

Schriftliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften

zum Bebauungsplan „Flurscheide III“, 1. Änderung und Erweiterung,
Gemeinde Zaisenhausen

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB und §§ 1-15 BauNVO)

Baugebiet (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

siehe Planeinschrieb

1.1. Gewerbegebiet (GE) (§ 8 i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Zulässig sind (§ 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 BauNVO) :

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

Mit folgender **Einschränkung** :

Es sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen je m² Grundfläche soweit begrenzt sind, dass die im Bebauungsplan festgelegten Emissionskontingente L_{EK} nach der DIN 45691 : 2006-12 nicht überschritten werden.

Ein Vorhaben ist zulässig, wenn der Beurteilungspegel der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes (beurteilt nach der TA-Lärm vom 26.08.1998, unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung), das nach DIN 45691, Abschnitt 5, aus der dem Vorhaben zuzuordnenden Gewerbefläche berechnete Immissionskontingent oder einen Wert von 15 dB(A) unter dem Immissionsrichtwert (nach Nr. 6.1 der TA-Lärm) am maßgeblichen Immissionsort im Einwirkungsbereich des Vorhabens (gemäß Nr. 2.3 der TA-Lärm) nicht überschreitet.

Betriebswohnungen innerhalb der Gewerbegebiete (GE) des Bebauungsplanes sind zulässig, sofern die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten werden. Die Genehmigung erfordert eine Prüfung im Einzelfall. Hierbei sind insbesondere die Betriebsabläufe der angrenzenden Gewerbebetriebe zu berücksichtigen.

Nicht zulässig sind :

- Tankstellen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

- Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten, wie
 - Nahrungs- und Genussmittel
 - Reformwaren
 - Drogeriewaren (incl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika
 - Pharmazeutika
 - Blumen, Tiere, Zooartikel, Tierpflegeartikel, Tiernahrung
 - Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken
 - Spielwaren und Bastelartikel
 - Oberbekleidung, Wäsche
 - Schuhe, Lederbekleidung, Leder- und Galanteriewaren, Kürschnerwaren
 - Modewaren, incl. Hüte und Schirme
 - Sportbekleidung, Sportartikel und -geräte
(ausgenommen großteilige Geräte, wie Fahrräder, Fitnessgeräte, Surfbretter, Boote, u. ä.)
 - Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör
 - Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Nähzubehör, Stoffe, sonstige Textilien, u. ä.
 - Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik, Hohl- und Stahlwaren
 - Kunstgewerbe, Geschenkartikel, Devotionalien
 - optische und feinmechanische Erzeugnisse
 - Orthopädie
 - Uhren, Schmuck, Silberwaren
 - Musikalienhandel
 - Fotogeräte und Fotowaren, Videogeräte, u. ä.
 - Elektrogeräte (ausgenommen Elektrogroßgeräte), Elektrowaren
 - Unterhaltungselektronik, Bild- und Tonträger
 - Computer
 - Waffen und Jagdbedarf

Ausnahmsweise können zugelassen werden :

- maximal 1 Wohnung pro Grundstück für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und sofern die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten werden

Die Genehmigung erfordert eine Prüfung im Einzelfall. Hierbei sind insbesondere die Betriebsabläufe der angrenzenden Gewerbebetriebe zu berücksichtigen.

Es gilt folgende **Einschränkung** :

Auf den Teilflächen im Plangebiet sind nur Vorhaben zulässig, deren Geräuschemissionen je m² Grundfläche das im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan dargestellte Emissionskontingent LEK_{Tag} und LEK_{Nacht} nach DIN 45691 (Dezember 2006, Bezugsquelle : Beuth-Verlag, Berlin) weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.

Das Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA-Lärm vom 26.08.1998, geändert durch die Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5), um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Die Einhaltung der zulässigen Schallemissionen ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Die Einschränkung gilt nicht für die Flächen der Flurstücke Nr. 11912, Nr. 11915 und Nr. 12090.

1.2. Sondergebiet „Lebensmittel-Einzelhandel“

Im ausgewiesenen „Sondergebiet“ ist ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Gesamt-Verkaufsfläche von maximal 1.000 m² zugelassen.

