

Gemeinde Sandhausen

Bebauungsplan „Gottlieb-Daimler-Straße“

Folgende Bebauungspläne werden durch den vorliegenden Bebauungsplan „Gottlieb-Daimler-Straße“ überlagert und in diesen Bereichen in ihren zeichnerischen und textlichen Festsetzungen durch den jüngeren Bebauungsplan „Gottlieb-Daimler-Straße“ vollständig ersetzt:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Bahnhofstraße/Büchertstraße, II. Änderung“
- Bebauungsplan „Bahnhofstraße/Büchertstraße, III. Änderung“
- Bebauungsplan „Bahnhofstraße/Büchertstraße, 4. Änderung“
- Bebauungsplan „Bahnhofstraße/Büchertstraße, V. Änderung“

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 bis 8 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet

1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind zulässig:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen.

1.2 Mischgebiet

1.2.1 Im Mischgebiet sind zulässig (§ 6 Abs. 2 Nr. 1 bis 7 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO):

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
- sonstige Gewerbebetriebe

1.2.2 Unzulässig sind (§ 6 Abs. 2 Nr. 8, § 6 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO):

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Einzelhandelbetriebe
- Nebenanlagen für Kleintierhaltung.

1.3 Sondergebiet „Einzelhandel/Nahversorgung“

1.3.1 Im Sondergebiet „Einzelhandel/Nahversorgung“ SO1 sind zulässig:

- Einzelhandel für das Kernsortiment Drogeriewaren und Kosmetikartikel, sonstige Waren des periodischen Bedarfs (insbesondere Haushaltswaren) sowie Aktionsartikel. Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt 700 m². Von der zulässigen Verkaufsfläche darf maximal 1/3 für sonstige Waren außerhalb der Kernsortiment Drogeriewaren und Kosmetikartikel beansprucht werden.
- den Einzelhandel ergänzende Dienstleistungsangebote
- die zugehörigen Nebenanlagen sowie Stellplätze und ihre Einfahrten.

1.3.2 Im Sondergebiet „Einzelhandel/Nahversorgung“ SO2 sind zulässig:

- der örtlichen Nahversorgung dienender Einzelhandel insbesondere für Lebensmittel einschließlich sonstiger nahversorgungsrelevanter Sortimente (Drogeriewaren, Kosmetikartikel, Tiernahrung und Haushaltswaren). Die maximal zulässige Verkaufsfläche beträgt 1.210 m². Davon darf die Verkaufsfläche für alle Waren, die über die oben genannten Sortimente hinausgehen, maximal 15 % betragen.
- die für den Einzelhandel notwendigen Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten.

1.4 Gewerbegebiet

1.4.1 Im Gewerbegebiet sind zulässig

- Gewerbebetriebe aller Art, soweit sie nicht gemäß Festsetzung 1.4.2 unzulässig sind
- Lagerhäuser, Lagerplätze
- Öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für

Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

1.4.2 Im Gewerbegebiet sind unzulässig:

- Einzelhandelsbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten

1.5 Fläche für Gemeinbedarf

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Bauhof, Anlagen zur sonstigen sozialen Betreuung“ sind soziale Einrichtungen sowie die Betriebsgebäude für einen Bauhof mit ihren zugehörigen Stellplätzen und Nebenanlagen allgemein zulässig.

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

Festsetzungen zur Grundfläche

- 2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet, in den Mischgebieten sowie im Sondergebiet SO 1 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um 50% überschritten werden.
- 2.2 Im Sondergebiet SO 2 darf die festgesetzte Grundflächenzahl auf bis zu 0,9 überschritten werden.
- 2.3 In der Fläche für Gemeinbedarf darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen auf bis zu 0,8 überschritten werden.
- 2.4 Ausnahmsweise kann in allen Baugebieten eine weitergehende Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise oder bei denen eine Versickerung des Oberflächenwassers erfolgt, zugelassen werden.

