

Gemeinde  
**Haßmersheim**



Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan

„Seeacker II – 1. Änderung“

Gemarkung Neckarmühlbach

Textlicher Teil:           Planungsrechtliche Festsetzungen  
                                  Örtliche Bauvorschriften  
                                  Hinweise

Satzung

Planstand: 08.04.2024

**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



## RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

### Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist.

### Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. BW 2010, 357, 358, ber. S. 416), die zuletzt durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170) m.W.v. 17.06.2023 geändert worden ist.

### Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023 geändert worden ist.

### Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

## VERFAHRENSVERMERKE

- |                                                                                                                                              |                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB                                                                                                  | am 25.09.2023                 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB                                                                                             | am 28.09.2023                 |
| 3. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB                                                                                         | vom 02.10.2023 bis 10.11.2023 |
| 4. Anhörung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB                                                                                                  | vom 02.10.2023 bis 10.11.2023 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfs<br>und Auslegungsbeschluss                                                                            | am 22.01.2024                 |
| 6. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB,<br>Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB und<br>Beteiligung Nachbarkommunen gem. § 2 (2) BauGB |                               |
| 6.1 Bekanntmachung                                                                                                                           | 01.02.2024                    |
| 6.2 Auslegungsfrist/Behördenbeteiligung                                                                                                      | vom 12.02.2024 bis 15.03.2024 |
| 6.3 Beteiligung der Nachbarkommunen                                                                                                          | vom 12.02.2024 bis 15.03.2024 |
| 7. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB                                                                                                     | am 22.04.2024                 |
| 8. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB                                                                                                        | am 24.05.2024                 |

Zur Beurkundung  
Haßmersheim, den 24.05.2024



-----  
Bürgermeister

## TEXTLICHER TEIL

Geänderte oder ergänzte Festsetzungen zum Bebauungsplan „Seeacker II“ (03.06.1996) sind rot hervorgehoben.

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 MD<sub>2</sub> - Dorfgebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind Landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, sonstige Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, und sonstige Gewerbebetriebe.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

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

##### 2.1 Zahl der Vollgeschosse

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß entsprechend Planeintrag.

Abweichungen von der Zahl der Vollgeschosse sind zulässig, sofern die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen nicht überschritten werden.

##### 2.2 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen

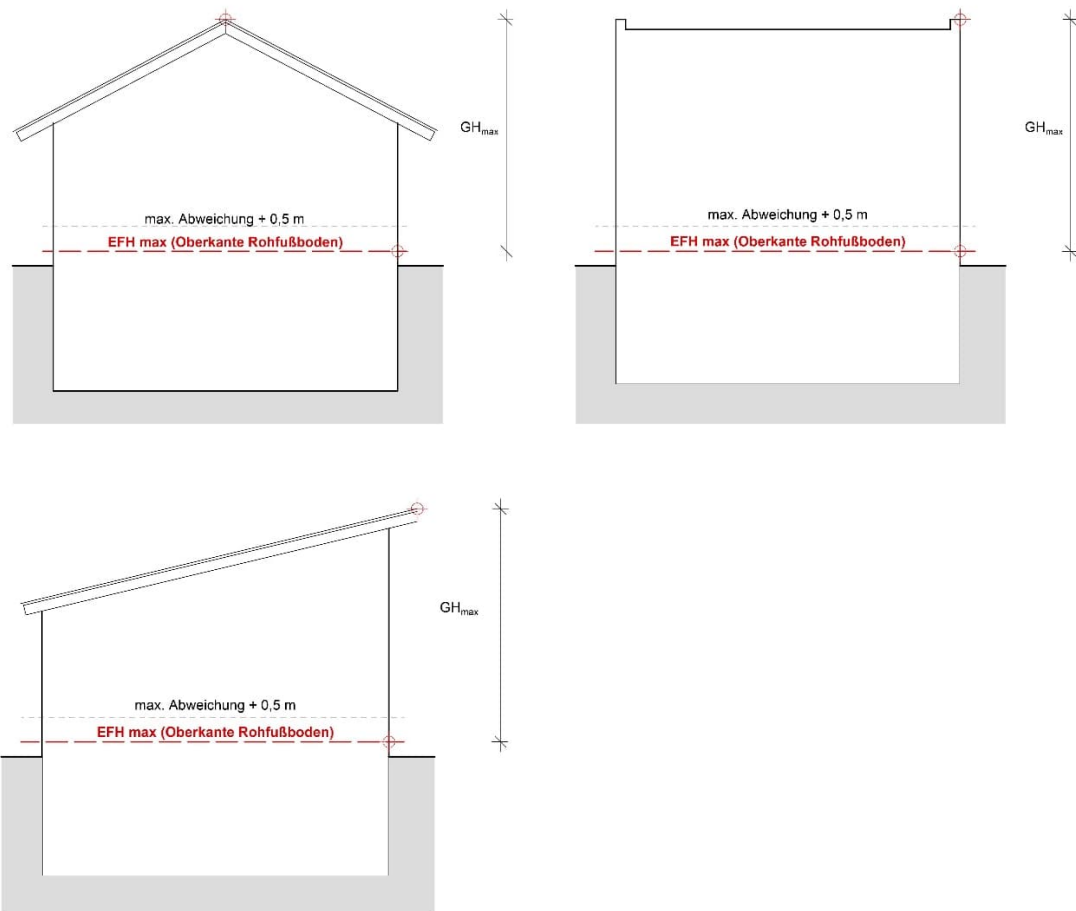
Die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen bestimmen sich durch Firsthöhen (FH) und Traufhöhen (TH) entsprechend Planeintrag.