In der zulässigen Verkaufsfläche nicht enthalten ist die Bewirtungsfläche eines im Sondergebiet auch zulässigen Cafés oder eines Gastronomiebetriebes.

Zulässig ist im „Sondergebiet“ der Verkauf von Artikeln der Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Getränke sowie Reform- und Drogeriewaren an Endverbraucher.

Darüber hinaus dürfen bis zu 15 % der zulässigen Verkaufsfläche dem Verkauf anderer zentrenrelevanter Sortimente dienen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB und §§ 16-21 a BauNVO)

siehe Planeinschrieb

Es sind in der Nutzungsschablone festgesetzt :

- maximale Grundflächenzahl
- maximale Höhe der baulichen Anlagen

2.1. Grundflächenzahl – GRZ (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 19 BauNVO)

siehe Planeinschrieb

2.2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO und § 18 BauNVO)

siehe Planeinschrieb

Die jeweils zulässigen Höhen der baulichen Anlagen werden als Höchstgrenze festgesetzt. Technisch erforderliche Aufbauten (z. B. zur Be- und Entlüftung, Belichtung und Aufzugs-Überfahrten) dürfen die Höhengrenzen bis zu 1,00 m überschreiten.

Eingeschossige Grenzbauten nach Ziffer B 3. dürfen an der Nachbargrenze die Höhe von 4,00 m, bezogen auf die Bezugshöhe des Baugrundstückes, nicht überschreiten.

2.3. Höhenlage (§ 9 Abs. 3. BauGB und § 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen ist auf eine im Plan festgesetzte Bezugshöhe über NHN bezogen. Reicht ein Gebäude über mehrere festgesetzte Bezugshöhen, so wird die Bezugshöhe als Mittelwert der festgesetzten Bezugshöhen bestimmt. Die Interpolation wird am Gebäudemittelpunkt festgesetzt.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB und § 22 BauNVO)

siehe Planeinschrieb

a = „abweichende Bauweise“ :

Es gelten die Vorschriften der „offene Bauweise“, jedoch ist die Gebäudelänge auf 100 m begrenzt.

Ein Heranbauen an die rückwärtige und eine seitliche Grundstücksgrenze als 1-geschossiger Grenzbau ist bis 4,00 m Höhe zulässig.

Die Baugrenzen dürfen hierbei jedoch nicht überschritten werden.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2. BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

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

Tiefgaragen bzw. unterirdische Gemeinschaftsgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11. BauGB i.V.m. § 9 (1) 25. BauGB)

siehe Planeinschrieb

- Die Aufteilung der öffentlichen Straßen im zeichnerischen Teil ist unverbindlich.
- Für die Höhen der öffentlichen Verkehrsflächen ist die Straßenplanung maßgeblich.
- Für die Gestaltung der Verkehrsgrünflächen ist der Grünordnungsplan zu beachten.

6. Ver- und Entsorgungsanlagen (§ 9 (1) 12. BauGB)

siehe Planeinschrieb

7. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)

siehe Planeinschrieb

Die öffentliche Grünfläche im Norden des Gebietes ist durch die Anlage von zusätzlichen Zauneidechsen-Refugien als Lebensraum aufzuwerten, so dass die auf den Bauflächen vorgefundenen Zauneidechsen dorthin umgesiedelt werden können.

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

8.1. Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das gesamte Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen wird gemeinsam mit den Niederschlagsabwässern der öffentlichen Straßenverkehrsflächen in einer getrennten Regenwasserkanalisation abgeleitet, dann zunächst in einem Regenklärbecken gereinigt und anschließend über ein Regenrückhaltebecken gedrosselt in die Riedflächen am „Kohlbach“ geleitet.

Für eine dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist vom Bauherrn eine wasserrechtliche Genehmigung bzw. Erlaubnis beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, zu beantragen.

8.2. Private Grundstücksflächen

Die nicht überbauten und befestigten Baugrundstücksflächen sind vollständig als Grünflächen anzulegen.

