



Gemeinde

Edingen-Neckarhausen

Rhein-Neckar-Kreis

Bebauungsplan

„Ecke Grenzhöfer Straße – Hauptstraße – 1. Änderung“

Gemarkung Edingen

**Textlicher Teil: Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Hinweise**

Entwurf (Erneute Offenlage)

Planstand: 10.07.2026

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. I S. 348) m.W.v. 23.12.2025 geändert worden ist.

Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. BW 2010, S. 357, 358, ber. S. 416), die zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 15) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|---|-------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB | am 18.03.2026 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB | am 02.04.2026 |
| 3. Billigung des Bebauungsplanentwurfs
und Beschluss Offenlage | am 18.03.2026 |
| 4. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB,
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB | |
| 4.1 Bekanntmachung | am 02.04.2026 |
| 4.2 Veröffentlichungsfrist/Behördenbeteiligung | vom 07.04.2026 bis 22.05.2026 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfs
und Beschluss Erneute Offenlage | am |
| 6. Erneute öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB,
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a
(3) BauGB | |
| 6.1 Bekanntmachung | am |
| 6.2 Veröffentlichungsfrist /Behördenbeteiligung | vom bis |
| 7. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB | am |
| 8. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB | am |

Zur Beurkundung
Edingen-Neckarhausen, den

Bürgermeister

Die Änderungen im Rahmen der erneuten Offenlage sind rot hervorgehoben.

TEXTLICHER TEIL

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrags wird Folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)

1.1 WA – Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Allgemein zulässige Nutzungen (§ 4 Abs. 2 BauNVO):

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

Von den Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO

- sind sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) allgemein zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- werden die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.2 WB – Besonderes Wohngebiet (§ 4a BauNVO)

Allgemein zulässige Nutzungen (§ 4a Abs. 2 BauNVO):

- Wohngebäude
- Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässige Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

Es wird festgesetzt, dass alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden und somit unzulässig sind.

- Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung
- Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

2.1 GRZ - Grundflächenzahl

Grundflächenzahl entsprechend Planeintrag.

Eine Überschreitung der Kappungsgrenze der GRZ von 0,8 nach § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO ist durch Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.

2.2 GFZ - Geschossflächenzahl

Geschossflächenzahl entsprechend Planeintrag.

2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhenlage von Gebäuden wird durch die Bezugshöhe (B) entsprechend Planeintrag festgesetzt. Diese bemisst sich durch die bestehende Straßenoberkante in der Grundstücksmitte, gemessen am Straßenrand der Hauptstraße im WA bzw. der Grenzhöfer Straße im WB, gemäß Planeintrag.

Die Bezugshöhe (B) ist nicht mit der Erdgeschossfußbodenhöhe oder der Fußbodenhöhe zu verwechseln. Diese dürfen abweichend von der Bezugshöhe festgelegt werden, sofern dabei die maximal zulässige Trauf- und Firsthöhe nicht überschritten werden.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen

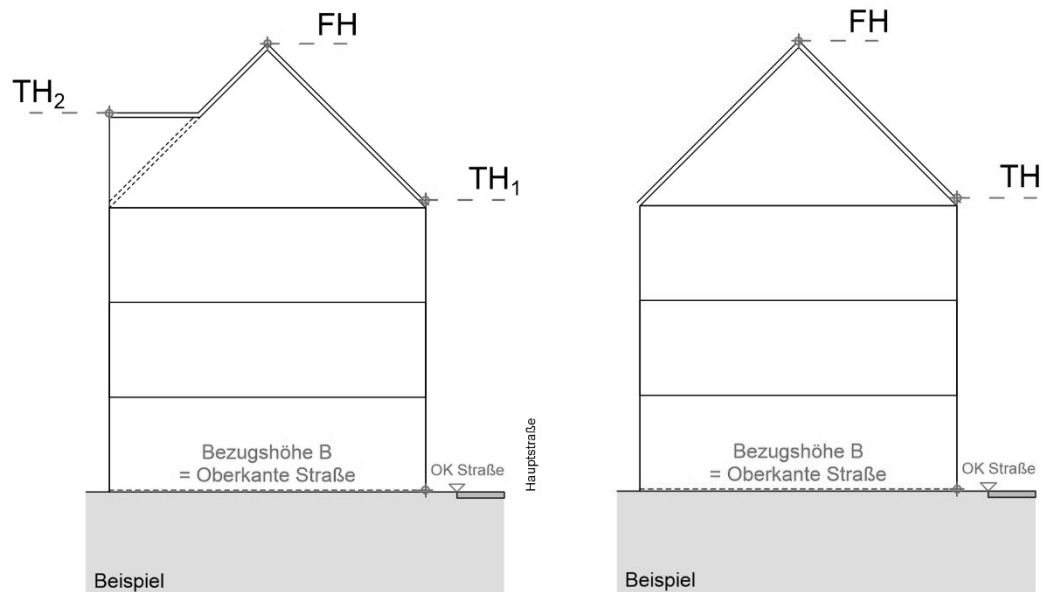
Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt sich durch maximale Traufhöhen (TH) und maximale Firsthöhen (FH) entsprechend Planeintrag.

