

---

# GEMEINDE DIELHEIM

Rhein-Neckar-Kreis

---



---

## BEBAUUNGSPLAN

“NEUWIESEN, 1. ÄNDERUNG“

Gemarkung Horrenberg

Textliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften

Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren  
nach § 13a BauGB

### Satzung

In der Fassung vom  
00.00.0000

# TEXTTEIL

## Rechtsgrundlagen

**Baugesetzbuch** (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I 2017, S. 3634), in der derzeit gültigen Fassung.

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I 2017, S. 3786), in der derzeit gültigen Fassung.

**Planzeichenverordnung** (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), in der derzeit gültigen Fassung.

**Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg** vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, 358, ber. S. 416), in der derzeit gültigen Fassung.

**Gemeindeordnung für Baden-Württemberg** (GemO) vom 24.07.2000 (GBl. 2000, 581, ber. S. 698), in der derzeit gültigen Fassung.

**DIN 4109:** Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise

**DIN 18005:** Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau

Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz  
(Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – **TA Lärm**)

Die DIN-Normen liegen bei der Gemeindeverwaltung Dielheim im Bauamt (Hauptstraße 37 in 69234 Dielheim) zur Einsicht bereit.

## **Vorbemerkung**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Neuwiesen, 1. Änderung" wird der Bebauungsplan "Neuwiesen" mit der 1. Änderung des Bebauungsplans "Neuwiesen" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB in Teilen geändert. Nachstehende planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Neuwiesen, 1. Änderung" werden in Ergänzung der Planzeichnung für den Geltungsbereich wie folgt ergänzt und geändert:

# **SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN und Örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Neuwiesen, 1. Änderung"**

## **Teil A: PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen im Plan.

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

##### 1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die im § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO genannten Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit unzulässig (Gartenbaubetriebe, Tankstellen).

##### 1.1.2 Gewerbegebiet (GE e)

(§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 Abs. 6 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind gemäß § 8 Abs. 2 Ziff. 3+4 BauNVO sowie § 8 Abs. 3, Ziff. 2+3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und somit nicht zulässig. Dies gilt auch für öffentliche Betriebe und Lagerplätze (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO); Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sind zulässig, jedoch nur 1 Wohnung je Gewerbebauplatz. Gem. § 1 Abs. 7 Nr. 3 BauNVO in Verbindung mit § 16 Abs. 5 BauNVO, dürfen max. 40% der überbauten Grundfläche (GRZ) wohnlich genutzt werden.

#### 1.2 Firsthöhe

Das Höchstmaß der zulässigen Firsthöhe ist den zeichnerischen Festsetzungen zu entnehmen. Das Maß wird in der Gebäudemitte gemessen. Als Bezugspunkt gilt die Straßenhöhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Grenzen an mehreren Seiten eines Grundstücks Verkehrsflächen an, so ist die im Plan gekennzeichnete Verkehrsfläche maßgebend.

#### 1.3 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 17 und 19 BauNVO)

Entsprechend den Eintragungen im Plan.

Es gelten die Vorschriften des § 19 BauNVO; die im zeichnerischen Teil angegebenen Werte sind Maximalwerte. Die mitzurechnenden baulichen Anlagen (nicht überdachte Stellplätze,

Zufahrten, Zuwege), die mit wasserdurchlässigem Belag hergestellt werden, sind mit dem Faktor der sich aus der Abwassersatzung ergibt mitzurechnen.

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

Offene Bauweise wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise. Entsprechend den Eintragungen im Plan sind nur Einzelhäuser zulässig.

### 2. Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

#### 2.1 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen gekennzeichnet. Eine Überschreitung der vorderen und hinteren Baugrenze ist zudem mit untergeordneten Bauteilen und Vorbauten (i. S. des § 5 Abs. 6 Nr. 1 und 2 LBO) gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO zulässig.

#### 2.2 Firstrichtung

Die Bebauung ist parallel bzw. senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche oder zu den Grundstücksgrenzen zu errichten.

### 3. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 und § 14 BauNVO)

#### 3.1

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern der Bruttorauminhalt 40,00 cbm nicht überschreitet (Ausnahme sind die durch Planzeichen gekennzeichneten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind).

