

STADT WALLDORF

Klarstellungs- und Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB "Pflegeheim Walldorf Süd"

Textliche Festsetzungen (Entwurf)

Stand: 08.05.2025

Planung:

Stefanie Hanisch
Johannesstraße 5

67346 Speyer Telefon 06232/68 65 601

STADTLANDPLAN

Städtebau . Umweltplanung
E-Mail kontakt@stadt-land-plan.de

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - **PlanZV**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (**LBO**) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2023 (GBl. S. 422).

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO**) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12. November 2024 (GBl. 2024 Nr. 98)

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Flächen für den Gemeinbedarf § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Die Gemeinbedarfsfläche dient der Unterbringung eines Pflegeheims.

Zulässig sind:

Anlagen bzw. Einrichtungen zur Pflege und Betreuung von Menschen mit Pflegebedarf. Ergänzend zur Funktion Pflegeheim sind Seniorenwohnungen im Sinne eines betreuten Wohnens zulässig.

In den zulässigen Anlagen und Einrichtungen können Räume für weitere soziale Zwecke (z.B. Sozialstation, Bürgerschaftliches Engagement, Sprechstunden von Einrichtungen, Therapie- und Gesundheitseinrichtungen usw.) zugelassen werden, wenn der Betrieb mit dem Zweck der Anlagen und Einrichtungen vereinbar ist.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag der zulässigen Grundflächenzahl i.V.m. der Höhe baulicher Anlagen und der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

2.1 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO

Die zulässigen Höhen der baulichen Anlagen sind durch Planeintrag der maximalen Wandhöhe festgesetzt. Die zulässige Wandhöhe beträgt entsprechend Planeintrag max. 12,30 m.

Überschreitungen der festgesetzten WH bis zu 2,50 m sind für Staffelgeschosse zulässig, wenn diese von den Außenwänden des Gebäudes um mind. 2,30 m zurückspringen; Ausnahmen für funktionale oder technisch bedingte Aufbauten, Treppenhäuser oder Aufzüge können zugelassen werden.

Als Wandhöhe ist die Schnittkante der Gebäudeaußenwand mit der Oberkante Attika definiert.

Unterer Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen ist im gesamten Geltungsbereich die Höhe 106,6 m üNN.

3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt:

Es gilt die offene Bauweise, aber mit Gebäudelängen von mehr als 50 m.

4. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze und Zufahrten zulässig; Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO können dort ausnahmsweise zugelassen werden.

5. Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die in der Planzeichnung dargestellte Einteilung der Verkehrsflächen ist unverbindlich. Die Verkehrsgrünfläche darf als Verkehrsfläche beansprucht werden. Sie ist, soweit sie nicht zur Erschließung angrenzender Grundstücke benötigt wird, als Grünfläche anzulegen.

6. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünzäsur“ ist mit Grünlandflächen, Bäumen und Gehölzen auszugestalten. Es sind Gräben, Mulden und Rinnen und Versickerungsflächen zum Sammeln, zur Ableitung und zum Versickern von Niederschlagswasser, Wege, kleinere Gebäude für technische Einrichtungen (z.B. Trafostation, Unterdruckstation usw.) zulässig.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

7.1 Minimierung der Versiegelung

Die Zufahrten zu Stellplätzen sowie Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie Wege und notbefahrbar Flächen des Pflegeheims sind mit versickerungsfähigen Belägen (Versickerungsleistung mindestens 270 l/s/ha) wie Rasenpflaster mit großen Fugen (Fugenbreite mind. 2 cm), Rasengittersteinen, Schotterrasen oder Feinschotter auszuführen.

7.2 Artenschutz

Auf die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) des Büros IUS Team Ness, Projekt-Nr. 44144, Heidelberg, April 2025 wird für die nachfolgenden Maßnahmen verwiesen.

7.2.1 Bauzeitenbeschränkung zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen (V1)

Gehölzfällungen und das Entfernen sonstiger oberirdischer Teile von Gehölzbeständen dürfen gemäß den Vorgaben des § 39 BNatSchG nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September durchgeführt werden.

