



Gemeinde

# Haßmersheim

Neckar-Odenwald-Kreis

## Bebauungsplan

### „Nord III – Wohnen“

Gemarkung Haßmersheim

**Textlicher Teil:**            **Planungsrechtliche Festsetzungen**  
**Örtliche Bauvorschriften**  
**Hinweise**

Satzung

Planstand: 01.07.2019

**KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU**

**Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak**

**Dipl.-Ing. Jürgen Glaser**

**Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein**

**Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner**

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



**Partnerschaftsgesellschaft mbB**

## RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634)

Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, ber. S. 4169),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613) m.W.v. 01.01.2018

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017. (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZVO)

in der Form vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),  
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

## VERFAHRENSVERMERKE

- |  |                               |
|--|-------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB  | am 16.04.2018                 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB   | am 07.06.2018                 |
| 3. Beteiligung der Öffentlichkeit<br>gem. § 3 (1) BauGB                                  | vom 18.06.2019 bis 20.07.2018 |
| 4. Anhörung der Behörden<br>gem. § 4 (1) BauGB   | vom 18.06.2019 bis 20.07.2018 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfs<br>und Auslegungsbeschluss                        | am 11.03.2019                 |
| 6. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung<br>gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB |                               |
| 6.1 Bekanntmachung   | am 11.04.2019                 |
| 6.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung  | vom 23.04.2019 bis 05.06.2019 |
| 7. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB   | am 22.07.2019                 |
| 8. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB  | am 01.08.2019                 |

Zur Beurkundung  
Haßmersheim, den 24.07.2019

-----  
Bürgermeister

## TEXTLICHER TEIL

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrags wird Folgendes festgesetzt:

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)

##### 1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind Wohngebäude sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die nach § 4 (2) 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe werden für nicht zulässig erklärt.

Die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

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

##### 2.1 GRZ - Grundflächenzahl

Grundflächenzahl entsprechend Planeintrag.

##### 2.2 Zahl der Vollgeschosse

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gemäß Planeintrag.

Abweichungen von der Zahl der Vollgeschosse sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen eingehalten werden.

##### 2.3 Höhe der baulichen Anlagen gemäß Planeintrag

Die maximalen Höhen baulicher Anlagen ergeben sich aus ihrer zeichnerischen Festsetzung. Bei höhenversetzten Firsten ist die höhergelegene Firstlinie als Bezug heranzuziehen.

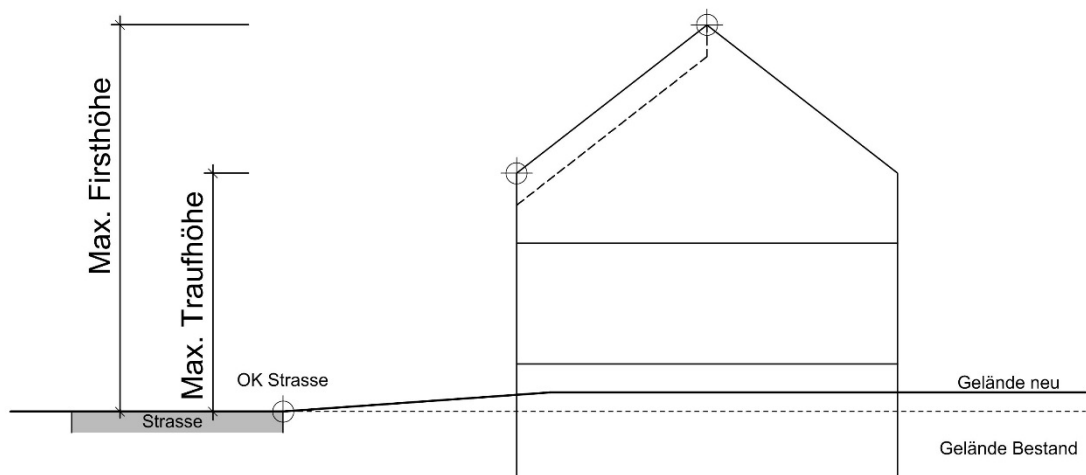
Als **oberer** Bezugspunkt der gemäß Planeintrag festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt für die Traufhöhe der Schnittpunkt der Außenwand des Hauptdaches mit der Dachhaut und für die Firsthöhe die Oberkante des Firstziegels. Die gemäß Planeintrag festgesetzten Höhen beziehen sich nicht auf die Traufen von Vorbauten und Gauben, sofern sie nicht 50 % der Gebäudelänge überschreiten und nicht mehr als 1,5 m von der Außenwand vortreten.

