz nicht, wenn sie kurzzeitig oder vorübergehend nicht benutzt werden, z. B. weil sich die Bewohner auf Nahrungssuche oder im südlichen Winterquartier befinden, erwartungsgemäß aber die genannten Lebensstätten danach wieder aufsuchen. Deshalb sind z.B. Quartiere von Fledermäusen sowie Nester von Mauerseglern und Schwalben auch ganzjährig besonders geschützt.

Werden bei Sanierungen, dem Um-, Ausbau oder Abbruch von Bauwerken oder beim Freimachen bzw. Herrichten eines Baufeldes besonders geschützte Tiere oder die genannten Lebensstätten wie oben ausgeführt beeinträchtigt, liegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 oder 3 BNatSchG vor.

Es wird darauf hingewiesen, dass sofern in diesem Zusammenhang Gehölze beseitigt werden müssen, die Regelungen des § 39 Abs. 5 S. 1 Nr. 2 BNatSchG zu beachten sind. Weitere Informationen zum Thema Gehölzmaßnahmen entnehmen Sie bitte unserem gesonderten Merkblatt hierzu.

Die Arbeiten sind sofort zu unterbrechen, wenn Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Tierarten (z.B. Vogelnester, Bruthöhlen, Schlafplätze von Eulen, Fledermäusen, Zauneidechsen) festgestellt worden sind oder Tiere streng geschützter Arten oder der europäischen Vogelarten erheblich gestört oder gar getötet werden könnten. Nach Unterrichtung der unteren Naturschutzbehörde ist deren Entscheidung abzuwarten.

Die Naturschutzbehörden können von den o. g. Verboten unter bestimmten Voraussetzungen Ausnahmen zulassen bzw. eine Befreiung gewähren. Die erforderlichen Voraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. § 67 Abs. 2 BNatSchG sind von der Naturschutzbehörde auf **Antrag** zu prüfen, bevor ein **kostenpflichtiger Bescheid** ergeht.

Folgende Angaben bzw. Unterlagen sind für die Bearbeitung eines solchen Antrages erforderlich:

- **Artenschutzfachliche Untersuchung** der Bausubstanz und der durch das Bauvorhaben in Anspruch genommenen Umgebung in Bezug auf das Vorkommen von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Tierarten durch eine fachlich geeignete Person
- Vorgesehener **Zeitpunkt/-raum** der Beeinträchtigung/Zerstörung der Lebensstätten
- Ausführliche **Begründung**, warum die Beeinträchtigung/Zerstörung der Lebensstätten erforderlich ist
- Vorschläge für Art, Anzahl und Lage von **Ersatzlebensstätten** sowie Zeitpunkt der beabsichtigten Realisierung
- Nachweis der **Verfügbarkeit** über den Standort der Ersatzlebensstätten (Eigentumsnachweis, Nutzungsbefugnis)
- **Vollmacht** im Original, sofern die Befreiung für eine andere Person beantragt und diese der Adressat des Bescheides (Träger der Kosten) ist

Zuwiderhandlungen gegen die o.g. Zugriffsverbote können mit einer Geldbuße bis zu 10.000 bzw. 50.000 Euro geahndet oder ggf. als Straftat verfolgt werden.

Hinweise

Damit es während der Vorhabendurchführung nicht zu Verzögerungen kommt, sollte der Vorhabenträger bereits während der Planungsphase die Bausubstanz sowie deren Umfeld bzw. das Baufeld von einer fachlich geeigneten Person hinsichtlich vorkommender Arten und vorhandener Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders oder streng geschützter Tierarten untersuchen lassen, um ggf. rechtzeitig eine artenschutzrechtliche Gestattung bei der Naturschutzbehörde beantragen zu können. Die sich aus der Entscheidung der Naturschutzbehörde ergebenden Bedingungen oder Auflagen können dann frühzeitig in die Planungen einfließen.

Gleiches gilt für ggf. erforderliche Gehölzmaßnahmen.