Als oberer Bezugspunkt gilt für die Traufhöhe der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut und für die Firsthöhe der höchste Punkt der Dachkonstruktion.

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Firsthöhen (FH) und Traufhöhen (TH) gilt die Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss).

Die Höhenlage von Gebäuden wird durch Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) entsprechend Planeintrag festgesetzt. Abweichungen hiervon sind nach unten nicht zulässig. Abweichungen sind nach oben bis zu 0,5m zulässig. Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist an der Oberkante Rohfußboden zu messen.

Erläuterungsskizze:



2.3 GRZ - Grundflächenzahl

Grundflächenzahl entsprechend Planeintrag.

2.4 GFZ - Geschossflächenzahl

Geschossflächenzahl entsprechend Planeintrag.

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

### 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen bestimmen sich durch Baugrenzen entsprechend Planeintrag.

## 4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

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

- 14 WE je Wohngebäude bei Einzelhäusern

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

### 5.1 Oberflächenbefestigung

Pkw-Stellplätze, Zufahrten, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie Geh- und Fußwege sind so anzulegen, dass das Niederschlagswasser versickern kann (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässige Pflasterung o. ä.). Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen. Unbelastetes Dachflächenwasser kann breitflächig über eine belebte Bodenschicht versickert werden.

### ~~5.2 Reduzierung von Befestigungsflächen~~

~~Zur Reduzierung von Befestigungsflächen wird der Garagenabstand zum Rand der Verkehrsfläche auf einen Mittelwert von max. 7,0 m begrenzt.~~

### 5.3 Parkierungsbauwerke (Carports), Garagen, Pergolen und Stützmauern

Parkierungsbauwerke (Carports), Garagen, Pergolen und Stützmauern über 80 cm Höhe sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen. Erforderlichenfalls sind Rankgerüste vorzusehen. Die Pflanzliste ist zu beachten.

### 5.4 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 das Licht gerichtet nach unten abstrahlen und kein Streulicht erzeugen.

### 5.5 Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen sind unzulässig.

## 5.6 Verbesserung des örtlichen Kleinklimas

Die Freiflächen der Baugrundstücke sind – außer im Traufbereich der Gebäude bis max. 0,5 m Breite – unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten, soweit diese Flächen nicht für andere zulässige Verwendungen benötigt werden. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.

## 6. Bauliche oder sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für Gebäude, die innerhalb der gemäß Planeintrag markierten Fläche errichtet werden, muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vom Antragsteller der Nachweis erbracht werden, dass die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109 vom Januar 2018 „Teil 1: Mindestanforderungen“ und „Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ dimensioniert werden.“

Schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 vom Januar 2018 „Teil 1: Mindestanforderungen“ mit Beurteilungspegeln von mehr als 55 dB(A) tags oder 45 dB(A) nachts an ihren Fassaden, sind mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen auszustatten.

Dem Bebauungsplan liegt die Geräuschimmissionsprognose für das Plangebiet ‚Seeacker II - 2. Änderung‘ vom 31.05.2023, RW Bauphysik, Schwäbisch Hall, zugrunde.