#### 3.2

Flächen für Nebenanlagen, die aufgrund anderer Vorschriften für die Nutzung von Grundstücken erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) (Garagen, überdachte Stellplätze), dürfen, wenn nicht anders angegeben, die rückwärtige, straßenabgewandte Baugrenze bzw. die gedachte Verlängerung nicht überschreiten. Sie müssen auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden.

Garagen, die senkrecht zur öffentlichen Verkehrsfläche stehen, müssen einen Mindestabstand von 5,00 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. Ausnahme bei Planausweisung.

Werden Garagen parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche erstellt, so ist ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten. Die Gesamtlänge darf 9,00 m nicht überschreiten.

#### 3.3

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 und 3 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Versorgungseinrichtungen, wie z. B. Kabelverteilerschränke, sind im Einvernehmen mit der Gemeinde gem. § 14 Abs. 2 BauNVO, auch soweit für Sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind, zulässig.

#### 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

##### 4.1

Verkehrsflächen sind entsprechend den Eintragungen im Plan festgesetzt.

##### 4.2 Stützbauwerke (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von max. 0,30 m zu dulden.

#### 5. Festsetzungen zur Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

##### 5.1 Kinderspielplatzfläche

Diese Fläche dient der Jugend zur Erholung und zum Aufenthalt im Freien. Neben der Aufstellung von Sitzbänken und anderer zweckgebundener baulicher Anlagen sind auch die Aufstellung von Spielgeräten für Kinder unter 12 Jahren zulässig. Der Spielbereich ist sowohl für Kleinkinder im Alter von 3-6 Jahren, als auch für bewegungsorientiertes Spiel für Kinder von 6-12 Jahren zu gestalten.

#### 6. Flächen, auf denen zur Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen Vorkehrungen zu treffen sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist durch Straßenlärm nicht vorbelastet. Um jedoch Lärmkonflikte zwischen Gewerbegebiet und Wohngebiet vorzubeugen sollen folgende Festsetzungen getroffen werden.

##### 6.1

Im Allgemeinen Wohngebiet sind bei der Errichtung von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Beherbergungsstätten sowie bei Büroräumen die Außenbauteile (Wand-, Fenster- und Dachflächen) so auszuführen, dass diese den festgesetzten Lärmpegelbereichen gerecht werden (objektgebundener Lärmschutz nach DIN 4109, Tabellen 8 bis 10 - siehe Planeintrag).

Folgende Maßnahmen sollen ausgeführt werden:

- Passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude nach Berechnung, insbesondere geeignete Schallschutzverglasung.
- Technische Lüftungsmaßnahmen für Wohn-, und Schlafräume sollten nicht in Richtung Norden zum Gewerbegebiet angeordnet werden.

Eine schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Fassaden vorgesehen sind, die keine nächtliche Überschreitungen der Orientierungswerte, gemäß TA Lärm aufweisen.

## 6.2 Immissionsschutz (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb des Gewerbegebiets sind nur solche Betriebe zulässig, deren Geräuschemissionen je m<sup>2</sup> Grundfläche (db(A)/m<sup>2</sup>) innerhalb der Baugrenzen nachfolgende immissionswirksame Schallpegelleistung nicht überschreiten:

Teilfläche GE (Süd/West)	Tag 65	Nacht 40	Richtung Richtung Leimbach
-----------------------------	-----------	-------------	-------------------------------

## 7. Festsetzungen zur Bepflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

### 7.1 Pflanzbindung

An den im Plan mit Pflanzgebot für Einzelbäume bezeichneten Stellen sind großkronige Bäume entsprechend der Pflanzenliste zu pflanzen. Eine Abweichung der Standorte bis zu 4 Metern ist zulässig, wenn dies z. B. durch Zufahrten oder Leitungsführung bedingt ist. In den im Plan gekennzeichneten Flächen sind landschaftsgerechte Gehölze und Hecken zu pflanzen.

Ansonsten ist je angefangenen 300 qm Grundstücksfläche auf dem Baugrundstück ein mittelgroßkroniger Baum zu pflanzen.

### 7.2 Pflanzvorschlag (Hinweis)

#### a) Bäume

Nur Laubbäume z. B. Pappeln, Rotbuche, Traubeneiche, Stieleiche, Hainbuche, Feldahorn, Vogelkirsche, Gemeine Esche oder Obstgehölze, wie Nussbaum usw.

