

**STADT WALLDORF**

**Bebauungsplan und Örtliche Bauvorschriften  
"Westlich der Dietmar-Hopp-Allee"**

**Textliche Festsetzungen (Entwurf)**

**Stand: 22.09.2023**

Planung:

**Stefanie Hanisch**  
Johannesstraße 5

67346 Speyer    Telefon 06232/68 65 601

**STADTLANDPLAN**

Städtebau . Umweltplanung  
Email [kontakt@stadt-land-plan.de](mailto:kontakt@stadt-land-plan.de)

## Textliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan "Westlich der Dietmar-Hopp-Allee" ersetzt die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften im Geltungsbereich.

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184)

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 3. Juli 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. Juni 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 Gesetz vom 13. Juni 2023 (GBl. S. 170)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (**GemO**) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27. Juni 2023 (GBl. S. 229, 231)

In Ergänzung zum Plan und zur Zeichenerklärung wird folgendes festgesetzt:

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

### 1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

#### 1.1 Gewerbegebiet § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO.

Die in § 8 Abs. 2 Nr. 1 genannten Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe und Tankstellen nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO sind als bestimmte Art der nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art

- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher,
- Beherbergungsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Speditionen und Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen

im Plangebiet nicht zulässig.

Die unter § 8 Abs.3 Nr. 1 und 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen sowie die unter § 8 Abs.3 Nr. 2 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche Zwecke sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

### **2.1 Grundflächen der baulichen Anlagen § 19 BauNVO**

Im Bebauungsplan ist eine höchstzulässige Grundfläche von 19.000 m<sup>2</sup> festgesetzt, die im GE von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Innerhalb dieser höchstzulässigen Grundfläche dürfen durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche höchstens 10.000 m<sup>2</sup> mit Bürogebäuden oder anderen zulässigen Hauptanlagen überdeckt werden.

### **2.2 Höhe der baulichen Anlagen § 18 BauNVO**

Für die Höhe baulicher Anlagen gelten die durch Planeintrag festgesetzten maximalen Höhen der obersten Außenwandbegrenzung (OAB) in m über NN.

Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen auf 40 % der Dachflächen für funktionale oder technisch bedingte Aufbauten (z.B. für die Haustechnik, für Aufzüge, Ablufteinrichtungen, Oberlichter, Lichtkuppeln, Treppenhäuser usw.) um bis zu 3,5 m überschritten werden. Die Aufbauten müssen von allen Gebäudeseiten mindestens 2 m zurückspringen.

### **3. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen ausnahmsweise durch an das Hauptgebäude anschließende Terrassen, Treppen und Zugänge sowie deren Überdachungen überschritten werden, wenn die Überschreitung insgesamt in Summe aller Überschreitungen nicht mehr als 500 m<sup>2</sup> Grundfläche einnimmt.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebengebäude bis zu einer Größe von jeweils 100 m<sup>3</sup> zugelassen werden.

Bei der Unterbringung von Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die Festsetzungen 9.3 „Retentionsfläche“ und Nr. 11 „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ zu beachten.

### **4. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO**

Die Bauweise ist durch Planeintrag als abweichende Bauweise a festgelegt. Es gilt die offene Bauweise; es sind jedoch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

### **5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten, die auf Grund anderer Vorschriften erforderlich sind § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO**

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Stellplätze sind Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten, sonstige Parkierungsanlagen über und unterhalb der Geländeoberfläche und Fahrradstellplätze, auch überdacht, und sonstige Erschließungsflächen zulässig.

Gebäudeteile bzw. Teile der Hauptanlage, die nach I.3 die Baugrenzen ausnahmsweise überragen dürfen, sowie Nebenanlagen, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden können, können auch innerhalb der Flächen für Stellplätze ausnahmsweise zugelassen werden.

**6. Versorgungsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB**

Gemäß Planeintrag ist eine Versorgungsfläche zur Unterbringung einer Energie- bzw. Wärmezentrale (Blockheizkraftwerk) und einer Kältezentrale (Nahkältesystem) mit Trafostation festgesetzt. Innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes sind die Energie- bzw. Wärmezentrale (Blockheizkraftwerk) und die Kältezentrale mit Trafostation zulässig, sofern im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Ausnahmetatbestand gemäß § 4 Abs. 3 S. 3 LBO gesichert wird.

**7. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**

In Bereich der zeichnerisch festgesetzten Retentionsfläche sind Mulden und Teichanlagen zur Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers anzulegen.

**8. Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**

Es werden private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Mulde“ und „Eingrünung“ festgesetzt.

