

**WSW & PARTNER GMBH**  
HERTELSBRUNNENRING 20  
67657 KAISERSLAUTERN

**BEBAUUNGSPLAN „QUARTIERSBEBAUUNG IM TEILBEREICH  
RHEINSTRASSE - ZWISCHEN WAGHÄUSELER STRASSE UND  
KORNSTRASSE“  
NEULUSSHEIM**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN  
GRÜNORDNUNGSPLAN  
BEGRÜNDUNG  
SCHALLTECHNISCHE BERECHNUNGEN**

**SEPTEMBER 1996**

Die in diesem Textteil wiedergegebenen textlichen Festsetzungen sind neben den zeichnerischen Festsetzungen ebenfalls Bestandteil der Satzung. Als Beigabe zum Bebauungsplan enthält der Textteil zusätzlich die Begründung, den Grünordnungsplan sowie eine schalltechnische Berechnung nach RLS-90.

Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:

- Baugesetzbuch - BauGB  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986, (BGBl. S. 2253), zuletzt geändert durch Kleingartengesetz vom 8. April 1994 (BGBl. I 1994 S. 776)
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch - BauGB-MaßnahmenG  
in der Fassung der Neubekanntmachung aufgrund des Artikels 15 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (BGBl. I 1993 S. 622)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauN-VO)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (BGBl. I 1993 S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung Planz V) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)  
in der Fassung vom 8. August 1995 (GVBl. S. 617)
- Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. März 1987 (BGBl. I, S.889), geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. Februar 1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (BGBl. I 1993 S. 466)
- Gesetz zum Schutz der Natur, zur Pflege der Landschaft und über die Erholungsvorsorge in der freien Landschaft (Naturschutzgesetz-NatSchG) vom 21. Oktober 1975 (GBl. S. 654) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12. Dezember 1991 (GBl. S. 853)
- Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB und BauNVO

#### 1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

- 1.1.1 Mischgebiet **MI** gemäß den Festsetzungen des § 6 BauNVO
- Nicht zulässige Nutzungen Die im § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO genannten Nutzungen (Tankstellen und Vergnügungsstätten) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.
- Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden auf Grundlage von § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit nicht zulässig.
- 1.1.2 Allgemeines Wohngebiet **WA** gem. den Festsetzungen des § 4 BauNVO
- Nicht zulässige Nutzungen Die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.
- 1.1.3 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO
- Im Geltungsbereich sind Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- Pergolen und Rankgerüste sind bis zu einer Größe von insgesamt 40 m<sup>2</sup> je Grundstück auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig.
- Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind im gesamten Geltungsbereich ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung
- § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- 1.2.1 Grundflächenzahl **GRZ** Gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO wird die Grundflächenzahl im Mischgebiet auf 0,6 und im Allgemeinen Wohngebiet auf 0,4 festgesetzt.
- Bei der Ermittlung der Grundfläche sind gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO die Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
  2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie
  3. bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen.

Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO ist nicht zulässig.

Auf Grundlage von § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, daß Garagen, die unterhalb der Geländeoberfläche hergestellt werden (Tiefgaragen) und deren Dachflächen begrünt werden, sowie wasserdurchlässig gestaltete Flächen (Schotterrassen, Rasenpflaster o.ä.) zu 50 % auf die Grundflächenzahl anzurechnen sind.

### 1.2.3 Höhe baulicher Anlagen § 18 BauNVO

#### Bezugspunkt

Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt die Straßenoberkante in der jeweiligen Erschließungsstraße (Waghäuseler Straße, Rheinstraße, Kornstraße) senkrecht vor der Mitte der vorderen Gebäudefassade.

#### Traufhöhen

Die Traufhöhen werden gemessen zwischen dem festgelegten Bezugspunkt und Traufe (=Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut)

Die Traufhöhen dürfen folgende Maße nicht überschreiten:

<b>MI</b> Nutzungsschablone 1	7,3 m
<b>MI</b> Nutzungsschablone 2 und 3	5,0 m
<b>WA</b> Nutzungsschablone 4	6,3 m
<b>WA</b> Nutzungsschablone 5	5,0 m

#### Firsthöhen

Die Firsthöhe wird gemessen zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt des Gebäudes. Untergeordnete Bauteile wie z.B. Schornsteine und Antennen, können diese Höhe ausnahmsweise überschreiten.