Als unterer Bezugspunkt für die TH und FH gilt die festgesetzte Bezugshöhe (B) in m ü. NN.

Der obere Bezugspunkt für die TH ist der Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Im an die Hauptstraße angrenzenden Bereich des WA (Abgrenzung s. Ziffer 2.8 der Legende) werden differenziert je eine Traufhöhe in Richtung der Hauptstraße im Nordosten (TH₁) und eine Traufhöhe in Richtung der WA-Fläche im Geltungsbereich (Innenhof) im Südwesten (TH₂) festgesetzt.

Der obere Bezugspunkt für die FH ist der First, also der oberste Punkt der Dachkonstruktion.

Erläuterungsskizze:



3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22-23 BauNVO)

3.1 Bauweise

Zulässige Bauweise entsprechend Planeintrag. Dabei bedeutet:

- a = abweichende Bauweise: im Sinne einer offenen Bauweise mit einer zulässigen nordwestlichen Grenzbebauung (zum Grundstück Flst.-Nr. 148).
- o = offene Bauweise

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

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

3.3 Stellung der baulichen Anlagen

Firstrichtung gemäß Planeintrag.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12 und 14 BauNVO)

4.1 Stellplätze, Carports und Garagen

Stellplätze und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Carports zulässig.

Carports sind als überdachte Stellplätze auszuführen, die an höchstens einer Seite eine Wand haben.

4.2 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind innerhalb der Baugrenzen für das UG allgemein zulässig.

4.3 Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist je Baugrundstück ein Nebengebäude bis maximal 20 m³ Bruttorauminhalt zulässig.

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

5.1 Oberflächenbefestigung

Pkw-Stellplätze, ebenerdige Zufahrten, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie Geh- und Fußwege sind so anzulegen, dass das Niederschlagswasser versickern kann (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrassen, wasserdurchlässige Pflasterung o. ä.). Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

5.2 Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen sind unzulässig.

5.3 Beleuchtung des Gebiets

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Straßen- und Wegbeleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die das Licht gerichtet nach unten abstrahlen und kein Streulicht erzeugen.

5.4 Verbesserung des örtlichen Kleinklimas

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind – außer im Traufbereich der Gebäude bis max. 0,5 m Breite – unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendungen benötigt

werden. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

6. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros *AFRY Deutschland GmbH* vom Februar 2026 werden die nachfolgenden passiven Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Dabei gelten die Festsetzungen auch dann, wenn die tatsächlich ausgeführten Fassaden hinter den eingetragenen Baugrenzen zurückbleiben sollten:

6.1 Schalldämm-Maße der Außenbauteile

Die Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile ergeben sich aus der DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018. Dabei wird das erforderliche bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile in Abhängigkeit der im Bebauungsplan (Ziffer 8.5 der Legende) dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegels L_a der jeweiligen Fassade und der unterschiedlichen Raumarten bestimmt.