Als **oberer** Bezugspunkt für Flachdächer gilt die gemäß Planeintrag festgesetzte Traufhöhe als maximale Gebäudehöhe. Oberer Bezugspunkt am Gebäude ist die Oberkante der Attika.

Als **unterer** Bezugspunkt der nach Ziff. 2.2.1 festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt für die Trauf- und Firsthöhen die Oberkante des Straßenabschnittes, an dem sich der Grundstücks- bzw. Gebäudezugang befindet (Gehweghinterkante bzw. Straßenrand), gemessen in Grundstücksmitte.

Die Einhaltung der festgesetzten Höhen ist in den Baugesuchsunterlagen nachzuweisen.

*Skizze zur Gebäudehöhenbegrenzung:*



### 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22-23 BauNVO)

#### 3.1 Bauweise

Zulässige Bauweise entsprechend Planeintrag. Dabei bedeutet:

O = offene Bauweise

E = offene Bauweise, zulässig sind nur Einzelhäuser

ED = offene Bauweise, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser

#### 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen bestimmen sich durch Baugrenzen entsprechend Planeintrag. Ein Überschreiten der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen nach § 5 Abs. 6 LBO ist zulässig.

#### 3.3 Stellung der baulichen Anlagen

Die Gebäudeausrichtung ist senkrecht oder parallel zu den Baugrenzen zulässig.

## 4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12 und 14 BauNVO)

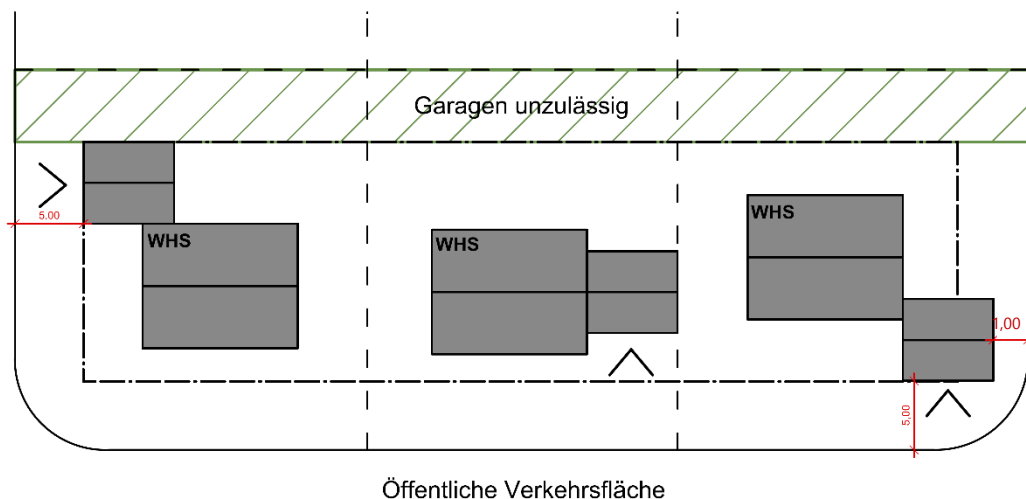
### 4.1 Garagen

Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) mit einem Mindestabstand von 5,0 m an der Zufahrtsseite und von 1,0 m an den sonstigen Seiten zu den Fahrbahnflächen zulässig.

In der Grundstückszone zwischen rückwärtiger, der Hauptzufahrt abgewandten Baugrenze und rückwärtiger Grundstücksgrenze sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) unzulässig.

*Erläuterungsskizze:*



### 4.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis 20 m<sup>3</sup> nur in den rückwärtigen, dem Hauptzugang abgewandten Grundstücksbereichen zulässig (siehe Erläuterungsskizze 4.1).