### Empfehlung:

Es wird empfohlen schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 vom Januar 2018 ‚Teil 1: Mindestanforderungen‘ mit Beurteilungspegeln von mehr als 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts eine natürliche Belüftung über mindestens ein offenes Fenster an einer Gebäudeseite mit höchstens diesen Beurteilungspegeln zu ermöglichen. Alternativ können die Beurteilungspegel durch bauliche Maßnahmen wie z. B. verglaste Loggien, Wintergärten, Laubengänge, Prallscheiben oder vergleichbare Maßnahmen hierauf reduziert werden.

Bei Außenwohnbereichen (z. B. Terrasse, Balkon, Loggia) wird empfohlen mindestens ein Außenwohnbereich einer Wohnung an einer Gebäudeseite mit Beurteilungspegeln von maximal 65 dB(A) zu positionieren. Alternativ können die Beurteilungspegel mindestens eines Außenwohnbereichs einer Wohnung auf dieses auf die Beurteilungszeit tags bezogene Schutzniveau durch aktive oder passive Schallschutzmaßnahmen begrenzt werden.

## 7. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

### 7.1 Pflanzgebot PFG 1

Mindestens 5 % der Grundstücksfläche sind mit standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Dabei ist je qm Pflanzfläche ein Strauch anzunehmen. Die Pflanzliste ist zu beachten.

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 1.1 Farbgebung

Zur Farbgebung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen dürfen nur gedeckte Farbtöne verwendet werden. Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen wird nicht zugelassen. Ausgenommen hiervon ist der Einbau von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen.

#### 1.2 Dachform und Dachneigung

Als Dachform werden geneigte Dächer, einseitig geneigte Pultdächer sowie Flachdächer zugelassen.

Die Dachneigung wird auf 0° bis 48° begrenzt.

~~Für Grenzgaragen werden geringere Dachneigungen ab 15° zugelassen.~~

Nebengebäude sind in der Dachform und Dachdeckung dem Hauptgebäude anzupassen.

#### 1.3 Dachgestaltung

Zur Dachdeckung dürfen naturrote und rotbraune bis dunkelbraune, hellgraue bis dunkelgraue, anthrazitfarbene, kleinformatige Dachdeckungsmaterialien verwendet werden.

~~Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig und müssen einen Abstand von mind. 2,0 m zu den Giebelwänden aufweisen.~~

#### 1.4 Fassaden

Staffelgeschosse sind farblich oder durch Materialwechsel von den darunter liegenden Vollgeschossen abzusetzen.

## 2. Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen dürfen entlang von Verkehrsflächen eine Höhe von 1,00 m über Straßenhöhe nicht überschreiten. Sockel dürfen eine Höhe von 0,30 m nicht überschreiten.

Als Einfriedungen werden nur Hecken und offene Zäune in Form von Holz- oder Maschendrahtzäunen zugelassen. Bei Zäunen ist ein Bodenabstand von 0,1 m einzuhalten.

Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem natürlichen Gelände sind nur bis zu einer max. Höhe von 0,75 m zulässig. Die max. Böschungshöhe darf dabei die Höhe von 1,25 m nicht überschreiten.

## 3. Verwendung von Außenantennen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude ist nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig.

## 4. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Leuchtreklame und Fremdwerbung sind unzulässig.

## 5. Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

## 6. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs 1 LBO) wird auf 1,5 Kfz-Stellplätze pro Wohnung erhöht. **Ergibt sich bei der Ermittlung eine Bruchzahl, ist aufzurunden.**



### III. HINWEISE

#### 1. Archäologische Denkmalpflege / Bodenfunde

##### Archäologische Denkmalpflege

Das Plangebiet „Seeacker II“ befindet sich vollständig innerhalb der eingetragenen Denkmalfläche, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht.

Alle Bodeneingriffe im Plangebiet bedürfen einer denkmalschutzrechtlichen Genehmigung. Das Landesamt für Denkmalpflege ist möglichst frühzeitig in alle weiteren Planungen mit einzubeziehen.

##### 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 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 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).

Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten (z.B. Miete: Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten max. 1,5 m, bei sandigem Boden mit wenig Pflanzenresten max. 2,5 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.

#### 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 ist zu benachrichtigen (§ 43 Abs. 6 WG).

Verunreinigungen bzw. Belastungen des Grundwassers können auch im überplanten Bereich grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

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

#### 5. Geotechnik und Baugrunduntersuchung

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Mittleren Muschelkalks. Diese werden größtenteils von quartären Lockergesteinen (Holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte 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 Versickerungs-gutachtens 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 Bodenkenwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmerfüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## 6. Artenschutz: Europäische Vogelarten

Gehölze dürfen nur im Zeitraum von Oktober bis Februar und damit außerhalb der Brutzeit der Vögel entfernt werden.