Der private Grünstreifen „Eingrünung“ entlang der Dietmar-Hopp-Allee darf auf maximal 40 % seiner Länge für Zu- und Ausfahrten, Eingänge u.ä. unterbrochen werden.

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

**9.1 Bodenschutz**

Pkw-Stellplätze, Wege und notbefahrbar Rettungswegen und Feuerwehrezufahrten sind in wasserdurchlässiger Weise (z.B. Schotterrassen, Rasenpflaster o.ä.) auszuführen. Dies gilt auch für gering frequentierte Freiflächen (z.B. Aufstellflächen von Silos u.ä.) innerhalb der Versorgungsflächen.

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in den Boden im Zusammenhang mit der Versickerung von Niederschlagswasser darf als Material bei der Dacheindeckung kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei) verwendet werden; dies gilt auch für Regenrinnen und Regenfallrohre.

**9.2 Grundwasserschutz**

Stark frequentierte Flächen wie z.B. Lkw-Aufstellflächen oder Be- und Entladeflächen sind mit wasserundurchlässigen Belägen herzustellen.

Entlang der öffentlichen und privaten Erschließungsstraßen müssen die angrenzenden Vegetationsflächen wegen der dort stattfindenden Versickerung von Oberflächenwasser und der gewünschten Abflussverzögerung einen kf-Wert von mindestens  $10^{-5}$  m/s aufweisen.

**9.3 Retentionsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 14 und 25 BauGB**

Die zeichnerisch als "Retentionsfläche" festgesetzte Fläche ist als Wiesenfläche zu gestalten und mit standortgerechten heimischen Bäumen (z.B. Stieleichen als Stammbusch) zu bepflanzen. Die Randbereiche des muldenförmigen Dauerwasserstaus sind punktuell mit Strauchweiden und Schilf zu bepflanzen.

Fußwege und andere Flächen in wasserdurchlässiger Weise sind bis zu 15 % der Fläche zulässig.

#### **9.4 Umgang mit dem Niederschlagswasser**

Die Versickerung des auf Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers darf nur über ausreichend dimensionierte Versickerungsmulden mit einer mindestens 30 cm starken belebten vegetationsbedeckten Bodenschicht (mit Rasen begrünter Mutterboden) erfolgen. Die Sohle der Versickerungsmulde muss vom höchsten Grundwasserstand einen Abstand von mindestens 1 Meter (Deckschicht) haben.

Das auf Parkplatz- und Straßenflächen anfallenden Niederschlagswasser wird über mindestens 30 cm belebte vegetationsbedeckte Bodenschichten dezentral versickert; über dem höchsten Grundwasserstand muss eine Deckschicht von einem Meter eingehalten werden. Niederschlagswasser von Umschlagflächen, z.B. für Heizöl, ist in den Schmutzwasserkanal zu entwässern.

Anlagen zum Speichern von Niederschlagswasser (Zisternen) und/oder zu seiner Verwendung als Brauchwasser (z.B. zur Toilettenspülung oder zur Grundstücksbewässerung) sind zulässig. Der Überlauf von Zisternen kann an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

Außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Retentionsfläche können zusätzliche Retentions-/versickerungsanlagen im Geltungsbereich angelegt werden.

#### **9.5 Einfriedungen**

Einfriedungen wie Zäune und Sichtschutzwände müssen einen Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedung und Erdreich) von mind. 0,15 m aufweisen, sofern sie nicht lediglich eine Sportanlage ohne Begrünung umfrieden.

#### **9.6 Außenbeleuchtung**

Es sind nur insektenschonende Straßen-, Außen- und Fassadenbeleuchtungen mit einem UV-armen Lichtspektrum und mit max. 2.700 Kelvin Farbtemperatur in vollständig gekapselten Leuchtgehäusen zulässig. Dies gilt auch für die Hinterleuchtung von Werbeanlagen.

Die Ausleuchtung darf durch Abschirmungen / Blenden nur in den unteren Halbraum in einem Strahlungswinkel bis 70 Grad erfolgen.

Laufende Schriften, bewegte, sich turnusmäßig verändernde, sich drehende, blinkende oder stark strahlende Werbeanlagen einschließlich sogenannter Skybeamer sowie akustische Werbung sind unzulässig.

#### **10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die in der Planzeichnung mit „L“ festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Für Arbeiten muss der Zugang zu den Leitungstrassen ständig gesichert sein, die Leitungstrassen dürfen nicht mit Hochbauten überbaut oder mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern überpflanzt werden.

#### **11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB**

Entsprechend den folgenden Festsetzungen und dem zeichnerischen Teil sind von den Grundstückseigentümern Anpflanzungen vorzunehmen.