#### b) Sträucher, Hecken

Nur Laubarten, z. B. Haselnuss, Schlehe, Roter Hartriegel, Weißdorn, eingriffeliger Weißdorn, Heckenkirsche, Hundsrose, gemeiner Liguster, Pfaffenhütchen, wolliger Schneeball

## 8. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich werden und sonstige Grundstücksbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Bei der Herstellung des Straßenkörpers werden Aufschüttungen bzw. Abgrabungen mit einem Böschungswinkel von 1:1,5 erforderlich. Diese sind auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden und dürfen nur mit Genehmigung der Gemeinde verändert werden.

## 9. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

### 9.1

Auf den gekennzeichneten Flächen sind bauliche Anlagen, ausgenommen Einfriedungen, unzulässig.

Abwasserleitung des Abwasser- und Hochwasserschutzverband Wiesloch (AHW),  
Bruchwiesen 1, 69168 Wiesloch:

LR 1: Abwasserleitung mit beidseitigen Schutzstreifen in einer Breite von 5 m.

Tiefwurzeln Bepflanzungen des Schutzstreifens und Nebenanlagen sind nur mit Zustimmung des Leitungsträgers und entsprechenden Schutzmaßnahmen zulässig.

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

Je Einzelhaus sind max. 2 Wohnungen zulässig.

## 11. Art der Flächennutzung/Flächenbefestigung, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### 11.1

Zufahrten und Stellplätze auf privaten Grundstücken sind in wasserdurchlässiger oder bedingt wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten. Es sind dabei Materialien mit einem Abflusswert von maximal 0,5 zu verwenden (beispielsweise Schotterrasen, Rasengittersteine, Porenpflaster oder Fugenpflaster).

### 11.2

Sämtliche Fußwege und Gehwege sind in wasserdurchlässiger bzw. bedingt wasserdurchlässiger Bauweise innerhalb des Baugebietes herzustellen.

### 11.3 Entwässerung

Die Entwässerung der Zufahrten, Zuwege und Stellplätze sollte - soweit möglich - in die angrenzenden Pflanzflächen mit Bodenanschluss erfolgen.

## 12. Einfriedungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Als Einfriedungen sind Hecken aus Gehölzen des Pflanzvorschlages (siehe 7.2), Lattenzäune mit senkrechter Lattung, Doppelstabmattenzäune und Maschendrahtzäune zulässig.

## 13. Getrennte Ableitung und Einleitung von Dachwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB)

### 13.1

Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer und Zink sind unzulässig. Es wird empfohlen auch keine unbeschichteten Metalle bei Regenrinnen und Regenfallrohre zu verwenden.

### 13.2

Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen ist unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).

### 13.3

Der auf privaten Flächen anfallende Niederschlagswasserabfluss darf nicht in die Schmutz- oder Mischwasserkanalisation eingeleitet, sondern muss getrennt in Regenwasserkanalisation abgeleitet werden. Dies gilt auch für die Überläufe von Anlagen zur Regenwassernutzung und Drainagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).

## 14. Feldwege

Die angrenzenden Feldwege dienen nicht der Erschließung der Bauplätze, sondern der bestehenden Ackergrundstücke.

## 15. Sonstige Hinweise (Umweltschutz/Bodenschutz) (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB)

### 15.1

Ein sachgerechter Umgang mit Kraft- und Schmierstoffen sowie die ordnungsgemäße Entsorgung aller anfallenden Abfallstoffe werden vorausgesetzt.

### 15.2

Es wird empfohlen, den Aushub auf dem eigenen Grundstück einzuplanieren bzw. mit dem Material die Verfüllung der Vorgartenfläche vorzunehmen. Die Abfuhr von Erdaushub auf Deponien ist zu vermeiden.

### 15.3

Erdaushub muss nach Ober- und Unterboden getrennt auf einem hierfür vorgesehenen Lagerplatz in Mieten gelagert werden.

### 15.4

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen und Erosionserscheinungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.

### 15.5

Zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme sind Baustelleneinrichtungen, Baustraßen und Lagerplätze nur innerhalb der Grenzen des Bebauungsplans zulässig.