## 5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der Wohneinheiten (WE) wird wie folgt gemäß Planeintrag beschränkt:

- Maximal 2 Wohneinheiten (WE) je Einzelhaus
- Maximal 1 Wohneinheiten (WE) je Doppelhaushälfte

## **6. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### **6.1 Aufteilung von Verkehrsflächen**

Die im Plan dargestellte Aufteilung der Verkehrsflächen ist unverbindliche Empfehlung für die Erschließungsplanung und -ausführung.

### **6.2 Zu- und Abfahrtsverbot**

In den im Planeintrag festgesetzten Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt sind Grundstückszufahrten unzulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

### **7.1 Oberflächenbefestigung**

Die Befestigungen von PKW- Stellplätze, Grundstücks- und Gebäudezugänge sowie Fußwege und Zufahrten sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszustatten, wenn durch die bestimmungsgemäße Nutzung nicht mit einem Eintrag von Schadstoffen in den Boden zu rechnen ist (Vor-sorgepflicht nach § 7 BBodSchG). Es wird empfohlen, die genannten Flächen aus Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässiger Pflasterung o.ä. zu erstellen. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

### **7.2 Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen**

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen sind unzulässig.

### **7.3 Beleuchtung des Gebiets**

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Straßen- und Wegbeleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen und das Licht nach unten abstrahlen.

Außenbeleuchtungen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

### **7.4 Dachbegrünung**

Flachdächer von Wohngebäuden und Garagen sind extensiv zu begrünen.

### **7.5 Getrennte Erfassung und Ableitung von Niederschlagswasser**

Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Regenwasser von Dach-, Hof- und Straßenflächen ist getrennt vom Schmutzwasser zu erfassen und an den Regenwasserkanal anzuschließen.

Die Anlage von Zisternen, Teichen, etc. auf den Baugrundstücken zur Regenwasserbewirtschaftung wird empfohlen.

### **7.6 Baufeldräumung und Gehölzrodung**

Die Rodung der Gehölze und die Räumung der Baufelder haben im Vorfeld der Bau- und Erschließungsarbeiten im Zeitraum von Oktober bis Februar zu erfolgen. Astwerk ist unverzüglich abzuräumen.

Liegen die Bauflächen bis zum Beginn der Bauarbeiten längere Zeit brach, so ist die krautige Vegetation vom Beginn der Vegetationsperiode an bis zum Baubeginn regelmäßig, alle zwei Wochen zu mähen oder zu mulchen um zu verhindern, dass Bodenbrüter Nester anlegen können. Das Mähgut ist abzuräumen.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

### **7.7 Vermeidungsmaßnahmen – Fledermäuse**

Bäume und sonstige Gehölze dürfen nur im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar gerodet werden. Höhlenbäume werden unmittelbar vor dem Fällen von einem Fachgutachter auf überwinternde Fledermäuse untersucht. Werden Fledermäuse vorgefunden, können sie geborgen und in geeignete Höhlen im Umfeld oder dann aufzuhängende künstliche Winterquartiere umgesiedelt werden. Ist eine Umsiedlung nicht möglich, ist mit der Fällung des jeweiligen Baums zu warten, bis die Tiere ausgeflogen sind.

### **7.8 Vermeidungsmaßnahmen – Reptilien**

Im Winterhalbjahr vor einer geplanten Baumaßnahme werden die Obstbäume im Flst.Nr.7975 gefällt. Die Wurzelstöcke bleiben im Boden. Die Brombeeren werden bodennah abgeschnitten, die gesamte Wiesenfläche wird möglichst kurz gemäht. Schnitt- und Mähgut werden abgeräumt. Die Betonteile bleiben vorerst liegen. Ein Befahren der Flächen ist nur bei Frost zulässig.

Mitte April werden an einem möglichst warmen Tag die Wurzelstöcke gezogen und die Betonteile Teil für Teil abgetragen. Die Arbeiten werden von fachkundigen Personen begleitet, die auftauchende Reptilien einfangen und in geeignete Lebensstätten im Umfeld verbringen.

An zwei weiteren Terminen wird die Fläche bei geeigneter Witterung noch einmal auf Eidechsen kontrolliert und ggf. vorgefundene Tiere eingefangen und in geeignete Lebensstätten im Umfeld verbracht.

Durch das Auslegen von Reptilienblechen und deren Kontrolle bei den Begehungen, kann die Wahrscheinlichkeit, dass sich möglicherweise noch in der Fläche aufhaltende Tiere einfangen lassen, vergrößert werden.