Festsetzungen zur Gebäudehöhe

- 2.5 Im Allgemeinen Wohngebiet ermittelt sich die maximal zulässige Traufhöhe aus dem Abstand zwischen der Oberkante des Belags der der Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsfläche (Hinterkante Gehweg), gemessen in der Mitte des Gebäudes, und dem Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und Oberkante Dachhaut. Bei Gebäuden mit Flachdach gilt die Oberkante der Attika als Traufe.
- 2.6 Im Allgemeinen Wohngebiet ermittelt sich die maximal zulässige Firsthöhe ermittelt aus dem Abstand zwischen der Oberkante des Belages der der Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsfläche (Hinterkante Gehweg), gemessen in der Mitte des Gebäudes, und dem höchsten Punkt der Dachhaut.
- 2.7 In den Mischgebieten, den Sondergebieten, den Gewerbegebieten und der Fläche für Gemeinbedarf ermittelt sich die maximal zulässige Gebäudehöhe

ermittelt sich – außer in den Mischgebieten MI 2 und MI 3 - aus dem Abstand zwischen der Oberkante des Belages der der Erschließung dienenden öffentlichen Verkehrsfläche (Hinterkante Gehweg), gemessen in der Mitte des Gebäudes, und dem höchsten Punkt der Dachhaut bzw. der Attika eines Flachdachs. In den Mischgebieten MI 2 und MI 3 ist als unterer Bezugspunkt die Höhe des vorhandenen Geländes, gemessen an dessen tiefstem Punkt, maßgebend.

- 2.8 In den Mischgebieten MI 2 und MI 3 dürfen die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen mit technischen Aufbauten sowie im Vergleich zum Gesamtbaukörper untergeordneten Gebäudeteilen (z.B. Treppenhäusern, Aufzuanlagen) und Dächern (Oberkante Attika bzw. First) um max. 1 m überschritten werden.
- 2.9 In den Gewerbegebieten und in der Fläche für Gemeinbedarf dürfen die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen für technische Aufbauten, Sonderbauteile oder -bauwerke aufgrund ihrer besonderen Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abluftanlagen, Aufzugschächte) auf maximal 10 % der Dachfläche überschritten werden. Dies gilt nicht für Werbeanlagen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die abweichende Bauweise ist entsprechend der offenen Bauweise, jedoch ohne eine Begrenzung der zulässigen Gebäudelänge festgesetzt.

4. Flächen für Nebenanlagen, Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1 In den Sondergebieten sind Garagen unzulässig.
- 4.2 In den Gewerbegebieten sowie in der Fläche für Gemeinbedarf müssen Nebengebäude einen Abstand von mindestens 20 m zum Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße L 598 einhalten.
- 4.3 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten, mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind bauliche Anlagen – auch Nebenanlagen - nur in Abstimmung und mit Zustimmung des Versorgungsunternehmens (Stadtwerke Heidelberg) zulässig.
- 4.4 Nebenanlagen für Kleintierhaltung sind nur in der Fläche für Gemeinbedarf zulässig.
- 4.5 Bei Garagen mit Einfahrt senkrecht zur Straße ist ein Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Außer bei Garagen, die unmittelbar von der Bahnhofstraße erschlossen werden, entfällt diese Verpflichtung bei Anbringung von elektrisch zu öffnenden Toren. Bei Parallelstellung zur Straßenbegrenzungslinie ist ein Mindestabstand von min. 1,5 m einzuhalten.

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

- 5.1 Stellplätze sind mit wasserdurchlässiger Oberfläche auszubilden oder seitlich in Grünflächen zu entwässern.

Gemeinde Sandhausen – Bebauungsplan „Gottlieb-Daimler-Straße“, textliche Festsetzungen Satzungsfassung 22.02.2021

- 5.2 Niederschläge von Flächen, die aufgrund der Nutzung einen erhöhten Anteil an gelösten oder wassergefährdenden Stoffen enthalten können (Hof-, Umschlags- und Lagerflächen), sind in die Kanalisation abzuleiten.
- 5.3 Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.
- 5.4 Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 3000 Kelvin zum Einsatz kommen.

6. Mit Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit einem Leitungsrecht zu belastenden Flächen sind zugunsten des Versorgungsunternehmens (Stadtwerke Heidelberg) festgesetzt.

7. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 7.1 Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen von Wohnungen oder Büroräumen in Gebäuden innerhalb des Plangebietes sind entsprechend Lärmpegelbereich III, Tabelle 8 der DIN 4109 (herausgegeben vom Normenausschuss für Bauwesen im Deutschen Institut für Normung, Berlin) – Schallschutz im Hochbau – vom November 1989 zu bemessen (siehe nachfolgende Tabelle).

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und -größe im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

- 7.2 Bei Fassadenabschnitten mit Schallschutzanforderungen gegen den Außenlärm sind bei Schlafräumen und bei Kinderzimmern Fensterkonstruktionen mit integrierten Belüftungseinrichtungen vorzusehen. Es ist darauf zu achten, dass dann die schalltechnischen Anforderungen von den Fenstern einschließlich dieser Belüftungseinrichtungen zu erbringen sind. Dies gilt analog auch für Fenster mit Rollladenkästen. Die schalltechnischen Vorgaben gelten bei ausgebauten Dachgeschossen sinngemäß auch für die Dachflächen und Dachflächenfenster.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109 vom November 1989	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“	Erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der jeweiligen Außenbauteile (erf. R _{w,res} in dB) nach DIN 4109 vom November 1989, Tab. 8	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume und Ähnliches
[-]	[dB(A)]	[dB]	[dB]
III	61 bis 65	35	30

- 7.3 Von den Festsetzungen 7.1 und 7.2 kann abgewichen werden, wenn im

Baugenehmigungsverfahren oder im Kenntnisgabeverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämm-Maße zur Einhaltung der Vorgaben der DIN 4109 ausreichend sind.

8. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 8.1 Flach geneigte Dächer bis 15° Neigung sind zu 80 % extensiv zu begrünen. Die Stärke der Substratschicht muss mindestens 0,12 m betragen.
 Sofern auf Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern bis 15 Grad Neigung Photovoltaikanlagen errichtet werden, entfällt die vorstehende Verpflichtung.
- 8.2 In den Sondergebieten, in den Mischgebieten MI 2 und MI 3, in den Gewerbegebieten sowie in der Fläche für Gemeinbedarf ist je 6 Pkw-Stellplätze mindestens ein einheimischer, großkroniger Laubbaum in mindestens dreimal verpflanzter Qualität, mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen. Je Baum ist ein nicht überfahrbares Pflanzbeet von mindestens 2,5 m² vorgeschrieben.
- 8.3 Vorhandene Bäume und Gehölze sind auf die Pflanzverpflichtungen anzurechnen.
- 8.4 Zur Bepflanzung sind heimische Baum- und Straucharten zu verwenden.
- 8.5 Die Neupflanzungen sind mit Ersatzverpflichtung entsprechend den festgesetzten Pflanzqualitäten dauerhaft zu erhalten.

9. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

- 9.1 Ein 2,0 m breiter Geländestreifen entlang der außerhalb des Planungsgebietes angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraßen bzw. Rad- und Fußwege wird als Fläche für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers festgesetzt.
- 9.2 Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von ca. 0,2 m und in einer Tiefe von ca. 0,5 m zu dulden.

C. HINWEISE

Stellplatzsatzung

Die vorstehende Satzung liegt im Geltungsbereich der Stellplatzsatzung „Ortsetter Teil I“. Hierin ist die Anzahl von notwendigen Stellplätzen für Wohnungen sowie Ausgestaltung von Stellplätzen geregelt. (Örtliche Bauvorschrift nach § 74 LBO)

Diese Satzung bleibt von der vorstehenden Satzung unberührt.

Immissionsschutz

Bei gewerblichen Bauten ist der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des durch Rechtsverordnung vom 27.02.1997 festgesetzten Wasserschutzgebietes „WGG III, ZVWV Hardtgruppe Sandhausen“. Die Schutzbestimmungen der zugehörigen Rechtsverordnung sind zu beachten.

Parkplätze und Verkehrsflächen sind entsprechend der Vorgaben der Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag) auszuführen.

Abwasserkanäle und -leitungen in Wasserschutzgebieten sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu bauen, zu prüfen und zu betreiben.