Pro 1.000 m² Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken ein standortheimischer Laubbaum aus der Liste im Anhang des Umweltberichtes mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm zu pflanzen und zu erhalten.

Im Bereich der Pflanzgebotsfläche ist eine freiwachsende 2- bis 3-geschossige dornenreiche Hecke aus standortheimischen Straucharten der Liste im Anhang zu pflanzen, zu erhalten und zu pflegen.

Verdichtete Böden auf den Baugrundstücken sind fachgerecht wiederherzustellen oder zu rekultivieren und mit einer Schicht von mindestens 20 cm humosem Oberboden anzudecken.

8.3. Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist streulichtarm und insektenverträglich zu installieren. Die Leuchten müssen staub-sicher und so ausgebildet sein, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Für die Außenbeleuchtung sind im privaten Bereich Kompaktleuchtstofflampen in Warmtönen einzusetzen, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen soweit wie möglich zu verkürzen sind.

8.4. Artenschutz-Maßnahmen

Die Freimachung der Baufelder muss im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und 28. Februar eines Jahres erfolgen.

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21. BauGB)

siehe Planeinschrieb

Die Leitungsrechte für die Ver- und Entsorgungsleitungen sind zugunsten des jeweiligen Leitungsträgers festgesetzt.

Der Bereich der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte ist von Baumpflanzungen freizuhalten.

10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) 24. BauGB)

10.1. Lärmimmissionsschutz-Maßnahmen

- a) Für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen der Gebäude ist ein Gesamt-Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ der Außenhaut-Konstruktion (Wand + Fenster) entsprechend der im Lageplan des Bebauungsplanes dargestellten Lärmpegelbereiche IV und V erforderlich.

Nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) beträgt das erforderliche Gesamt-Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils :

- Lärmpegelbereich IV $R'_{w,res} = 40/35$ dB (Wohnräume/Büroräume)
- Lärmpegelbereich V $R'_{w,res} = 45/40$ dB (Wohnräume/Büroräume)

- b) Von den oben genannten Festsetzungen kann abgewichen werden, sofern ein schalltechnischer Nachweis geführt wird, dass sich an der konkreten Gebäudefassade ein geringerer Lärmpegelbereich nach DIN 4109 ergibt. Dann gilt das entsprechende erforderliche Gesamt-Schalldämmmaß $R'_{ws,res}$ nach DIN 4109 für den so ermittelten Lärmpegelbereich.

DIN 4109 : „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe 2016-17, Bezugsquelle DIN 4109 : Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenweg 6, 10787 Berlin.

Die DIN 4109 wird im Rathaus der Gemeinde Zaisenhausen zur Einsichtnahme bereitgehalten.

10.2. Gewässerrandstreifen

Im Plangebiet ist innerhalb des Gewässerrandstreifens des „Mörsbach“ (§ 38 WHG i.V.m. § 29 WG für BW) beidseitig im Abstand von 2,00 m die Errichtung baulicher oder sonstiger Anlagen verboten.

11. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 (1) 25. a BauGB)

Auf der öffentlichen Grünfläche im Bereich des Parkplatzes sind drei standortheimische Laubbäume der Liste im Anhang des Umweltberichtes (Stammumfang mindestens 10/12 cm) zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

Die privaten Grünflächen an der Einmündung der Gewerbegebiet-Erschließungsstraße in die Landesstraße sind als Streuobstwiese mit einem hochstämmigen Obstbaum (Stammumfang mindestens 10/12 cm) pro 100 m² Fläche anzulegen, zu pflegen und zu erhalten.

12. Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung (§ 9 (1) 25. b BauGB)

Auf den öffentlichen Grünflächen außerhalb des Regenrückhaltebeckens sind die geschützten Biotope sowie die bestehenden Gehölze zu erhalten.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen nördlich der „Industriestraße“ sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten.

13. Fläche zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26. BauGB)

Durch den Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen gemäß Bebauungsplan sind auf privaten Grundstücksflächen gegebenenfalls Böschungen sowie Kunstbauten erforderlich. Das Hineinragen des für die Randeinfassungen als Abgrenzung zur öffentlichen Fläche erforderlichen Betonfußes und notwendiger Böschungen in das Privatgrundstück sind ohne Entschädigungen zu dulden.