Die Firsthöhen dürfen folgende Maße nicht überschreiten:

<b>MI</b> Nutzungsschablone 1	12,5 m
<b>MI</b> Nutzungsschablone 2 und 3	10,5 m
<b>WA</b> Nutzungsschablone 4	11,0 m
<b>WA</b> Nutzungsschablone 5	10,5 m

#### Ausnahmen

Bei der Sanierung bzw. dem Umbau historischer Scheunengebäude, die bereits die festgesetzten Höhen überschreiten, können die Trauf- und Firsthöhen auf Grundlage von § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise überschritten werden.

### 1.3 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

#### 1.3.1 Geschlossene Bauweise

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche der Nutzungsschablone 3 wird gem. § 22 Abs. 3 BauNVO die geschlossene Bauweise festgesetzt. Gebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten.

1.3.2 Baulinie gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO  
Ein Vor- und Zurücktreten von Gebäudeteilen ist nicht zulässig.

1.3.3 Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

**Ausnahmen**

Zur Verbesserung der Grundrißgestaltung kann die Baugrenze durch untergeordnete Gebäudeteile ausnahmsweise überschritten werden und zwar maximal auf die Hälfte der Gebäudeseite und bis zu einer Tiefe von max. 1,00 m, wenn keine Abstandsvorschriften verletzt werden.

1.3.4 Stellung der baulichen Anlagen Die im Bebauungsplan eingezeichneten Firstrichtungen sind bei Haupt- und Nebengebäuden einzuhalten.

**1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten**  
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

Anordnung von Garagen und Stellplätzen Garagen und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder in deren seitlichen Verlängerung zu errichten.

**1.5 Zu treffende Vorkehrungen zur Vermeidung oder Verminderung schädlicher Umwelteinwirkungen**  
§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

1.5.1 Schallschutz durch Schalldämmung von Außenbauteilen Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die Außenwände, Fenster, Fenstertüren und andere Öffnungen zu Aufenthaltsräumen, entsprechend den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereichen in Schallschutzbauweise gem. DIN 4109, Fassung 1989, auszubilden.

**Spalte 1:** Lärmpegelbereich

**Spalte 2:** Maßgeblicher Außenlärmpegel tagsüber in dB (A)

**Spalte 3:** Raumarten

A Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume  
B Büroräume

**Spalte 4:** Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

1	2 db(A)	3	4 R <sub>w</sub> in dB
I	-55	A	30
		B	30
II	56-60	A	35
		B	30
III	61-65	A	40
		B	30
IV	66-70	A	40
		B	35
V	71-75	A	45
		B	40

erf. Schalldämm-Maße (erf. $R_{W, res}$ )	Schalldämm-Maße für Wand/Fenster in ..dB/..dB bei folgenden Fensterflächenanteilen in %					
	10 %	20 %	30 %	40 %	50 %	60 %
30	30/25	30/25	35/25	35/25	50/25	30/30
35	35/30 40/25	35/30	35/32 40/30	40/30	40/32 50/30	45/32
40	40/32 45/30	40/35	45/35	40/35	40/37 60/35	40/37
45	45/37 50/35	45/40 50/37	50/40	50/40	50/42 60/40	60/42

Bauliche Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm sind nur voll wirksam, wenn die Fenster und Außentüren bei der Lärmeinwirkung geschlossen bleiben und die geforderte Luftschalldämmung durch zusätzliche Lüftungseinrichtungen/Rolladenkästen nicht verringert wird.

## 1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die Flächen für solche Maßnahmen

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 1.7.1 Schutz des Mutterbodens Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.

## 2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§§ 74 LBO

### 2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 1 und Nr.2 LBO

#### 2.1.1 Dachformen und Dachneigung

In Anlehnung an die Bebauung im Ortskern sind bei neu zu errichtenden Gebäuden nur symmetrische Satteldächer und Krüppelwalmdächer zulässig.

Aus ortsgestalterischen Gründen wird eine Dachneigung von 40° - 55° im Mischgebiet bzw. von 28° - 55° im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzt.

Garagen, überdachte Stellplätze und sonstige Nebengebäude sind

a) freistehend nur mit Satteldach und

b) an das Hauptgebäude angebaut nur mit Satteldach oder einem vom Hauptdach abgeschleppten Pultdach zulässig.

Bei Satteldächern ist die Hauptfirstrichtung der Wohngebäude einzuhalten.