Ab einem $L_a \geq 70$ dB(A) sind durch geeignete Grundrissgestaltung Wohn- und Schlafräume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

6.2 Belüftung von Schlafräumen

Für Schlafräume (darunter fallen auch Kinderzimmer sowie Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen), die an Fassaden mit einem Beurteilungspegel im Nachtzeitraum von mehr als 46 dB(A) liegen, ist ein auch unter der Sicherstellung des hygienischen Mindestluftwechsels ein ausreichender Schallschutz zu gewährleisten. Die Anforderung an die jeweilige Schalldämmung eines Schlafraums muss auch bei Aufrechterhaltung des hygienischen Mindestluftwechsels eingehalten werden. Da schallgedämmte Konstruktionen wie Fenster und Türen für einen ausreichenden Schallschutz geschlossen bleiben müssen, sind die jeweiligen Schlafräume mit schallgedämmten Lüftungselementen auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel während der Nachtzeit sicherstellen. Durch einen Nachweis, dass in den Schlafräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. besondere Fensterkonstruktionen, verglaste Vorbauten) ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird, kann auf die schallgedämmten Lüftungselemente verzichtet werden.

6.3 Außenwohnbereiche

Im Fall von geplanten Außenwohnbereichen muss je Wohneinheit zur Tageszeit (06.00 bis 22.00 Uhr) mindestens ein wohnungszugehöriger Außenwohnbereich zur Verfügung stehen, in dem ein Beurteilungspegel von ≤ 62 dB(A) erreicht wird.

6.4 Nachweis und Reduktion im Baugenehmigungsverfahren

Die Einhaltung der vorstehenden Festsetzungen zum Bebauungsplan ist im Baugenehmigungsverfahren durch einen fachgutachterlichen Nachweis zu erbringen.

Wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass – insbesondere für Gebäudeteile, die der maßgeblichen Lärmquelle gegenüber abgeschirmt oder abgewandt sind – geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind, können Ausnahmen zu den hier getroffenen Festsetzungen zugelassen werden.

7. Pflanzgebote und Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1 Bepflanzung im Allgemeinen Wohngebiet

Im allgemeinen Wohngebiet sind mindestens vier gebietsheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 10/12 cm zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang oder Verlust gleichartig zu ersetzen. Alternativ sind pro Baum mindestens 5 gebietsheimische Sträucher mit einer Pflanzgröße von mindestens 2xv, 60 - 100 cm zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang oder Verlust gleichartig zu ersetzen. Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Mit Aufstellung des Bebauungsplans sind die örtlichen Bauvorschriften der Bau- und Gestaltungssatzung von 1984 vollumfänglich nicht mehr anzuwenden.

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrags werden folgende örtliche Bauvorschriften erlassen:

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Im südwestlichen Bereich des allgemeinen Wohngebiets (WA) sind gemäß Planeintrag symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 25 – 55° zulässig. Im Bereich des WA zur Hauptstraße sind gemäß Planeintrag nur symmetrische Satteldächer mit Dachneigung von 40 – 55° zulässig.

Im besonderen Wohngebiet (WB) sind gemäß Planeintrag symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 – 40° zulässig.

1.2 Dachdeckung

Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben sind mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig.

1.3 Dachaufbauten

Im besonderen Wohngebiet (WB) gemäß Planeintrag gilt:

Die Summe der Gesamtbreite aller Gauben auf jeder Gebäudeseite darf nicht mehr als 2/3 der darunter liegenden Wandlänge des Hauptgebäudes betragen. Unterbrechungen der Trauflinie durch Dachaufbauten, Zwerchgiebel, Dacheinschnitte etc. sind unzulässig.

1.4 Fassaden

Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben sind mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig.

2. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Sich bewegende Werbeanlagen sowie Lichtwerbungen mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht sind unzulässig.

3. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Im WA wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs 1 LBO) eingeschränkt:

- Für Wohnungen bis 50 m² Wohnfläche sind mindestens 0,1 Kfz-Stellplätze nachzuweisen.
- Für Wohnungen über 50 m² Wohnfläche ist mindestens 1,0 Kfz-Stellplatz nachzuweisen.

Im WB wird die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs 1 LBO) auf 2 Kfz-Stellplätze pro Wohnung erhöht.

III. HINWEISE

1. Bodenfunde

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde 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. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

2. Altlasten

Bei Hinweisen auf bodenfremde Auffüllungen und Materialien, lokale Verunreinigungen und/oder organoleptische Auffälligkeiten im anstehenden Untergrund, die im Zuge von Erdarbeiten, Erschließungsarbeiten und/oder bei generellen Eingriffen in den Untergrund auftreten, ist die zuständige Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen. Maßnahmen zur Erkundung, Sanierung und Überwachung sind bei Bedarf zuzulassen. Gegebenenfalls erforderliche Sanierungsmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu vollziehen.

3. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) wird hingewiesen.

Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).

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

Entsprechendes gilt für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustelleneinrichtung. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, um die natürliche

Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

4. Grundwasserfreilegung

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt als Untere Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und die Untere Wasserbehörde ist zu benachrichtigen (§ 43 Abs. 6 WG).

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

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

5. Baugrunduntersuchung

Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

6. Baufeldräumung und Gehölzrodung

Im Vorfeld der Erschließung und Bebauung sind alle Gehölze in den künftigen Baufeldern im Winterhalbjahr (01.10. bis 28.02.) zu fällen bzw. auf den Stock zu setzen. Holz, Astwerk und Schnittgut sind unverzüglich abzuräumen.

Der Abbruch von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen erfolgt ebenfalls im Winterhalbjahr. Alternativ können betroffene Gebäude bzw. Gebäudeteile unmittelbar vor dem Abbruch von Fachkundigen auf aktuelle Bruten überprüft werden. Dies ist dann vorab mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und es ist eine entsprechende Bestätigung der fachkundigen Person über die Besatzfreiheit vorzulegen. Ein Abbruch darf dann erst stattfinden, wenn sichergestellt ist, dass derzeit keine Vögel am jeweiligen Gebäude brüten.

Alle Bauflächen sind im Vorfeld von Baumaßnahmen vom Beginn der Vegetationsperiode an bis zum Baubeginn alle zwei Wochen zu mähen. Damit wird sichergestellt, dass Bodenbrüter in der krautigen Vegetation keine Nester anlegen.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

7. Regenwasserzisternen

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

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

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

8. Starkregenereignisse

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

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

9. Einfriedungen

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

10. Vogelschutz

Für größere Glasfronten ab 8 m² soll durch geeignete Maßnahmen Vogelschlag vermieden werden. Empfohlen wird in diesem Zusammenhang die Berücksichtigung der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ (https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbroschuere_2022_D.pdf).

Da bereits kleinere Glasflächen eine Schlaggefährdung verursachen können, sollten Glasflächen von über 3 m² in Vogelschutzverglasung ausgeführt werden. Wo es möglich ist, sollte auf das Verbauen von durchsichtigem Glas verzichtet werden (z. B. bei Balkonbrüstungen, Vorzug der Nutzung von Milchglas anstelle von durchsichtigem Glas).

11. Wasserhaushaltsbilanz

Eine ausgeglichene Wasserhaushaltsbilanz ist anzustreben. Damit sollen dem ursprünglichen unbebauten Zustand möglichst nahekommende Abfluss-, Verdunstungs- und Versickerungswerte von Niederschlagswasser angestrebt werden. Mit einer naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung kann der Hitze und der Trockenheit besser vorgebeugt werden.

Um eine Veränderung der Wasserhaushaltsbilanz auf dem Grundstück möglichst geringzuhalten, werden in Anlehnung an das DWA-M 102-4 folgende Maßnahmen empfohlen:

- Rückbau undurchlässiger Flächen zur Minderung des Direktabflusses und Erhöhung der Grundwasserneubildung
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge bei Oberflächenbefestigungen (Zuwegungen, Pkw-Stellplätze, Einfahrt, Terrassen) zur Erhöhung der Versickerung
- Begrünung von Freiflächen, Dachflächen oder Gebäudefassaden zur Minderung des Direktabflusses und Erhöhung der Verdunstung
- Anpflanzung von Bäumen und Gehölzen zur Erhöhung der Verdunstung
- Nutzung von Regenwasser zur Minderung des Direktabflusses und Erhöhung der Verdunstung

12. Vermeidungsmaßnahme allochtone Mauereidechsen

Die folgenden Maßnahmen beziehen sich auf den gesamten Geltungsbereich, da auch außerhalb der abgegrenzten Lebensstätten Mauereidechsen auftauchen und Einzeltiere auch außerhalb der Lebensstätten überwintern könnten:

Die abzubrechenden Gebäude werden im Winterhalbjahr bis spätestens 28.02. bis auf die Grundmauern (ca. 1,00 m über Grund) abgebrochen. Dabei ist ein Befahren der Bodenplatten (wo vorhanden) soweit möglich zu vermeiden. Alles Abbruchmaterial wird sorgfältig aus der Fläche geräumt, sodass eine möglichst übersichtliche und nur noch mit den Grundmauern bestandene Fläche verbleibt.