Wird mit den Bauarbeiten nicht unmittelbar nach dem letzten Kontrolltermin begonnen, ist das Aufkommen von Vegetation durch regelmäßige Mahd oder Bodenbearbeitung zu verhindern.

### **7.9 Vorgezogene CEF-Maßnahme**

Für die Höhlenbrüter werden in Gehölzbeständen westlich von Haßmersheim insgesamt

- 6 Nisthöhlen mit 32 mm Fluglochweite für Kohlmeisen und Feldsperlinge.

- 2 Nisthöhlen mit 45 mm Fluglochweite (Starenhöhle) mit Marderschutz

aus witterungsresistenten Materialien (Holzbeton o.Ä.) aufgehängt. Die Erhaltung und Pflege der Nistkästen wird für einen Zeitraum von 20 Jahren gesichert.

Die Aufhängepunkte werden beim Aufhängen dokumentiert und der UNB übermittelt. Bei der jährlichen Reinigung der Kästen, die im Herbst erfolgen muss, ist in den ersten drei Jahren die Belegung der Kästen zu dokumentieren und das Ergebnis der UNB mitzuteilen.

### **7.10 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen**

Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs werden den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, entsprechend dem Anteil der versiegelbaren bzw. überbaubaren Flächen zugeordnet.

Den Verkehrsflächen und Versorgungsfläche werden dabei 31,70 % (7.800 m<sup>2</sup> Versiegelung), den Baugrundstücken 68,30 % (16.830 m<sup>2</sup> überbaubare Fläche) der Flächen und Maßnahmen zur Kompensation zugeordnet.

## **8. Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

### **8.1 Baum- und Strauchpflanzungen in den Bauflächen**

In den Bauflächen ist pro Baugrundstück mindestens ein hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen; die gemäß Planeintrag auf den Baugrundstücken festgesetzten Einzelpflanzgebote sind dabei vorrangig zu beachten. Von den festgesetzten Standorten kann um bis zu 5 m abgewichen werden. Die Bäume müssen bei ihrer Pflanzung als Hochstämme einen Stammumfang von mindestens 10-12 cm haben.

Mindestens 5% der Grundstücksflächen sind mit gebietsheimischen Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen. Dabei ist je Strauch 2,0 m<sup>2</sup> Pflanzfläche anzunehmen.

Pflanzabstände: 1,5 m

Pflanzgröße: 2 x v, 60-100 cm.

In den Baugrundstücken am West- und Nordrand sind die Pflanzungen vorzugsweise an den westlichen bzw. nördlichen Grundstücksrändern zur freien Landschaft hin zu pflanzen.



Soweit in Baugrundstücken Flächen für das Anpflanzen festgesetzt sind, muss die Bepflanzung in diesen Flächen erfolgen.

Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezug bzw. Inbetriebnahme zu vollziehen. Bei Abgang sind die Gehölze zu ersetzen.

Die Artenlisten im Anhang des GOP sind zu beachten.

## **8.2 Verkehrsgrünflächen an den Erschließungsstraßen und Fußwegen**

In den kleinen Verkehrsgrünflächen an den Stellplätzen entlang der Erschließungsstraßen und an den Fußwegen im Süden, werden an den im Lageplan des Bebauungsplans eingezeichneten Stellen insgesamt 8 gebietsheimische, hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von 14-16 cm gepflanzt.

Die Bäume sind zu pflegen und bei Abgang oder Verlust zu ersetzen.

Die restlichen Pflanzflächen sind mit Wildstauden und Kleinsträuchern zu bepflanzen oder mit einer Landschaftsrasenmischung einzusäen.

Die Artenlisten im Anhang des GOP sind zu beachten.

## **8.3 Öffentliche Grünfläche - Spielplatz**

In der öffentlichen Grünfläche im Süden wird ein Spielplatz angelegt.

Zu den Wohnbauflächen im Norden und den Gebietsrändern im Süden und Westen werden zwei- bis dreireihige Feldhecken aus gebietsheimischen Sträuchern und Laubbaumheistern gepflanzt. Die Spielplatzzugänge werden freigehalten.

Pflanzvorgaben:

Pflanzabstand 1,5 m

Reihenabstand 1,0 m

Pflanzgröße 2 xv, 60-100 cm

Die Hecken werden abschnittsweise alle 10-15 Jahre auf den Stock gesetzt.