7.2.2 Kontrolle und Verschluss von Fledermaushabitaten (V1)

Zugängliche Baumhöhlen in den zu fällenden Bäumen sind im Herbst vor der Fällung zu kontrollieren und bei Negativbefund zu verschließen. Sollten Höhlen nicht ausreichend einsehbar sein, sodass ein Besatz nicht ausgeschlossen werden kann, werden die Höhlen mit dem Reusenprinzip gem. saP verschlossen.

7.2.3 Vergrämung (V2) und Umsiedlung von Eidechsen (V3)

Um zu verhindern, dass Reptilien in den Vorhabenbereich einwandern, sind um das Baufeld Reptiliensperren gem. saP auszubringen. Die Funktion des Reptilienschutzzauns ist regelmäßig zu prüfen.

Vor der Baufeldfreimachung sind die vorhandenen Eidechsen zu vergrämen. Dazu werden die Flächen des Geltungsbereiches durch ein Mähen der Ruderalbestände und dem Entfernen von Versteckmöglichkeiten wie Schnittguthaufen und Totholz, möglichst unattraktiv für Eidechsen gemacht.

Durch die Rodung von Gehölzen dürfen keine Versteck- und Überwinterungsplätze von Zauneidechsen zerstört werden. Ggf. erfolgt die Rodung der Wurzelstöcke erst nach der Vergrämung der Zauneidechsen aus dem Geltungsbereich.

Die westlich des Geltungsbereichs befindliche Böschung der Bürgermeister-Willinger-Straße ist im Vorfeld der Vergrämung als Ersatzlebensraum für die Mauereidechsen aufzuwerten. Dazu sind die Flächen zu mähen; das Mahdgut ist abzuräumen. Abschnittsweise sind Altgrasstreifen zu belassen und vier Reisigbündel als Sonn- und Versteckplätze einzubringen.

Der Geltungsbereich ist nach der Vergrämung mehrfach zu begehen und nach verbliebenen Zauneidechsen abzusuchen. Verbliebene Tiere werden im Sommerhalbjahr vor Baubeginn von reptilienkundigem Fachpersonal per Hand gefangen und in der nahen Umgebung an der Böschung zur Bürgermeister-Willinger-Straße (im Falle der Mauereidechsen) freigelassen bzw. im Falle der Zauneidechsen in einen Ersatzlebensraum umgesiedelt.

Die Zauneidechsen sind im Sommerhalbjahr vor Baubeginn abzufangen und in angrenzende Lebensräume/Ausgleichshabitate (siehe 7.2.5 CEF-Maßnahmen) umzusiedeln. Wenn das Baufeld weitestgehend eidechsenfrei ist, sind Folien auszulegen, um noch auf der Fläche verbleibende Tiere an den Rand zu vergrämen und diese dort einzufangen. Nach der Umsiedlung der Eidechsen kann die Fläche freigegeben werden.

7.2.4 Haubenlerchenmonitoring (V4)

Im Jahr des Neubaus erfolgt ab Anfang Februar wöchentlich die Kontrolle des Baufeldes auf Haubenlerchenvorkommen. Bei revieranzeigendem Verhalten, Brutverdacht oder Brutnachweis sind die Bauarbeiten einzustellen und die notwendigen Schutzmaßnahmen mit der Naturschutzbehörde einvernehmlich abzustimmen. Die Bauarbeiten dürfen erst wieder aufgenommen werden, wenn sichergestellt ist, dass die abgestimmten Schutzmaßnahmen wirksam sind.

7.2.5 CEF- und FCS-Maßnahmen

Um die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln, Fledermäusen und Eidechsen im räumlichen Zusammenhang aufrecht zu erhalten, sind die folgenden CEF-Maßnahmen umzusetzen. Darüber hinaus werden FCS-Maßnahmen erforderlich (siehe auch Hinweise).