Die Dachneigung für Garagen, Betriebsgebäude und Nebengebäude wird auf 15° - 45° festgesetzt.

<b>Ausnahmen:</b>	In unmittelbarer Nachbarschaft zu Hauptgebäuden mit steileren Dächern oder bei der Umnutzung bestehender Gebäude mit stärkerer Dachneigung sind Dachneigungen bis 60° als Ausnahme zulässig.
2.1.2 Materialien	Als Dacheindeckungen sind Ton- oder Betonziegel in Ziegel- und Naturrot, Rotbraun und Lehmfarben zu verwenden; ausgeschlossen sind glasierte, schwarze und graue Dacheindeckungen sowie Eindeckungen aus Metall-, Kunststoff- oder Wellmaterial. Anlagen, die der Solarenergienutzung dienen, sowie Dachbegrünungen sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.
2.1.3 Belichtung des Dachraumes	Zur Belichtung des Dachraumes sind Gauben mit Sattel-, Walm- oder Schleppdach sowie max. zwei Dachflächenfenster pro Dachfläche zulässig.  Die Einzelgauben und Dachflächenfenster dürfen in ihrer Gesamtheit die Breite von 50 % der zugeordneten Trauflänge nicht überschreiten. Die Einzelgauben müssen eine Vertikalausrichtung aufweisen mit einem Verhältnis von Breite zu Höhe wie ca. 1 : 1,5 und dürfen dabei 3 m Breite nicht überschreiten. Bei mehreren Einzelgauben sind diese in gleicher Höhe sowie in den Achsen der darunterliegenden Geschosse anzuordnen. Dachflächenfenster sind ebenfalls in gleicher Höhe anzuordnen.  Dachaufbauten (Gauben) müssen einen seitlichen Abstand vom Ortgang von mindestens 1,50 m eingehalten. Die Dachneigung von Dachaufbauten muß mind. 28° betragen.
<b>Ausnahmen</b>	Dacheinschnitte (z.B. Loggien) sind nur als Ausnahme auf der straßenabgewandten Seite zulässig.
2.1.4 Fassaden	Die straßenzugewandte Fassade soll in Anlehnung an den Bestand vertikal gegliederte, kleinteilige Fassadenelemente (Fenster und Türen) aufweisen. Bei Fenstern sind hochstehende Formate in einem Verhältnis von Breite zu Höhe wie ca. 1 : 1,5 zu verwenden. Sie müssen mind. jeweils eine Vertikal- und Horizontalteilung aufweisen (z.B. Sprossen). Bei mehrgeschossigen Gebäuden sind die Fenster in Achsen übereinander (Fensterachsen) anzuordnen. Zur horizontalen Fassadengliederung sind die Fenster eines Geschosses auf gleicher Höhe anzuordnen (Fensterbänder). Im Erdgeschoß ist eine Unterbrechung durch Eingangstüren, im Obergeschoß durch Balkone bzw. Loggien zulässig.
2.1.5 Materialien der Fassade	Die Fassaden und Außenwände sind zu verputzen (Glatt- oder Rauhputze); grob strukturierte Putze sind nicht zulässig. Alternativ sind Holzverschalungen und ortstypische Sichtmauerwerke zulässig.
2.1.6 Hausgruppen und Doppelhäuser	Hausgruppen und Doppelhäuser sind in Form, Material und Farbe, insbesondere bei der Dachgestaltung, einander anzugleichen.

- 2.1.7 Gestaltung von Garagen und sonstigen Nebengebäuden Garagen und sonstige Nebengebäude sind den Hauptgebäuden in ihrem äußeren Erscheinungsbild anzupassen.
- 2.1.8 Fassadenbegrünung Bei nicht durch Wandöffnungen gegliederten großflächigen Fassaden (Anteil der Wandöffnungen unter 10 %) von Hauptgebäuden sind mindestens 50 % der Wandflächen dauerhaft mit Kletterpflanzen zu begrünen.  
Die rückwärtigen und seitlichen, nicht angebauten Garagenwände sind ebenfalls mindestens zu 50 % mit kletternden oder rankenden Pflanzen zu begrünen.  
  
Bei der Fassadenbegrünung ist je 2 m Wandlänge mindestens 1 Pflanze anzupflanzen. Den einzelnen Pflanzen sollte ein Pflanzloch von mindestens 0,75 m<sup>2</sup> zur Verfügung gestellt werden.  
  