Für die festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen sollen Arten aus der Pflanzliste verwendet werden.

In den Flächen für Anpflanzungen sind Fußwege, Rettungswege und Feuerwehruzufahrten in wasserdurchlässiger Weise (z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster o.ä.) zulässig.

## 11.1 Pflanzliste

### Liste A: Bäume

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Hängebirke	<i>Betula pendula</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Silberpappel	<i>Populus alba</i>
Zitterpappel	<i>Populus tremura</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Silberweide	<i>Salix alba</i>
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>
Flatterulme	<i>Ulmus laevis</i>

### im besiedelten Bereich und entlang von Verkehrswegen zusätzlich

Spitzahorn	<i>Acer campestre</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Elsbeere	<i>Sorbus torminalis</i>

### Liste B: Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen*	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Liguster*	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Grauweide	<i>Salix cinerea</i>
Purpurweide	<i>Salix purpurea</i>
Fahlweide	<i>Salix rubens</i>
Mandelweide	<i>Salix triandra</i>
Korbweide	<i>Salix viminalis</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Wasserschneeball*	<i>Viburnum opulus</i>

### Liste C: Kletterpflanzen

Schlinger / Ranker (Kletterhilfe erforderlich):	
Clematis / Waldrebe	Wildarten und Hybriden
Heckenkirche*	<i>Lonicera spec.</i>
Knöterich*	<i>Polygonum aubertii</i>

Selbstklimmer:

Efeu*	Hedera helix
Wilder Wein	Parthenocissus i. S.
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris

(\* giftige Pflanzen)

#### Mindestpflanzqualität

Bäume: 3 x verpflanzte Hochstämme, Stammumfang 16,00 cm bis 18,00 cm

Sträucher: 3 x verpflanzte Heister, 1,00 m bis 1,50 m

### **11.2 Pf 1 Begrünung Außenanlagen**

Die mit "Pf 1" festgesetzte Fläche dient der parkartigen Durchgrünung des Baugebietes zwischen den Gebäuden. Es sind Grünflächen anzulegen, die mit standortgerechten heimischen Baum- und Strauchgruppen zu bepflanzen sind. Die Pflanzliste ist zu beachten.

### **11.3 Pf 2 Begrünung Sportanlagen**

Die mit "Pf 2" festgesetzte Fläche dient der Eingrünung der Sportplätze mit standortgerechten heimischen Baum- und Strauchgruppen. Die Pflanzliste ist zu beachten. Innerhalb der Fläche "Pf 2" sind offene Sportplätze zulässig.

### **11.4 Stellplatzbegrünung**

Für jeweils 5 Pkw-Stellplätze bzw. 2 Lkw-Stellplätze ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum der Liste A mit einem Stammumfang von mindestens 14,00 cm bis 16,00 cm zu pflanzen und zu unterhalten.

### **11.5 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.

Ausnahmsweise kann auf die Flachdachbegrünung ganz oder teilweise verzichtet werden, wenn ersatzweise eine Fassadenbegrünung in der Größenordnung von mindestens 40% der ansonsten zu begrünenden Dachfläche mit Kletterpflanzen der Liste C erfolgt.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und Abgänge gleichwertig zu ersetzen.

## **12. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB**

Die nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes von den Grundstückseigentümern vorzunehmenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind entweder durch gleiche Arten oder entsprechend der Pflanzliste zu ersetzen.

### **12.1 Baumreihe**

Gemäß zeichnerischer Festsetzung ist die Baumreihe entlang der Dietmar-Hopp-Allee dauerhaft zu erhalten. Einzelbäume sind bei Abgang durch hochstämmige Laubbäume der Liste A zu ersetzen.

## Hinweise

### 1. Schutz des Waldrandes bei Baumaßnahmen

Die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist insbesondere bei den Arbeiten am Rand des Hochholzer Waldes zu beachten.

### 2. Archäologische Funde

Auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG wird verwiesen. Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, 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.

### 3. Hauptversorgungsleitung des Zweckverbandes Wasserversorgung Hardtgruppe

Innerhalb der Dietmar-Hopp-Allee liegt eine Haupt-Versorgungsleitung DN 200 GG und innerhalb des Fußweges, entlang des Waldrandes, liegt eine Haupt-Versorgungsleitung DN 300 GGG. Deren Lage ist nicht vollständig vermessungstechnisch gesichert.