Künstliche Nisthilfen für Vögel

Für den Verlust einer Bruthöhle der Kohlmeise sind zwei Nistkästen für Kleinvögel (H 30 cm, B 15 cm, Einflugloch Durchmesser 3,2 cm) am Rand des Geltungsbereichs oder in räumlichem Zusammenhang gem. den Vorgaben der saP vor Beginn der auf die Baufeldfreiräumung folgenden Brutperiode auszubringen.

Externe Maßnahmenfläche auf den Flurstücken 10191/1, 10191/2, 10193/1 und 10193/2 (zwischen Kleinfeldweg und L723)

a) Hecke für die Klappergrasmücke (und Zauneidechse)

Vor der Baufeldräumung sind auf einer Gesamtfläche von mindestens 150 m² dichte Gebüsch- und Heckenstrukturen entsprechend der spezifischen Habitatansprüche der Klappergrasmücke anzulegen.

Anzupflanzen sind Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Heckenrosen (*Rosa canina*), Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Liguster (*Ligustrum vulgare*) und Feldulmen (*Ulmus minor*) gem. den Vorgaben der saP.

Entlang der Heckenränder ist ein ca. zwei bis drei Meter breiter Saum zu entwickeln. Insgesamt ergibt sich für die Maßnahme (Hecke und Saum) ein Platzbedarf von 300 m².

b) Anlage von Habitatstrukturen für die Zauneidechse

In den Randbereichen, vorgelagert zu den Heckensäumen der bestehenden und neu angelegten Heckenstrukturen sind auf einer Breite von 2-3 m abschnittsweise Sandlinsen mit Totholzhaufen gem. den Vorgaben der saP anzulegen (Gesamtfläche Sandlinsen mit Totholzhaufen rd. 200 m²).

Vor der Umsiedlung der Zauneidechsen ist die Maßnahmenfläche mit einem Reptilienschutzzaun zu versehen. Innerhalb des Geltungsbereichs aufgefundene Zauneidechsen sind auf die optimierten Flächen umzusiedeln. Der Flächenbedarf beläuft sich insgesamt auf 720 m² (rechnerisch 120 m² für jede der 6 erwarteten Zauneidechsen).

c) Artenanreicherung von Grünland

Für den Verlust von Nahrungshabitat des Grauen Langohrs und der Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Zauneidechse ist vorgezogen, vor der Baufeldräumung, auf einer Gesamtfläche von mindestens 900 m² Grünland gem. den Vorgaben der saP aufzuwerten. Dabei sind auf etwa 25% der Gesamtfläche Ansaatstreifen (Ansaat von regionalem, autochthonem Saatgut artenreicher Magerwiesen) quer zur Bewirtschaftungsrichtung anzulegen und gem. des in der saP angegebenen Mahdregimes zu bewirtschaften.

Pflege, Monitoring und Risikomanagement

Für Nistkästen von Vögeln erfolgt eine jährliche Wartung und Funktionskontrolle.

Auf der externen Maßnahmenfläche wird der Gehölzsaum im Zweijahresrhythmus ab Ende Oktober gemäht, um die Saumvegetation zu erhalten und Blütenpflanzen zu fördern. Bis zur erfolgreichen Etablierung des neu eingesäten Grünlandes, mindestens jedoch im ersten Jahr erfolgt im Spätherbst lediglich ein Mulchschnitt. Damit werden die empfindlichen Keimlinge und Jungpflanzen geschont. Bei starker Verunkrautung durch Disteln kann ein Schröpschnitt mit erhöht eingestelltem Mähwerk kurz vor der Blüte der Disteln erfolgen.

Das Grünland wird je nach Aufwuchsstärke bis zu zweimal pro Jahr – in den ersten Jahren zur Aushagerung ggf. auch dreimal – gemäht, um den lückenhaften Charakter der Vegetation zu erhalten.

Um den Erfolg der Umsiedlung der Zauneidechsen sowie die Funktionalität der Habitatstrukturen auf der Ersatzfläche nachzuweisen, wird im ersten, dritten und fünften Jahr nach der Herstellung der Fläche und Umsiedlung der Eidechsen, eine Erfassung des Eidechsenbestandes auf der Maßnahmenfläche durchgeführt. Das Ziel ist erreicht, wenn zumindest in zwei der drei Untersuchungsjahre jeweils mindestens die Zahl der umgesiedelten adulten Zauneidechsen nachgewiesen und ein Fortpflanzungsnachweis durch den Nachweis von Jungtieren erbracht wird.