An drei beliebigen Standorten außerhalb der Heckenstreifen werden zudem gebietsheimische, hochstämmige Laubbäume (StU mind. 12/14 cm) gepflanzt, gepflegt und bei Abgang oder Verlust gleichartig ersetzt.

Saatgutangaben und Artenlisten im Anhang des GOP sind zu beachten.

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 1.1 Dachform

Als Dachformen werden begrünte Flachdächer, zwei- (Sattel- und Pultdach) oder mehrseitig (Walmdach) geneigte Dächer zugelassen.

Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform auszuführen.

#### 1.2 Dachneigung

Die Dachneigung wird bei Flachdächern auf 0° bis 5°, bei Satteldächern auf 30° bis 48° und bei Pult- und Walmdächern auf 15°-48° begrenzt.

Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachneigung auszuführen.

#### 1.3 Dachdeckung

Zur Dachdeckung dürfen nur naturrote und rotbraune bis dunkelbraune, anthrazitfarbige sowie graue ziegelartige Dachdeckungsmaterialien verwendet werden. Die Verwendung von grellen Farben oder reflektierenden Beschichtungen ist nicht zulässig. Die Verwendung der Dächer zur Nutzung der Sonnenenergie ist allgemein zulässig.

Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachdeckung auszuführen.

#### 1.4 Fassaden

Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben sind mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig.

### 2. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Beleuchtete Werbeanlagen und Werbeanlagen für Fremdwerbungen sind unzulässig.

### 3. Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

#### 3.1 Einfriedungen und Stützmauern

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Darüber hinaus sind Stützmauern nur gestaffelt gemäß den Regelungen zur Böschungsneigung und Erläuterungsskizze unter 3.2 zulässig.

Hinsichtlich der Höhe von Einfriedigungen und Stützmauern sind darüber hinaus die Bestimmungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg zu beachten.

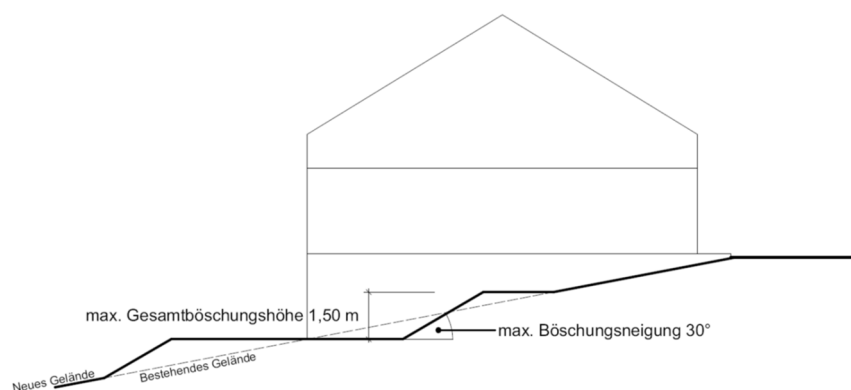
### 3.2 Geländeänderungen

Aufschüttungen und Abgrabungen auf den Baugrundstücken sind bis zu einer max. Gesamthöhe von 1,5 m gegenüber dem natürlichen Gelände zulässig. Als natürliches Gelände gilt die Geländeoberfläche vor Beginn jeglicher Bauarbeiten. Die Gebäude- und Geländebeziehungen auf den Nachbargrundstücken sind zu berücksichtigen. Zu Nachbargrundstücken sind nur Böschungen bis zu einer Neigung von 30° zulässig.

Ausnahmen werden nur beim Nachweis schwieriger topografischer Verhältnisse oder Angleichungserfordernissen gestattet.

Böschungen, die durch die Anlage von Straßen, öffentlichen Wegen und Plätzen entstehen, sowie die bergseitige Verfüllung bzw. talseitige Abgrabung zwischen Gebäude und Erschließungsstraße sind von dieser Regelung ausgenommen.

*Erläuterungsskizze Aufschüttungen und Abgrabungen:*



### 4. Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

### 5. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird entsprechend der örtlichen Stellplatzsatzung erhöht:

- Für Wohnungen mit 50 m<sup>2</sup> bis 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 1,5 Stellplätze: Halbe Werte sind dabei aufzurunden.
- Für Wohnung über 100 m<sup>2</sup> Wohnfläche auf 2,0 Stellplätze.