Die Gehölze werden im Winterhalbjahr bodennah auf den Stock gesetzt, alle Flächen möglichst kurz gemäht. Aller Unrat und sonstige in den Gärten herumliegende Strukturen, die nicht als Überwinterungsquartier in Frage kommen, werden sorgfältig abgeräumt.

Bei geeigneter Witterung werden im Zeitraum von Anfang März bis Anfang April zunächst drei Begehungen durch einen Fachkundigen vorgenommen, der die angetroffenen Mauereidechsen erfasst und in Flächen außerhalb der Baufelder verbringt. Werden bei der letzten Begehung noch Mauereidechsen festgestellt, sind weitere Begehungen durchzuführen, bis bei zwei aufeinanderfolgenden Terminen keine Nachweise mehr gelingen.

Im Anschluss erfolgt der weitere Abbruch der Grundmauern und der Bodenplatten/Fundamente unter Begleitung eines Fachkundigen, der/die ggf. noch

auftauchende Mauereidechsen erfasst und aus den Baufeldern verbringt. In diesem Zuge werden auch die Wurzelstöcke der Gehölze gezogen und die oberste Bodenschicht im Baufeld unter Begleitung Fachkundiger abgezogen.

Zum Abschluss der Arbeiten sollte das Baufeld möglichst eben und ohne jegliche Versteckstrukturen sein. Bis zu einem Baubeginn sind die Flächen regelmäßig zu mähen, um das Aufkommen von Vegetation und das Wiedereinwandern von Reptilien auszuschließen. Bei Bedarf (länger brachliegende Baufelder) sind zu den umliegenden Gärten Reptilienzäune zu stellen.

13. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen Vögel (CEF)

Es wird empfohlen, an Gebäuden und/oder Bäumen im näheren Umfeld

- 2 Nisthöhlen für Halbhöhlenbrüter wie den Hausrotschwanz
- 2 Sperlingskoloniehäusern
- 2 Nisthöhlen mit Fluglochweite 32 mm, mit Marderschutz aufzuhängen.

Die Nistkästen sollen bis zum 28. Februar des Jahres, in dem die Abbrucharbeiten durchgeführt werden, aufgehängt werden. Die Aufhängepunkte sind beim Aufhängen zu dokumentieren und der unteren Naturschutzbehörde zu übermitteln. Die Kästen sind dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

14. Kleintierdurchlässigkeit Zäune

Zäune sollten so gestaltet werden, dass sie den Durchlass u.a. für Kleinsäuger ermöglichen. Hierzu sollten Durchlässen von 15 x 15 cm oder ein Abstand von 15 cm zur Geländeoberkante vorgesehen werden.

15. Schallschutzmaßnahmen

Technische Gebäudeausrüstung

Für geplante technische Gebäudeausrüstung (TGA) – wie beispielsweise raumlufttechnische Anlagen, Wärmepumpen, Klimageräte, Blockheizkraftwerke oder vergleichbare Anlagen – ist sicherzustellen, dass sie die Anforderungen der TA Lärm sowie die nachfolgenden schalltechnischen Randbedingungen gemäß dem Stand der Lärminderungstechnik erfüllt:

- Die Außenkomponenten der geplanten TGA sind einzeltonfrei im Sinne der DIN 45681 bzw. der TA Lärm auszuführen.
- Die anteiligen Geräuschemissionen der geplanten TGA dürfen zu keiner Überschreitung der Anhaltswerte der DIN 45680 in den nächstgelegenen schutzwürdigen Raumnutzungen in der Nachbarschaft führen.

Diese Vorgaben sind im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

Tiefgarage

Für die geplanten Tiefgaragen ist sicherzustellen, dass nachfolgende Schallschutzmaßnahmen zur Optimierung der akustischen Situation planungsseitig berücksichtigt werden:

- Sollten Entwässerungsrinnen im Bereich der Fahrstrecken vorgesehen werden, sind hierfür entsprechend geeignete Konstruktionen nach dem Stand der Lärminderungstechnik zu wählen, die keine zusätzlichen Geräuschimmissionen (z. B. Klappern) beim Überfahren verursachen.
- Die Torkonstruktionen der Tiefgaragen sowie die innerhalb des Gebäudes positionierte Antriebstechnik sind nach dem Stand der Lärminderungstechnik auszuführen, sodass im Betrieb keine zusätzlichen Geräuschimmissionen entstehen.