FCS-Maßnahmen für die Haubenlerche

Für die Haubenlerche sollen gemäß der im Ausnahmeantrag nach § 45 BNatSchG für die Haubenlerche dargestellten Schutzkonzeption (Aktenzeichen: RPK55-8881-75/11) geeignete Lebensräume auf den städtischen Flurstücken 8853, 8856, 12050 und 12055 optimiert werden. Im Umfeld der für die Haubenlerche aufgewerteten, städtischen Flächen muss auf insgesamt 3 ha eine haubenlerchenfreundliche, landwirtschaftliche Nutzung erfolgen.

7.2.6 Wege- und Straßenbeleuchtung

Es sind für die Wege- und Straßenbeleuchtung Beleuchtungseinrichtungen mit verringerter Anlockwirkung auf Insekten (z.B. warm-weiße LED-Leuchten) und verringerter Störwirkung auf Vögel und Federmäuse (durch gezielte Ausrichtung der Leuchtkörper auf Straßen und Wege) zu verwenden.

8. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

8.1 Grundstücksbegrünung

Pro 100 m² unbebauter Grundstücksfreifläche ist ein einheimischer standortgerechter Laubbaum bzw. Obstbaum zu pflanzen.

Bei der Errichtung von Stellplätzen ist je fünf offene Stellplätze ein großkroniger Laubbaum vorzusehen.

8.2 Dachbegrünung

Flachdächer sind mit Vegetationsstrukturen (Sukkulenten, Gräsern, Wildkräutern u.ä.) zu begrünen und extensiv zu pflegen. Begrünungen sind mit einer Mindestsubstratschicht von 10 cm auszuführen. Ausnahmsweise können Bereiche von der Begrünungspflicht ausgenommen werden, wenn sie mit technischen Aufbauten überstellt sind oder als Terrassen genutzt werden.

8.3 Öffentliche Grünfläche

Die Grünzäsur ist als Grünland zu mind. 70 % als magere, artenreiche, extensiv genutzte Wiese anzulegen. Bis zu 30 % des Grünlands können zur verstärkten Nutzung für die Naherholung (z.B. Lagern, Spielen) stärker gepflegt werden und als extensiv genutzte Zierrasenflächen angelegt werden.

Zur Ausgestaltung der Grünfläche werden Gehölze und Gebüsche gepflanzt. Dabei sollen überwiegend die heimischen Arten Schlehe, Feld-Ahorn, Roter Hartriegel, Hasel, Pfaffenhütchen, Echte Hunds-Rose und Feld-Ulme gepflanzt werden.

9. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die nach den Festsetzungen vorzunehmenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind durch gleiche Arten zu ersetzen.

Hinweise

1. **Bodenbelastungen durch Schwermetalle/Bodenverunreinigungen**

Aufgrund der geogenen Schwermetallbelastung im Bereich Nußloch / Walldorf ist es erforderlich, auf unversiegelten Freiflächen, Gartenflächen und Grünflächen, die als Kinderspielflächen vorgesehen sind bzw. die potentiell als Kinderspielflächen genutzt werden können (sensible Nutzung) in den Bereichen, in denen die relevanten Prüfwerte der BBodSchV und in Ergänzung der Verwaltungsvorschrift "Orientierungswerte für die Bearbeitung von Altlasten und Schadensfällen" überschritten werden, einen Oberbodenaustausch durchzuführen.

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises umgehend zu verständigen.

2. **Erdwärme**

Die Nutzung von Erdwärme mittels Erdwärmesonden ist in den Zonen III B der Wasserschutzgebiete generell erlaubnisfähig. Die Bohrtiefe ist dabei auf 45 m beschränkt, in den Sonden darf nur reines Wasser als Wärmeträgerflüssigkeit verwendet werden (Leitfaden Erdwärmesonden). Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist erforderlich.