Beiderseits der Leitungstrassen ist ein Schutzstreifen von jeweils 2,00 m zur Achse einzuhalten. In den Schutzstreifen dürfen keine Gebäude oder bauliche Anlagen errichtet oder sonstige Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand und Betrieb der Versorgungsleitung beeinträchtigen oder gefährden können. Ebenso gelten die allgemeinen Festsetzungen zum Schutz unterirdischer Leitungen. Das Lagern von schwer zu transportierenden Materialien im Bereich des Schutzstreifens ist nicht zulässig.

Arbeiten im näheren Umfeld der Versorgungsleitung sind dem Zweckverband unmittelbar mitzuteilen.

### 4. Artenschutz

Auf die Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung des Büros Spang. Fischer. Natzscha GmbH Wiesloch von November 2022 wird für die nachfolgenden Maßnahmen verwiesen.

Um Verstöße gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. 44 Abs. 5 Satz 2 und 3 BNatSchG ausschließen zu können, sind folgende Maßnahmen für die Artengruppen der Vögel, Amphibien und Reptilien durchzuführen:

#### 4.1 Bauzeitenbeschränkung bezüglich der Beseitigung der Vegetation und der Beräumung des Baufeldes (V1)

Sämtliche im Zuge der Erschließung sowie zur Freimachung des Baufeldes erforderlichen Baumfällarbeiten sind zwischen dem 01. Oktober eines Jahres und Ende Februar des Folgejahres und damit außerhalb der Lege-, Brut- und Aufzuchtzeit der im Untersuchungsgebiet nachgewiesenen Vogelarten durchzuführen.

Das Entfernen von Wurzelstöcken und das Abschieben des Oberbodens im Baufeld erfolgt im Anschluss an die Baumfällarbeiten.

#### **4.2 Verlängerung der Amphibienleiteinrichtung (V2)**

Der Schutzzaun am Waldrand ist bis zum südwestlichen Ende der Dietmar-Hopp-Allee zu verlängern. Der Schutzzaun im Bereich der Grünfläche nördlich der Kältezentrale ist nach Nordosten bis zu den Tennisplätzen verlängern.

So sind Wanderbewegungen zwischen dem Hochholzer Wald (Landlebensraum) und den Gewässern nördlich des Vorhabenbereiches (Laichgewässer) weiterhin möglich, Amphibien können jedoch nicht in den Vorhabenbereich gelangen.

Die zu ergänzenden Schutzzäune sind spätestens im Januar 2023 und damit vor Beginn der Wanderungszeit von Amphibien und der Aktivitätszeit von Zauneidechsen zu errichten.

Die Kontrolle auf Amphibien erfolgt während der Hauptwanderungszeit (voraussichtlich von Mitte Februar bis Mitte März) bei günstigen Witterungsbedingungen (mild und feucht) täglich am Abend und am Morgen.

#### **4.3 Vermeidung von Fallen für wandernde Amphibien (V3)**

Licht- und Abwasserschächte sowie andere Vertiefungen im Boden sind mit feinmaschigen Gittern oder Fliegengazen abzudecken.

Dadurch wird verhindert, dass Amphibien in die Vertiefungen fallen und nicht wieder herauskommen. Die Abdeckung der Schächte und Vertiefungen erfolgt im Zuge der Fertigstellung der geplanten Kältezentrale.

#### **4.4 Exposition von Nistmöglichkeiten für Höhlenbrüter (CEF A1)**

Um außerhalb der Reichweite baubedingter Störwirkungen für das betroffene Kohlmeisen-Brutpaar geeignete Nistmöglichkeiten gewährleisten zu können, sind vor Beginn der Bauarbeiten zur Errichtung der geplanten Kältezentrale, spätestens Ende Februar, folgende Nistkästen auszubringen:

- 2 Nisthöhlen; Fluglochweite 32 mm für Kohlmeise

Als Standorte für das Aufhängen von Nisthilfen in Bäumen kommen vom Vorhaben nicht betroffene Bäume im Umfeld des Teiches auf dem Firmengelände der SAP in Frage. Die genauen Ausbringungsorte der Kästen werden im Zuge einer ökologischen Baubegleitung festgelegt.

**4.5** Die Maßnahmen V2, V3 und A1 sind unter Einbezug einer ökologischen Baubegleitung umzusetzen; die Umsetzung ist der Unteren Naturschutzbehörde anzuzeigen.

**4.6** Im Bereich der festgesetzten Retentionsfläche befinden sich regelmäßig genutzte Lebensstätten geschützter Amphibienarten. Insofern sind alle Bepflanzungs-, Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen an die Lebensraumansprüche der Arten anzupassen.