### 15.6

Baustelleneinrichtungen, Baustraßen und Lagerplätze sind so anzuordnen, dass keine Eingriffe in ökologisch wertvolle Bestände entstehen. Die vorhandenen und geplanten Grünstreifen entlang der Gräben dürfen als sogenannte "Tabufläche" nicht für derartige Einrichtungen herangezogen werden! Die entsprechenden Tabuflächen sind im Maßnahmenplan 2.1 gekennzeichnet.



15.7

Während der Bauphase ist an den im Maßnahmenplan 2.1 gekennzeichneten Gehölzen pro Stamm ein Stammschutz vorzusehen. Sollte sich abzeichnen, dass Eingriffe in die Krone bzw. in das Astwerk unvermeidbar sind, müssen im Vorfeld der Bautätigkeit gezielte Schnittmaßnahmen von fachkundigen Personen durchgeführt werden.

15.8

Sämtliche Gehölzarbeiten sind außerhalb der Vegetationsperiode durchzuführen. Die Vegetationsperiode erstreckt sich vom 1. März bis zum 30. September.

16. Rückbau stillgelegtes Kabel der Netze BW

Auf dem privaten südlichen Bauplatz, angrenzend an das bestehende Grundstück Flst.Nr. 271, Neuwiesenweg 8, ist ein stillgelegtes Kabel an der Grenze. Sollte das Kabel entfernt werden, muss die Fa. Netze-BW GmbH unterrichtet werden. Es ist ein sachgerechter Rückbau durchzuführen. Eine Leitungsauskunft kann hier eingeholt werden:  
Netze-BW GmbH, Netzgebiet Nord, Meisterhausstraße 11, 74613 Öhringen  
Telefon 07941-932 449, Telefax 07941-932 366  
[leitungsauskunft-nord@netze-bw.de](mailto:leitungsauskunft-nord@netze-bw.de) , [www.netze-bw.de](http://www.netze-bw.de)

Ausschnitt Leitungsauskunft (Skizze unmaßstäblich):



## Teil B: ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 1. Geltungsbereich

Der Räumliche Geltungsbereich der Satzung entspricht dem Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung. Die Satzung gilt bei Vorhaben, die eine Einrichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen entsprechend zum Inhalt haben.

### 2. Bestandteile der Satzung

In Ergänzung der Planzeichnung sind die Ziffern 3 bis 7 dieser Satzung festgesetzt.

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

#### 3.1 Gebäudesockel

Sichtbare Gebäudesockel sind bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig. Das Maß wird in der Gebäudemitte gemessen. Als Bezugspunkt gilt die Straßenhöhe der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Grenzen an mehreren Seiten eines Grundstücks Verkehrsflächen an, so ist die im Plan gekennzeichnete Verkehrsfläche maßgebend. Übersteigt der Rohfußboden (Sockelhöhe) das angegebene Maß, so ist der Sockel ohne horizontalen Versatz zum aufgehenden Außenmauerwerk im gleichen Material, mit der gleichen Struktur und in der gleichen Farbe wie die Gebäudefassade auszubilden.

#### 3.2 Dachgestaltung

##### 3.2.1 Dachform; Geneigte Dächer, Dachneigungen

Im Geltungsbereich sind entsprechend den Eintragungen im Plan folgende Dachformen zulässig:

WA 1 und WA2, (Anlage 1):

Satteldächer (SD) / Walmdächer (WD) / Zeltdächer (ZD) von 20° bis 35°.

Flachdächer (FD) sind zulässig mit der angegebenen Attika bzw. Brüstungshöhe.

Einseitig geneigte Pultdächer (PD) über die gesamte Gebäudelänge sind unzulässig.

Geneigte Pultdächer (PD) von 10° bis 25° sind nur bis zu 2/3 der Gebäudelänge zulässig.

GE e (Anlage 2):

Frei wählende Dachform zugelassen. Dachneigung zwischen 5° und 15°.

Für die Festlegung der Traufhöhe ist der maßgebende Bezugspunkt die Straßenhöhe (siehe 3.1) bis zum Schnittpunkt Wandfläche / obere Dachhaut.

##### 3.2.2 Dacheindeckungen

Kunstfaserplatten sowie Eindeckungen aus unbeschichteten Metallplatten sind unzulässig.

### 3.2.3 Dachaufbauten

Dachgauben dürfen in ihrer Summe je Dachseite die Hälfte der Gebäudelänge nicht überschreiten.