Maßnahmen, die ein dauerhaftes Vermindern oder Durchstoßen von Deckschichten zur Folge haben, sind verboten. Ausgenommen sind vorübergehende Eingriffe in Deckschichten, wenn ihre Funktionsweise anschließend wieder mindestens gleichwertig hergestellt wird

Hochwassergefährdung – Überschwemmungsgebiet

Laut den vorliegenden Hochwassergefahrenkarten des Leimbaches wird das Planungsgebiet – zumindest bis zur Umsetzung des vorgesehenen Ausbaus des Leimbachs - statistisch öfter als alle 50 Jahre, aber seltener als alle 10 Jahre überflutet. Es wird dringend empfohlen, bei der Planung der Gebäude dies zu berücksichtigen.

Für Bauvorhaben, die keinen Schutz vor einem 100-jährlichen Hochwasser (HQ100) aufweisen, besteht kein Anspruch auf die Herstellung eines zukünftigen HQ100-Schutzes.

Nach § 78 Abs. 4 WHG ist in festgesetzten Überschwemmungsgebieten die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen untersagt. Nach § 78 Abs. 5 WHG kann die zuständige Behörde abweichen von Absatz 4 die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn

1. das Vorhaben
 - a. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
 - b. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
 - c. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
 - d. hochwasserangepasst ausgeführt wird oder

2. die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.

Die geforderten Nachweise und Unterlagen sind mit den Anträgen auf Einzelbauvorhaben vorzulegen.

Leimbach – Zugänglichkeit, Dammschutz und Gewässerrandstreifen

1. Die Zugänglichkeit zum Leimbach ist im Hinblick auf die laufenden Unterhaltungsarbeiten sicherzustellen. Die Unterhaltungstreifen sind freizuhalten.
2. Gemäß dem Wassergesetz Baden-Württemberg (WG) § 60 (5) ist entlang des landseitigen Dammfußes ein Streifen mit einer Breite von mindestens 3 m von Anlagen und Hindernissen freizuhalten. Eingriffe in die Dammböschung und den Dammschutzstreifen sind nicht zulässig.
3. Gehölze (Bäume, Sträucher und Hecken) beeinträchtigen die Standsicherheit sowie die Unterhaltung der Dämme. Bäume müssen gemäß DIN 19712 einen Mindestabstand von 10 m (Pappeln 30 m) vom Dammfuß aufweisen.
4. In dem 5 m breiten Gewässerrandstreifen sind Bäume und Sträucher zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung des Gewässers, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.

Hochwasserschutzmaßnahme am Leimbach

Nach Umsetzung des vorgesehenen Ausbaus des Leimbachs (Sohltieferlegung) sind Setzungen im Nahbereich des Leimbachs möglich.

Grundwasserschutz

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, zu beantragen ist.

Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt, Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, zu verständigen.

Eine Ableitung von Grundwasser ist höchstens kurzfristig, für die Dauer der Bauzeit zulässig. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation ist unzulässig. Drainagen zur Absenkung des Grundwassers sind unzulässig.

Bohrungen die ins Grundwasser eindringen, das Einbringen von Stoffen ins Grundwasser und die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt zu beantragen sind.

Zum Schutz des Grundwassers wird empfohlen, auch bei Regenrinnen und Regenfallrohre auf unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei) zu verzichten.

Tiefgaragen sind wasserundurchlässig auszuführen.

Erdwärmenutzung

Die Erdwärmenutzung mittels Erdwärmesondenbohrungen ist nach der Rechtsverordnung des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis nicht generell verboten. Die Zulässigkeit einer Anlage wird, unter der Voraussetzung der Verwendung vom reinem Wasser als Wärmeträgerfluid im Sondenkreislauf sowie der Einhaltung der bestehenden Bohrtiefenbegrenzung von ca. 42 m u. GOK, durch das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises in einem Anzeige- oder Genehmigungsverfahren festgestellt.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Es werden Zisternen zur Nutzung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück empfohlen.