14. Standorte für die öffentliche Straßenbeleuchtung (§ 126 BauGB)

Zur Errichtung von Beleuchtungskörpern (Mastleuchten) sind Standorte auch auf privaten Grundstücken erforderlich. Die notwendigen Fundamente, Leitungsführungen und die Beleuchtungskörper selbst sind vom Anlieger ohne Entschädigung zu dulden.

Diese Festsetzung gilt für eine Fläche von 0,50 m x 0,50 m, gemessen ab der Grundstücksgrenze entlang der öffentlichen Verkehrsflächen.

B Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung

1.1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LOB)

Die Errichtung von unbeschichteten bzw. ungestrichenen Metallfassaden sowie die Verwendung reflektierender Materialien ist nicht zulässig.

Die Verwendung von glasierter Keramik ist nicht zulässig.

Ebenfalls unzulässig sind grell leuchtende Farbtöne.

Dieses sind die RAL-Farben 1004-1007, 1016-1018, 1021, 1028-3003, 3013-3018, 3027-4005, 5012 sowie 5015-5022.

1.2. Dachform und Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Es sind nur Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer mit einer Neigung von bis 9° zugelassen.

1.3. Dachaufbauten (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Dachaufbauten sind bei Flachdächern unzulässig.

Ausgenommen sind Dachaufbauten in Form von notwendigen technischen Aufbauten (z. B. Aufbauten zur Be- und Entlüftung, Belichtung und Aufzugs-Überfahrten), sofern dadurch die zulässige Gebäudehöhe um nicht mehr als 1,00 m überschritten wird (siehe auch Ziffer B 2.2.).

~~Photovoltaik-Anlagen und Sonnen-Kollektoren sind auf den Dächern unzulässig.~~

Auf den Dachflächen von Gewerbebetrieben dürfen keine Anlagen aufgestellt werden, in welchen insbesondere wassergefährdende Stoffe verwendet werden oder Abwasser anfallen kann.

Im Einzelfall sind Ausnahmen möglich, wenn durch bauliche und infrastrukturelle Maßnahmen dem Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, nachgewiesen wird, dass weder wassergefährdende Stoffe noch Abwasser ohne weiteres in ein Gewässer bzw. ins Grundwasser gelangen können.

2. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2. LBO)

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung bis zu einer maximalen Höhe der zulässigen Gebäudeoberkante erlaubt. Freistehende Werbeanlagen dürfen ebenfalls die zulässige Gebäudehöhe der Betriebsgebäude nicht überschreiten.

Werbeanlagen mit reflektierenden Oberflächen oder mit pulsierender Beleuchtung sind unzulässig.

Auf die insektenfreundliche Außenbeleuchtung nach Ziffer B 8.4. wird verwiesen.

3. Einfriedungen (§ 74 (1) 3. LBO)

Die Gesamthöhe der Einfriedung darf 2,00 m nicht überschreiten. Mauern sind unzulässig.

Bei Einfriedungen (Zäune, Hecken) entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ohne Gehweg oder Sicherheitsstreifen ist ein Abstand von 0,50 m zur Verkehrsfläche einzuhalten.

4. Ausschluss von Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5. LBO)

Im gesamten Bebauungsplan-Gebiet ist die Anlage von Niederspannungsfreileitungen unzulässig.

Das Mittel- und Niederspannungs-Stromversorgungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser **(§ 74 (3) 2. LBO)**

siehe Planeinschrieb

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Regenwasser ist der Regenwasserkanalisation zuzuführen.

Die von angrenzenden Flächen, insbesondere von Böschungflächen, gegebenenfalls auf den Grundstücksflächen anfallenden Niederschlagswasserabflüsse sind durch geeignete Maßnahmen auf den Baugrundstücken zu erfassen, aufzunehmen und in die Regenwasserkanalisation abzuleiten.

Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird (z. B. Autowaschanlagen, Waschplätze) sind einzuhausen und zu überdachen. Ein Anschluss dieser Flächen an das Kanalisationsnetz ist nicht zulässig.