Der Abbruch des Wohnhauses soll vorzugsweise ebenfalls im o.g. Zeitraum erfolgen. Ist dies nicht möglich, wird das Gebäude oder der vom Abbruch betroffene Gebäudeteil vor dem Abbruch von einem Fachkundigen auf brütende Vögel kontrolliert. Mit dem Abbruch ist dann so lange zu warten, bis die Jungtiere ausgeflogen sind.

Vorsorglich sollten die Bauflächen im Vorfeld der Bebauung vom Beginn der Vegetationsperiode an regelmäßig gemäht werden. Damit wird verhindert, dass Strukturen entstehen, die ggf. für Bodenbrüter wie den Zilpzalp geeignete Brutmöglichkeiten bieten.

Es wird empfohlen schon bei der Planung neuer Gebäude den Einbau von Brutmöglichkeiten wie z.B. Nist- und Einbausteine für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter (Hausrotschwanz, Haussperling etc.) vorzusehen.

Zur Minimierung von Vogelschlag an Glas stehen eine Reihe von Vermeidungsmaßnahmen zur Verfügung, die in der Planung von Neubauten berücksichtigt werden sollten. Folgende Maßnahmen können z.B. vorgesehen werden:

- keine freistehenden transparenten Scheiben
- keine hochgradig spiegelnden Glas- oder Metallelemente
- keine Eckverglasung oder große gegenüberliegende Scheiben mit Durchsichten (oft z.B. bei Treppenhäusern und Verbindungsgängen)
- Verwendung von transluzentem Glas, Profilglas, Glasbausteinen oder undurchsichtigen Materialien (z.B. Metallgeländer)
- Unvermeidbare Glasflächen mit geprüften, wirksamen Markierungen versehen

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

## 7. Artenschutz: Reptilien

Die beim Abbruch des Wohnhauses anfallenden Materialien werden soweit möglich aus dem künftigen Baufeld geräumt. Mieten aus Abbruchmaterial werden nicht in den Baufeldern angelegt, die Abbruchfläche soweit möglich eingeebnet.

Die Baufelder sind vom Beginn der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn regelmäßig, d.h. mindestens alle zwei Wochen zu mähen oder zu mulchen.

## 8. Artenschutz: Fledermäuse

Das Risiko, dass Fledermäuse bei einem Gebäudeabbruch oder der Rodung der Gehölze getötet oder verletzt werden, ist auf Grund des weitgehenden Fehlens geeigneter Quartierstrukturen gering.

Das an sich schon geringe Risiko lässt sich vermeiden, indem beim Abriss des Gebäudes die Holzverschalungen im Vorgriff auf den Rest schonend und ggf. von Hand

abgenommen werden. Fledermäuse können erkannt werden und eigenständig fliehen. Zur Sicherheit kann eine fachkundige Baubegleitung bestellt werden.

Wird das Gebäude im Winterhalbjahr abgebrochen, kann darauf verzichtet werden. In der kalten Jahreszeit sind auch keine Einzeltiere an der Verschalung zu erwarten. Gleiches gilt für die Rodung der Gehölze, die nur im Winterhalbjahr vorgenommen werden darf (siehe Vögel).

## 9. Regenwasserzisternen

Der Einbau von Regenwasserzisternen muss durch eine anerkannte Fachfirma erfolgen. Der Betrieb der Regenwasserzisterne muss dem Gesundheitsamt und dem Wasserversorger gemeldet werden. Dies gilt nur für Regenwasserzisternen, aus denen in ein Brauchwassernetz zur Nutzung innerhalb von Gebäuden eingespeist wird.

Auf die Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001) und das DVGW Regelwerk W 400-1-Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen wird hingewiesen.

Bei der Nutzung von Regenwasser ist das Arbeitsblatt DBVW Technische Regel Arbeitsblatt W555 zu beachten.

## 10. 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.

## 11. Lage im Überschwemmungsgebiet – HQ<sub>100</sub>

Das Plangebiet liegt teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ<sub>100</sub>. Die Wasserspiegellage bei HQ<sub>100</sub> befindet sich im Plangebiet bei 145 m ü. NN.

§ 5 Abs. 2 WHG verpflichtet jede von Hochwasser betroffene Person zur Eigenvorsorge und Schadensminderung.

Zur Minderung des Schadensrisikos bei Hochwasserereignissen bzw. bei Druckwasseranfall wird empfohlen, Keller wasserdicht, auftriebssicher und funktionsfähig herzustellen. Zudem wird empfohlen, dass technische Anlagen generell nicht im Keller untergebracht werden sollen.