Mit Dachgauben sind die nachfolgend genannten Abstände einzuhalten:

- vom Ortgang: mindestens 1,50 m
- zwischen mehreren Aufbauten: mindestens 1,50 m
- vom First: mindestens 0,50 m

### 3.3 Offene Garagen (Stellplätze mit Schutzdächern), Carports

Diese müssen mit der Tragkonstruktion (Stütze) einen Mindestabstand von 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten und dürfen seitlich mit 3 m Straßenabstand nicht geschlossen sein. Bei Parallelstellung zur Straße ist der 1 m Abstandstreifen als Grünfläche zu gestalten.

### 3.4 Abfallbehälter

Abfallbehälter dürfen nur innerhalb baulicher Anlagen oder auf besonders abgepflanzten bzw. mit einem Schichtschutz (z. B. Holzpalisaden, begrünte Rankgitter-Konstruktion) versehenen Flächen aufgestellt werden.

## 4. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

### 4.1 Grünflächen

Die unbebauten und nicht als Zufahrt oder Stellplatz benötigten Flächen sind als Grünflächen dauerhaft anzulegen. Funktionslos gewordene versiegelte oder teilversiegelte Flächen sind zu entsiegeln bzw. zu begrünen, sofern dem nicht andere rechtliche Vorschriften entgegenstehen.

### 4.2 Stellplätze und ihre Zufahrten

Die nicht überdachten Stellplätze und ihre Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien, z. B. Rasengittersteinen, Schotterrasen, Rasenfugenpflaster oder Betonformsteinpflaster (Porenpflaster) herzustellen.

### 4.3 Einfriedungen

Die max. zulässige Höhe von Einfriedungen wird im Straßenbereich auf 0,80 m, zu anderen Grundstücksgrenzen auf 1,25 m festgesetzt.

#### 4.4 Stützmauern

Die Höhe baulicher Stützmauern wird auf max. 1,00 m beschränkt; in begründeten Ausnahmefällen (bestehende Höhendifferenzen) auf max. 2,50 m. Bezugspunkt sind die bestehenden Geländebeziehungen im Zeitpunkt der Umlegung.

#### 4.5 Abflussmindernde Maßnahmen (Anlagen zu Regenwassernutzung, Regenwasserrückhaltung, Flächenbefestigung und Dachbegrünung)

Für die Dachabflüsse der einzelnen Grundstücke sind Anlagen zur Regenwassernutzung (weitere Spezifizierung; Brauchwassernutzung) zu erstellen. Die Anlagen müssen ein zwangsentleertes spezifisches Volumen von mindestens 0,03 m<sup>3</sup> je angefangene m<sup>2</sup> Dachfläche aufweisen (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO).

### 5. Beschränkung der Verwendung von Außenantennen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

#### 5.1 Antennen

Auf jedem Gebäude ist höchstens eine Antenne zulässig.  
Parabolantennen auf Dachflächen sind entsprechend der Dachfarbe zu tönen.

### 6. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans werden hinsichtlich der Regelung über die Anzahl von erforderlichen Kfz-Abstellplätzen für Wohnungen folgende Festsetzungen getroffen:

Bei Errichtung und Erweiterung von Wohngebäuden sind je Wohnung Kfz-Abstellplätze in folgender Anzahl herzustellen:

- 1-Zimmer-Wohnung: 1,0 Stellplätze
- 2-Zimmer-Wohnung: 1,5 Stellplätze
- Ab 3-Zimmer-Wohnung: 2,0 Stellplätze

Ergibt sich bei der Berechnung der notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so wird aufgerundet.

### 7. Abstellplätze für Fahrräder (§ 74 Abs. 2 Nr. 6 LBO)

Für jede Wohnung sind zwei geeignete, wettergeschützte Fahrrad-Stellplätze herzustellen (notwendige Fahrrad-Stellplätze).

## Teil C: AUFZUHEBENDE FESTSETZUNGEN

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehende planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen werden mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes neu geregelt bzw. außer Kraft gesetzt.

## Teil D: HINWEISE

### 1. Verfahren

Die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Neuwiesen – 1. Änderung" werden zusammen mit dem Bebauungsplan "Neuwiesen, 1. Änderung" beschlossen. Das Verfahren für ihren Erlass richtet sich in vollem Umfang nach den für den Bebauungsplan geltenden Vorschriften - § 74 Abs. 7 LBO.