### **III. HINWEISE**

#### **1. Bodenfunde**

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

#### **2. Altlasten**

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 3 Landes-Bodenschutz und Altlastengesetz (LBodSchAG) und den §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz zu verfahren. Die Gemeinde und das zuständige Landratsamt sind umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen.

Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Bezüglich des Entsorgungsweges und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.

#### **3. Bodenschutz**

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

Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).

Mutterboden und Bodenaushub können verwertet werden, wenn diese keine umweltrelevanten Schadstoffe enthalten und am Ort des Auf- oder Einbringens die Besorgnis des Entstehens einer schädlichen Bodenveränderung nicht hervorgerufen wird (§ 7 BBodSchG und §§ 9 und 12 BBodSchV).

Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten (z.B. Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten maximal 1,5 m, Schutz vor Vernässung und Staunässe etc.).

Entsprechendes gilt für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustelleneinrichtung. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

Der Oberboden ist bei allen Baumaßnahmen nach sachgerechter Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen. Verdichtete Bodenbereiche sind nach Abschluss der Baumaßnahme gemäß DIN 18915 „Bodenarbeiten“ wirkungsvoll zu lockern. Es sind geeignete Schutzmaßnahmen gegen Schadstoffeinträge in Boden und Grundwasser zu ergreifen.

Beim Umgang mit dem Boden (z. B. Geländeabtrag/-auftrag) wird empfohlen, Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg, "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen" zu beachten.

#### **4. Grundwasserfreilegung**

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt als untere Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und die untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 37 Abs. 4 WG).

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

#### **5. Baugrunduntersuchung und Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Löss unbekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine des Mittleren Muschelkalks erwartet. Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen

## **6. Grünpflege**

Ein Formschnitt von Bäumen und Sträuchern sollte nur aus Gründen des Nachbarrechts vorgenommen und sonst eine naturnahe Wuchsform angestrebt werden. Ein Rückschnitt sollte nur im Winterhalbjahr (01.10. bis 28.02.) vorgenommen werden.

## **7. Herstellung des Straßenkörpers**

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen und unterirdischen Stützbauwerke (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten) gehen nicht in das Straßeneigentum über, sondern verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung bei den angrenzenden Grundstücken und sind entschädigungslos zu dulden. Gemäß § 12 Abs. 5 StrG besteht keine Erwerbspflicht der Gemeinde.

## **8. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper**

Der Eigentümer hat gemäß § 126 BauGB das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Es erfolgt im Einzelfall eine vorherige Benachrichtigung.

## **9. Starkregenereignisse**

Aufgrund der topographischen Situation in Verbindung mit der Lage am Übergang zum unbebauten Außenbereich können im Plangebiet Überflutungen in Folge von Starkregenereignissen auftreten.

Gemäß § 72 WHG handelt es sich auch bei Überflutungen infolge von Starkregen um Hochwasser. Nach § 5 Abs. 2 WHG ist jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor nachteiligen Hochwasserfolgen und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen nachteiligen Folgen für Mensch, Umwelt oder Sachwerte durch Hochwasser anzupassen.

Darüber hinaus darf nach § 37 Abs. 1 WHG der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden. Auch darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit kann die Wasserbehörde hiervon Abweichungen gemäß § 37 Abs. 3 WHG zulassen.

## **10. Gehölzrodung und regelmäßige Mahd vor Bauarbeiten**

Liegen die Bau- und Erschließungsarbeiten in der Vegetationsperiode (März bis September) über mehrere Wochen brach, so sind sie vom Anfang der Vegetationsperiode an bis zum Baubeginn der Bauarbeiten mindestens alle zwei Wochen zu mähen oder zu mulchen um zu verhindern, dass Bodenbrüter Nester anlegen. Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

## **11. Kellerentwässerung**

Aufgrund der geringen Tiefenlage der bestehenden bzw. der neuen Kanalisation kann eine Kellerentwässerung im Freispiegelgefälle je nach exakter Höhenlage des Erdgeschosses nicht durchgängig gewährleistet werden.