C Hinweise

1. Freiflächengestaltung

Für alle Bauvorhaben müssen die Bauvorlagen folgende Darstellungen zur Freiflächengestaltung erhalten :

- Aufteilung der Flächen in befestigte Flächen und Grünflächen
- Materialangaben zu den befestigten Flächen
- Bepflanzungen für die Grünflächen
- rechnerischer Nachweis der Mindestanzahl von Bäumen

2. Denkmalschutz Bodenfunde (§ 20 DSchG)

Auf die Anzeigepflicht des § 20 DSchG über zufällige Funde, deren Erhaltung im öffentlichen Interesse liegt, wird hingewiesen.

3. Bodenschutz (BBodSchG und LBodSchAG)

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV, DIN 19731, DIN 18915) wird hingewiesen.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenfunktion vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen und getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe maximal 2,00 m, Schutz vor Vernässung).

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.
Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1 a Abs. 1 BauGB).

Der Oberboden der durch Erschließungs-Maßnahmen, Gebäude oder Nebenanlagen versiegelten Flächen ist für die Aufwertung von mittelwertigen Ackerflächen zur Verfügung zu stellen.
Der Bodenaushub ist ansonsten, soweit möglich, im Plangebiet zur Geländegestaltung auf den Baugrundstücken selbst wieder einzubauen. Überschüssiger Bodenaushub ist zu vermeiden (§ 10 Nr. 3 LBO).

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der Unteren Bodenschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises zu melden.

4. Erschließen von Grundwasser

Sollte im Zuge von Bauarbeiten unvorhersehbar Grundwasser erschlossen werden, so hat der Bauherr unverzüglich die Untere Wasserbehörde des Rhein-Neckar-Kreises gemäß § 37 WG zu benachrichtigen.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreileitungen zu rechnen ist, sind der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Neckar-Kreises rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

5. Entwässerung

Die Entwässerung ist im Trennsystem vorgesehen. Das häusliche und gewerbliche Schmutzwasser wird über die Schmutzwasserkanalisation der Verbandkläranlage in Flehingen zugeführt.

Die Kanalisation ist auf die festgesetzte Bezugshöhe (BZH) i.V.m. der Straßenoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche ausgelegt.

Wird von der Festlegung der tatsächlichen Bezugshöhe abgewichen, so ist im Rahmen der Hochbauplanung zu überprüfen, ob die Untergeschosse noch im Freispiegel entwässerbar sind. Wasser, das durch den gewerblichen Gebrauch verunreinigt oder sonst in seinen Eigenschaften verändert ist, muss über die Schmutzwasserkanalisation der öffentlichen Abwasseranlage zugeführt werden.

6. Gefahrverdächtige Flächen und Altlasten

Soweit sich durch die Baumaßnahme Hinweise auf Flächenbelastung ergeben, sind diese dem Amt für Wasser- und Bodenschutz des Rhein-Neckar-Kreises anzuzeigen.

7. Energiegewinnung

Aus Gründen **des Klimaschutzes** sind regenerative Energiesysteme grundsätzlich erwünscht. Es wird empfohlen, erneuerbare Energien zu verwenden. Besonders auf die Nutzung von Photovoltaik- und Solar-Anlagen wird verwiesen.

8. Pflanzlisten

Grundsätzlich ist bei allen Pflanzungen darauf zu achten, dass gebietsheimische Pflanzen verwendet werden, um die biologische Vielfalt zu erhalten und eine Florenverfälschung zu vermeiden.

Auf die Pflanzliste im Anhang 4 des Umweltberichtes **der Ursprungs-Fassung des Bebauungsplanes** wird verwiesen.

Auf die Einhaltung des „Technisches Regelwerk DVGW GWE 125 (M)“ wird verwiesen.

9. Versorgungsleitungen

Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen müssen Lagepläne rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.

Aufgestellt : Zaisenhausen – Ursprungs-Fassung, 04.07.2018

Sinsheim – 1. Änderung und Erweiterung, 23.03.2023 / 16.06.2023 GI/Ru

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

Cathrin Wöhrle, Bürgermeisterin

Architekt