### 2. Grundwasser- und Bodenschutz

Gesetzliche Grundlagen:

Bodenschutz (BodSchG § 4 Abs.1 und 2)

Beschränkung von Bodenbelastung auf das nach den Umständen unvermeidbare Maß; sparsamer und schonender Umgang mit Boden.

Grundwasserschutz (WHG § 1a Abs. 2 und § 2 Abs. 1)

Vermeidung von Verunreinigungen des Wassers oder Verhütung sonstiger nachteiliger Veränderungen seiner Eigenschaften; sparsame Verwendung von Wasser. Behördliche Erlaubnis oder Bewilligung bei der Benutzung der Gewässer.

#### 2.1 Schutz des Bodens

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere § 4, wird hingewiesen. In diesem Sinne gelten für jegliche Bauvorhaben die getroffenen Regelungen zum Schutz des Bodens. Anfallender Erdaushub soll, soweit möglich, auf der Baustelle zur Auffüllung und Geländegestaltung verwendet werden. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie wesentlicher anderer Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und wieder zu verwenden.

#### 2.2 Schutz des Grundwassers / Wasserversorgung

Für Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegung gerechnet werden muss, ist rechtzeitig vor Baubeginn ein Wasserrecht beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis – Umweltamt zu beantragen. Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis (Umweltamt) zu benachrichtigen. Eine Ableitung von Grundwasser ist erlaubnispflichtig und kann höchstens für die Dauer der Bauzeit auf Antrag genehmigt werden. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

### 3. Hochwasserschutz Leimbach

Bei sehr starken Regenfällen ist in Einzelbereichen mit Überschwemmungen zu rechnen. (siehe Abb. 5 der Begründung). Dagegen sind nach Ermessen der Bauherren und Bauherrinnen angrenzender und ggf betroffener Grundstücke Vorkehrungen / Sicherungen am Haus bzw. entsprechende Anlage der Freiflächen (vgl. Pflanzgebote und Einfriedungen) empfohlen.

#### 4. Bodenbefunde

Sollten beim Vollzug der Planung archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Denkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20 DSchG).

#### 5. Veränderung der Geländeoberfläche

Der natürliche Geländeverlauf ist grundsätzlich zu erhalten. Notwendige Veränderungen der Geländeoberfläche, welche sich aus den jeweiligen Bauvorhaben ergeben, sind durch amtliche Lagepläne und Geländeschnitte unter Beachtung der Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen nachzuweisen.

#### 6. Dachwasser

Das Regenwasser von Dachflächen und Terrassen ist in Zisternen zu sammeln und im Sinne einer quantitativen Änderung des Trinkwasserverbrauchs in die Wiederverwendung (z. B. Gartenbewässerung) einzubeziehen. Die Anlagen müssen ein zwangsentleertes spezifisches Volumen von mindestens 0,03 m<sup>3</sup> je angefangene m<sup>2</sup> Dachfläche aufweisen. Die Anlagen sind durch einen Überlauf an die örtliche Entwässerung anzuschließen.

#### 7. Abwasserbeseitigung und -reinigung

Die anfallenden Abwässer sind ordnungsgemäß der Sammelkläranlage zuzuleiten.

#### 8. Höhenplan

Für das Plangebiet wurden Geländeschnitte mit Höhenangaben bezogen auf die öffentlichen Verkehrsflächen erstellt. Der Höhenplan mit den Geländeschnitten nimmt nicht an der Verbindlichkeit des Bebauungsplans teil. Der Höhenplan kann bei der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

Aufgestellt:	Vermessungsbüro Max Dipl.-Ing. (FH) Robert Max Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Leiberg II/6 D-76684 Östringen	Östringen, den ergänzt  Dipl.-Ing. (FH) Robert Max
--------------	---	---

#### Ausfertigungsvermerk:

Die Übereinstimmung dieses Bebauungsplans – zeichnerischer und schriftlicher Teil – und der örtlichen Bauvorschriften – zeichnerischer und schriftlicher Teil – mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 00.00.2018 wird bestätigt.

Das Bebauungsplanverfahren wurde nach den gesetzlichen Bestimmungen durchgeführt.

Dielheim, den 00.00.2018

---

Thomas Glasbrenner  
Bürgermeister