### **5. Deutsches Haupthöhennetz**

Höhenangaben und -festlegungen im Bebauungsplan beziehen sich auf das Höhensystem DHHN12 (Gebrauchshöhenstatus 130; m ü.NN).

### **6. Starkregenereignisse**

Mit Starkregenereignissen (extreme, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Untergeschosse bzw. Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden.

## **7. Kabel der Netze BW**

Es wird darauf hingewiesen, dass sich angrenzend, südwestlich des Geltungsbereiches, Versorgungsleitungen (Mittelspannungskabel) der Netze BW befinden.

## **8. Baumstandorte**

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.

## **9. Kampfmittel**

Aufgrund der ausgedehnten Kampfhandlungen und Bombardierungen, die während des 2. Weltkrieges stattfanden, ist es ratsam, frühzeitig im Vorfeld von Baumaßnahmen eine Gefahrenverdachtserforschung in Form einer Auswertung von Luftbildern der Alliierten durchzuführen.

Alle nicht vorab untersuchten Bauflächen sind daher als potentielle Kampfmittelverdachtsflächen einzustufen.

Diese Auswertung kann beim Kampfmittelbeseitigungsdienst mittels eines Vordrucks kostenpflichtig beantragt werden.

## **10. Entwässerung von Niederschlagswasser/wasserrechtliche Erlaubnis**

Die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser (Versickerung, Einleitung in ein oberirdisches Gewässer) in Gewerbegebieten ist erlaubnispflichtig. Hierfür ist beim Wasserrechtsamt, der Unteren Wasserbehörde, eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Dies gilt auch für das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen.

Auf Altlasten dürfen ohne Rücksprache mit der unteren Bodenschutzbehörde keine Versickerungsanlagen errichtet werden.

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

## **Nachrichtliche Übernahme § 9 Abs. 6 BauGB**

### **1. Wasserschutzgebiet**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone III B des Wasserschutzgebietes Br. Wiesloch. Die entsprechende Rechtsverordnung ist zu beachten.

Auf das Merkblatt „Grundwasserschutz bei Bebauungsplänen innerhalb von Wasserschutzgebieten“ des Landratsamts Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, wird hingewiesen.

## **II. Örtliche Bauvorschriften § 74 LBO**

### **1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich Regelungen über Gebäudehöhen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO**

#### **1.1 Dachgestaltung**

Zulässig sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis zu 20 Grad. Die Festsetzungen I.11.5 sind zu beachten.

#### **1.2 Fassadengestaltung:**

Fassadenflächen, die auf einer Länge von 5,00 m keine Fenster- oder Türöffnungen enthalten, sind pro angefangene 5,00 m Länge mit Kletterpflanzen der Liste C zu bepflanzen und zu unterhalten.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und Abgänge gleichwertig zu ersetzen.

#### **1.3 Höhe der Versorgungsanlagen**

Für die Höhe der Kälte- und Energiezentrale gilt eine oberste Außenwandbegrenzung (OAB) von 120,0 m üNN. Diese Höhe darf für einzelne technische Einrichtungen bis zu einer Höhe von 125 m üNN überschritten werden. Schornsteine sind bis zu einer Höhe (OK) von maximal 134,0 m üNN zulässig.

### **2. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen**

Die nicht überbauten Flächen oder betrieblich nicht genutzten Freiflächen sind zu begrünen.

### **3. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO**

Werbeanlagen dürfen nur flach an den Gebäudewänden angebracht werden. Die Gebäudehöhe darf bis zu 2,00 m überschritten werden.

Werbeanlagen dürfen die Größe von jeweils 6,0 m<sup>2</sup> und eine Höhe von jeweils 3,0 m (Ansichtsfläche) nicht überschreiten.

Ausnahmsweise können freistehende Werbeanlagen (Pylone) bis zu einer Gesamthöhe von 7 m und bis zu einer Gesamtgröße aller Ansichtsflächen von 12 m<sup>2</sup> zugelassen werden.

Die Festsetzungen I.9.6 sind zu beachten.

#### **4. Einfriedungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO**

- 4.1** Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur lebende Einfriedungen (Hecken mit darin einbezogenen Zäunen) bis maximal 2,00 m Höhe zulässig.
- 4.2** Sonstige Einfriedungen z.B. seitliche Schutzeinfriedungen, sind bis maximal 2,00 m Höhe zulässig. Ausnahmsweise können für Sportanlagen höhere Einfriedungen (Ballfanggitter) bis 3,00 m Höhe zugelassen werden.

Die Festsetzungen I.9.5 sind zu beachten.

Speyer, den 19.09.2023

Stefanie Hanisch  
**STADTLANDPLAN**