## IV. ARTEN- UND SORTENLISTEN

### Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Sträucher und Anpflanzungen

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung		
	Feldhecke	Feldgehölz	Einzelbaum
Acer platanoides (Spitzahorn) *		●	●
Acer pseudoplatanus (Bergahorn) *		●	●
<b>Alnus glutinosa (Schwarzerle) *</b>	●	●	
<b>Betula pendula (Hängebirke) *</b>			●
<b>Carpinus betulus (Hainbuche) *</b>	●	●	●
<b>Corylus avellana (Gewöhnlicher Hasel)</b>	●	●	
<b>Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)</b>	●	●	
Fagus sylvatica (Rotbuche) *		●	●
Frangula alnus (Faulbaum)	●	●	
<b>Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche) *</b>	○	●	●
<b>Populus tremula (Espe) *</b>		○	
<b>Prunus avium (Vogelkirsche) *</b>		●	○
<b>Prunus spinosa (Schlehe)</b>	●		
<b>Quercus petraea (Traubeneiche) *</b>	●	●	●
<b>Quercus robur (Stieleiche) *</b>	●	●	●
<b>Rosa canina (Echte Hundsrose)</b>	●	●	
Salix aurita (Ohrweide)			
Salix caprea (Salweide)	●	●	
Salix cinerea (Grauweide)	○		
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	●		
Sambucus racemosa (Traubenholunder)	●		
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)	●	●	●
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)	●	●	

● = gut geeignet    ○ = bedingt geeignet

Die fett hervorgehobenen Arten sollen bei Anpflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt verwendet werden.

Herkunftsgebiet für Pflanzgut soll in der Regel das Süddeutsche Hügel- und Bergland sein.

Bei den mit „\*“ gekennzeichneten Arten soll das Herkunftsgebiet entsprechend Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) berücksichtigt werden.



## Artenliste 2: Sortenliste für Baumpflanzungen im Stellplatz- und Straßenbereich

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn
Acer platanoides „Columnare“	Spitzahorn
Carpinus betulus „Fastigiata“	Hainbuche
Fraxinus excelsior „Westhof s Glorie“	Esche
Quercus robur „Fastigiata“	Stieleiche
Tilia cordata „Erecta“	Winterlinde
Tilia cordata „Rancho“	Winterlinde

## Artenliste 2: Obstbaumsorten

Obstbaumart	Geeignete Sorten
Apfel	Bittenfelder, Börtlinger Weinapfel, Boskoop, Brettacher, Champagner Renette, Danziger Kant, Gehrers Rambur, Gewürzluiken, Goldrenette von Blenheim, Hauxapfel, Josef Musch, Kaiser Wilhelm, Maunzenapfel, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Krummstiel, Rheinischer Winterrambur, Sonnenwirtsapfel, Welschiser, Zabergäu Renette
Birne	Petersbirne, Wahls Schnapsbirne, Nägelesbirne, Palmischbirne, Fässlesbirne, Kärcherbirne, Wilde Eierbirne, Conference, Kirchensaller Mostbirne, Metzger Bratbirne, Schweizer Wasserbirne, Josephine von Mecheln, Bayerische Weinbirne, Paulsbirne, Geddelsb. Mostbirne, Stuttgarter Geißhirtle
Süßkirschen	Regina, Hedelfinger, Büttners Rote Knorpel, Sam
Walnüsse	Mars, Nr. 26, Nr. 139

## Empfohlene Saatgutmischungen

Bereich	Saatgutmischung
Grünflächen	Fettwiese
Regenrückhaltebecken	Ufermischung für wechselfeuchte Standorte
Verkehrsgrün	Kräuterreicher Landschaftsrasen

Herkunftsgebiet für Saatgut gesicherter Herkunft soll das „Süddeutsche Hügel- und Bergland“ sein.

Aufgestellt:

Haßmersheim, den 24.07.2019

GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

**IFK - INGENIEURE**  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER  
EISENBahnSTRASSE 26 74821 MOSBACH  
E-Mail: [info@ifk-mosbach.de](mailto:info@ifk-mosbach.de)

Ausfertigung:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Satzung stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 22.07.2019 überein.

Die ordnungsgemäße Durchführung der o.g. Verfahrensschritte wird bestätigt.

Haßmersheim, den 24.07.2019

Der Bürgermeister

-----  
(Siegel)