Zum Schutz vor eindringendem Wasser aus der Kanalisation können zudem folgende Aspekte das Schadensrisiko mindern:

- Prüfung der Rückstauenebene
- Einbau von Absperrschiebern und/oder Rückstauklappen

- Abwasseranlagen mit verschließbaren regenwasserdichten Schachtabdeckungen hochwasserangepasst ausführen

## 12. Starkregenereignisse

Es wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich Überflutungen in Folge von Starkregenereignissen nicht auszuschließen sind, so dass bei Realisierung von Gebäudeteilen unterhalb der angrenzenden Straßenoberkante das Thema Hochwassersicherheit / Starkregenmanagement bei der Planung zu berücksichtigen ist. Beim Nachweis der Überflutungssicherheit gelten die DIN EN 752 sowie die DIN 1986-100.

Zur Schadensbegrenzung bei außergewöhnlichen Ereignissen kommt dem gezielten Objektschutz im öffentlichen und privaten Bereich in Ergänzung zu temporärer Wasserrückhaltung auf Frei- und Verkehrsflächen und schadensfreier Ableitung im Straßenraum vorrangig Bedeutung zu. In diesem Zusammenhang ist das Merkblatt DWA-M 119 zu beachten.

## 13. Einfriedungen

Bei der Herstellung von Einfriedungen sind die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg (NRG) zu beachten.

## IV. ARTEN- UND SORTENLISTEN

### Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Sträucher und Anpflanzungen

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

Name	Wuchsform	Höhe in m	Wuchstempo	Lichtbedarf	Blätter	Kletterhilfe	Bemerkungen
Anemonenwaldrebe (Clematis montana Rubens)	Ranker	5-8	rasch	vollsonnig-schattig	laubabwerfend	ja	kleinblütig, aber reich blühend
Clematis-Hybriden viele Formen u. Farben	Ranker	3-5	mäßig-rasch	vollsonnig-halbschattig	laubabwerfend	ja	nährstoffreiche, frische Böden
Echter Wein (Vitis-Hybriden)	Ranker	5-10		vollsonnig	laubabwerfend	ja	hoher Wärmeanspruch
Gemeine Waldrebe (Clematis vitalba)	Ranker	7-10	rasch	vollsonnig-schattig	laubabwerfend	ja	Wildform, anspruchslos
Gemeiner Efeu (Hedera helix)	Wurzelkletterer	10-30	rasch	halbschattig-schattig	immergrün	nein	viele Sorten, gut für große Flächen
Hopfen (Humulus lupulus)	Schlinger	5-8	rasch	vollsonnig-halbschattig	laubabwerfend	ja	frische Böden, für Gerüste und Pergolen
Immergrüne Heckenkirsche (Lonicera henryi)	Schlinger	3-4	mäßig-rasch	vollsonnig-schattig	immergrün	ja	für partielle Begrünungen
Jelängerjelieber (Lonicera caprifolium)	Schlinger	3-5	mäßig-rasch	vollsonnig-halbschattig	laubabwerfend	ja	reichverzweigt, buschig
Kletterrosen (Rosa-Hybriden)	Spreizklimmer	2-3		vollsonnig	laubabwerfend	ja	sonnige Lagen mehltauanfällig
Kletterspindelstrauch (Euonymus fortunei)	Wurzelkletterer	2-3	mäßig-rasch	vollsonnig-schattig	immergrün	nein	niedrige Wandfläche
Knöterich (Polygonum aubertii)	Schlinger	10-15	sehr rasch	vollsonnig-halbschattig	laubabwerfend	ja	anspruchlos sehr buschig
Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)	Haftscheibenranker Wurzelkletterer	10-15	rasch	vollsonnig-halbschattig	laubabwerfend	ja	nicht selbstkletternde Form
Wilder Wein (P. tricuspidata Veitchii)	Wurzelkletterer	10-15	rasch	vollsonnig-halbschattig	laubabwerfend	nein	für große Flächen

Aufgestellt:

Haßmersheim, den 22.04.2024

DIE GEMEINDE



DER PLANFERTIGER :

**IFK-INGENIEURE**  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
**LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER**  
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH  
E-Mail: info@ifk-mosbach.de

Ausfertigung:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Satzung stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 22.04.2024 überein.

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

Haßmersheim, den 21.05.2024

(Siegel)



Der Bürgermeister