Erdwärmekollektoren sind bei Erfüllung bestimmter Voraussetzungen ebenfalls zulässig (Leitfaden Erdwärmekollektoren). Die Nutzung des Grundwassers für den Betrieb von Wasser-Wasser-Wärmepumpen ist erlaubnispflichtig, generell aber nicht verboten.

3. **Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung**

Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Maßgebend hierzu ist die Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999. Die Niederschlagswasserbeseitigung muss schadlos erfolgen.

Auf Dach- und befestigten Grundstücksflächen auftretendes Niederschlagswasser sollte zur Verringerung der Abflussspitzen in ausreichend bemessenen Zisternen gesammelt und auf dem Grundstück genutzt werden. Nach Möglichkeit sollen diese bewirtschaftet werden können. Auf eine Bewirtschaftung der Zisterne (mit Drosseleinrichtung) kann verzichtet werden, wenn das zugehörige Dach mit einer Mindestsubstratstärke von 10 Zentimeter begrünt wird.

Der Überlauf einer Zisterne muss entweder

- a. über die belebte Bodenzone einer Versickerungsmulde versickert werden.
- b. an die Kanalisation angeschlossen werden.
- c. über eine Rigole unterirdisch versickert werden. Dies ist nur gestattet, wenn das Dach metallfrei ist oder der Zulauf über ein DIBt-zugelassenes Substrat erfolgt, welches Metalle zurückhalten kann. Die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist zu prüfen.

Die Planung ist mit der Gemeinde und dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, abzustimmen.

4. Starkregen

Es muss mit Starkregenereignissen (extremen, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) gerechnet werden. Es wird empfohlen, Untergeschosse bzw. Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Dies hat unter Beachtung vom § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) Wasserabfluss zu erfolgen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden können.

5. Hochwasser

Das Plangebiet liegt in einem hochwassergefährdeten Bereich (HQextrem). Grundstückseigentümer haben sich gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen selbst und auf eigene Kosten zu sichern.

6. Baumstandorte

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, zu beachten.

7. Dacheindeckung

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen darf als Material bei der Dacheindeckung kein unbeschichtetes Kupfer, Zink und Blei verwendet werden; dies gilt auch für Regenrinnen und Regenfallrohr. Als Alternativen stehen z. B. Aluminium, Edelstahl und Kunststoff zur Verfügung.

8. Archäologische Denkmalpflege

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies gem. § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brand-schichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

9. Deutsches Haupthöhennetz

Höhenangaben und -festlegungen in der Satzung beziehen sich auf das Höhensystem DHHN12 (Gebrauchshöhenstatus 130; m ü. NN).

10. Ausnahmeantrag nach § 45 Abs. 7 BNatSchG

Infolge der geplanten Bebauung werden unvermeidbar artenschutzrechtliche Verbotstatbestände für die Haubenlerche und die Zauneidechse eintreten. Die Einbeziehungssatzung kann deshalb nur auf der Grundlage der Inaussichtstellung einer artenschutzrechtlichen Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG für die Haubenlerche und die Zauneidechse rechtskräftig werden. Hierfür werden FCS-Maßnahmen (Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes der Population) erbracht.

Nachrichtliche Übernahme

1. **Wasserschutzgebiet**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B der rechtskräftig festgesetzten Wasserschutzgebiete "Brunnen Wiesloch" (Nr. 226021) und "Wasserschutzgebiet des Zweckverbandes Wasserversorgung Hardtgruppe Sandhausen" (Nr. 226210). Die entsprechenden Rechtsverordnungen sind zu beachten.

Das Wasserschutzgebiet des Zweckverbandes Wasserversorgung Hardtgruppe Sandhausen befindet sich derzeit im Verfahren.

II. **Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO**

1. **Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs.1 Nr.1 LBO**

1.1 **Dachform und Dachneigung**

Zulässig sind Flachdächer bis 3°.

Speyer, den 08.05.2025

Stefanie Hanisch
STADTLANDPLAN