Wenn Niederschlagswasser, welches im Gewerbegebiet oder in den Sondergebieten anfällt, versickert oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden soll, muss dafür bei der Unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis beantragt werden. Die Schadlosgkeit des Niederschlagswassers ist nach dem Leitfaden der Landesanstalt für Umweltschutz B-W „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ nachzuweisen.

Vor der ortsnahen Einleitung in ein oberirdisches Gewässer sollen die Möglichkeiten zur Rückhaltung des Niederschlagswassers genutzt werden.

Öffentliche Grünflächen

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche entlang des Leimbach sind die im Gewässerentwicklungsplan für den Leimbach vorgesehenen Pflanz- und Gestaltungsmaßnahmen umzusetzen.

Behandlung von Oberboden

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion nach § 1 BodSchG gewährleisten. (Schutthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung etc.).

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) soll nach Möglichkeit innerhalb des Baugebietes verwendet werden. Bei Ausbau, Zwischenlagerung und Einbau von Ober- und Unterboden sind die Hinweise des Merkblatts für den Bauherrn – Bodenschutz bei Bauarbeiten vom Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis zu beachten.

Bodenschutz

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

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des §12 BBodSchV.

Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen -Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall" in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu §12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationenblätter 24 bis 26 hingewiesen.

Altablagerung

Innerhalb des Plangebietes befinden sich laut den Ergebnissen der historischen Erhebung altlastverdächtiger Flächen im Rhein-Neckar-Kreis auf Teilflächen der Grundstücke Flst. Nr. 6623, 6621, 6627, 6625, 6621/13, 6611, 6616, 6616/1, 6617 und 6615 die Altablagerung „Schweinsgraben“. Die Altablagerung ist unter der Objekt-Nr. 3416 als „B-Fall“ mit dem Hinweis auf die Entsorgungsrelevanz verzeichnet. Grundsätzlich ist hier mit abfallrelevanten Auffüllungsmaterial zu rechnen. Der Lageplan zur Altablagerung kann bei berechtigtem Interesse beim Bauamt der Gemeinde Sandhausen eingesehen werden.

Sofern im Bereich der Altablagerung „Schweinsgraben“ bei Aushubarbeiten anfallender Boden oder Auffüllungsmaterial wieder auf den Grundstücken verwendet werden soll oder ortsfremd verwendet werden muss, ist für dieses Material eine Deklarationsanalyse nach der Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums für die Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial durchzuführen und eine passende Entsorgungsmöglichkeit zu ermitteln.

Bei Erdarbeiten innerhalb des Plangebietes ist es nicht auszuschließen, dass durch den historischen Bergbau erhöhte Schwermetallgehalte in den Böden vorhanden sein können. Bei zukünftigen Bauvorhaben könne sich die Bauherren mittels des Merkblattes der Gemeinde Sandhausen über die „Schwermetallproblematik“ informieren.

Artenschutz

Im Planungsgebiet ist das Vorkommen streng geschützter Tierarten (insbesondere Fledermäuse sowie europäische Vogelarten) nicht auszuschließen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind zu beachten. Gegebenenfalls werden vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG erforderlich.

Denkmalpflege

Sollten bei Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege

Gemeinde Sandhausen – Bebauungsplan „Gottlieb-Daimler-Straße“, textliche Festsetzungen Satzungsfassung 22.02.2021

im Regierungspräsidium Stuttgart, der Gemeindeverwaltung Sandhausen oder der Unteren Denkmalschutzbehörde im Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Regierungspräsidium einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20, Abs.1 DSchG).

Bauverbotszone

Gemäß § 22 Landesstraßengesetz dürfen im Bereich bis zu 20 m vom äußersten Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn der L 598 Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden.

Bis zu einer Entfernung von 40 Metern zum äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn der L 549 bedürfen bauliche Anlagen (einschließlich Werbeanlagen) der Zustimmung der unteren Verwaltungsbehörde.

Einsichtnahmemöglichkeit in zitierte Richtlinien

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ kann mitsamt dem Bebauungsplan im Bauamt der Gemeinde Sandhausen eingesehen werden. Die DIN-Normen sind auch über die Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin oder www.beuth.de zu beziehen.