Diese Vorgaben sind im Rahmen der Ausführungsplanung und Baugenehmigung nachzuweisen.

Des Weiteren ist die Tiefgarageneinfahrt nach Möglichkeit baulich so zu konstruieren, dass sie möglichst wenig Schallemissionen auf die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen sowohl im Plangebiet als auch außerhalb des Plangebiets verursacht.

16. Tiefgarage

Die Zufahrten der Tiefgarage sind im Baugenehmigungsverfahren auch mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen.

17. Archäologische Denkmalpflege

Das Plangebiet liegt im Bereich folgender denkmalrelevanter Objekte (siehe auch Planbeilage im Anhang):

- Frühneuzeitliches Rathaus und frühneuzeitliche Kirche (Listen-Nr. MA 4, ADAB-Id. 96965501); KD § 2 DSchG
- Mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlung Edingen (Listen-Nr. MA 1, ADAB-Id. 102447435); Prüffall

Sollte der vorliegende Planungsentwurf zur Umsetzung kommen, ist infolge baulicher Bodeneingriffe mit einem zumindest partiellen Verlust der vorhandenen Denkmalsubstanz zu rechnen. In diesem Fall ist der Veranlasser der Bodeneingriffe gem. § 6 Abs. 2 DSchG zur fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation des Kulturdenkmals im Rahmen einer archäologischen Rettungsgrabung verpflichtet. Art und Umfang der Rettungsgrabung können erst nach Vorlage einer Detailplanung präzisiert werden, aus der neben sämtlichen Bodeneingriffsflächen auch die bereits vorhandenen Störungsflächen (z.B. moderne Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) ersichtlich werden. Baumaßnahmen innerhalb der ausgewiesenen Kulturdenkmale bedürfen daher einer weiteren frühzeitigen Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege.

IV. ARTEN- UND SORTENLISTEN

Artenliste: Verwendung gebietsheimischen Gehölzen

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung	
	Sträucher	Einzelbäume
Acer campestre (Feldahorn)		●
Acer platanoides (Spitzahorn) *		●
Acer pseudoplatanus (Bergahorn) *		●
Betula pendula (Hängebirke) *		●
Carpinus betulus (Hainbuche) *		●
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	●	
Corylus avellana (Gewöhnlicher Hasel)	●	
Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)	●	
Crataegus monogyna (Eingr. Weißdorn)	●	
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	●	
Frangula alnus (Faulbaum)	●	
Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)	●	
Prunus avium (Vogelkirsche) *		●
Prunus spinosa (Schlehe)	●	
Quercus petraea (Traubeneiche) *		●
Quercus robur (Stieleiche) *		●
Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn)	●	
Rosa canina (Echte Hundsrose)	●	
Rosa rubiginosa (Weinrose)	●	
Salix caprea (Salweide)	●	
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	●	
Sambucus racemosa (Traubenholunder)	●	
Sorbus domestica (Speierling)		●
Sorbus torminalis (Elsbeere)		●
Tilia cordata (Winterlinde) *		●
Ulmus minor (Feldulme)		●
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)	●	

Herkunftsgebiet für Pflanzgut soll in der Regel das Süddeutsche Hügel- und Bergland sein. Bei den mit „*“ gekennzeichneten Arten soll das Herkunftsgebiet entsprechend Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) berücksichtigt werden.

Empfohlene Saatgutmischungen

Bereich	Saatgutmischung
Flachdächer	Dachbegrünung aus gebietsheimischen Gräsern und Kräutern oder Sedum-Sprossen, z.B. von Rieger-Hofmann oder vergleichbares Saatgut

Für die Einsaaten ist Saatgut gesicherter Herkunft aus dem Produktionsraum „Westdeutsches Berg- und Hügelland“ aus dem Ursprungsgebiet „Hessisches Bergland“ zu verwenden.

Aufgestellt:

Edingen-Neckarhausen, den

DIE GEMEINDE:

DER PLANFERTIGER :

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