Grenzen Garagenwände an den öffentlichen Straßenraum kann das Pflanzloch im öffentlichen Raum zugelassen werden.
- 2.1.9 Dachbegrünung Die Dachflächen von neu zu errichtenden Garagen und Nebengebäuden mit einer Dachneigung bis zu 10° sind dauerhaft mit geeigneten Pflanzen zu begrünen.
- 2.1.10 Stellplätze und Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen Stellplätze und Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasenpflaster mit mindestens 2 cm Fugenbreite, Rasengittersteine, Schotterrasen oder Feinschotter) auszuführen.  
  
Garagenzufahrten können alternativ als Fahrstreifen in der Breite von max. 60 cm ausgepflastert oder ausgelegt werden.

## 2.2 Anforderungen an Werbeanlagen

§ 74 Abs.1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung im Erdgeschoß bis zur Fensterbrüstung des Obergeschosses und auf der den Straßen zugewandten Seite des Gebäudes zulässig. Ihre Anbringung und Gestaltung darf weder die Einheitlichkeit der Fassade beeinträchtigen noch wesentliche Architekturteile beeinträchtigen.

Unzulässig sind insbesondere:

1. starke Kontraste und Farbgebung,
2. Überdecken oder Überschneiden von Giebelflächen, Erkern, Balkonen, tragenden Bauteilen, architektonischen Gliederungen, Inschriften und Gedenktafeln von geschichtlicher Bedeutung,
3. Verteilen von Buchstaben eines Wortes auf verschiedene Fenster,
4. Häufung gleicher oder miteinander unvereinbarer Anlagen.
5. Werbeanlagen mit Blink- bzw. Wechselbeleuchtung und Lichtwerbung in grellen Farben

## **2.3 Gestaltung der unbebauten Fläche der bebauten Grundstücke** § 74 Abs.1 Nr. 3 LBO

### 2.3.1 Außenanlagen

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen. Hiervon ausgenommen sind Zugangs-, Zufahrts- und Stellplatzflächen.

Auf den nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen ist je 200 m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obsthochstamm, oder alternativ 5 Sträucher aus den beigegebenen Pflanzenlisten anzupflanzen. Koniferen, Nadel- oder Ziergehölze sind keine ortstypischen Bepflanzungen.

### 2.3.2 Einfriedungen

An den Grundstücksgrenzen, die an öffentliche Straßen grenzen, sind nur gemauerte Einfriedungen zulässig. Diese sind zu verputzen. Zur Abdeckung dürfen nur Dachziegel, Naturstein oder Betonplatten verwendet werden.

In den rückwärtigen Gärten sind Einfriedungen bis maximal 1 m Höhe zulässig. Zu verwenden sind offene Einfriedungen wie Holzzäune, Büsche und Sträucher (Perforationsanteil bzw. Zwischenraum zwischen den einzelnen Holzlatten mindestens 50 %).

Zulässige Materialien sind Holz, Vegetation (lebendiger Zaun), Naturstein- oder Sichtmauerwerk sowie verputzte Mauern.

Unzulässig sind Einfriedungen und Hoftore aus Aluminium, Kunststoffverkleidungen und ähnliche Materialien.

## **2.4 Versickern, Sammeln und Verwenden von Niederschlagswässern** § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

### 2.4.1 Drainage- und unverschmutztes Oberflächenwasser

Im Geltungsbereich sind Anlagen zum Sammeln, Versickern der unverschmutzten Niederschlagswässer oder zum Verwenden von Brauchwasser herzustellen.

## HINWEISE:

<b>Ordnungswidrigkeiten</b> (§ 75 LBO)	Ordnungswidrig handelt, wer Festsetzungen der hiermit nach § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.
<b>Funde</b>	Archäologische Funde müssen unverzüglich gemeldet werden (§ 20 DSchG). Die Baustelle ist bis zu 4 Tagen nach der Meldung in unveränderten Zustand zu erhalten.
<b>Freiflächenplan</b>	Zur Beurteilung der planungsrechtlichen Zulassung eines Bauvorhabens ist dem Bauantrag ein qualifizierter Freiflächenplan im Maßstab 1 : 200 beizufügen, in dem insbesondere befestigte Flächen wie Kfz-Stellplätze, Zugänge oder Zufahrten sowie die Art ihrer Befestigung, die bepflanzten Flächen und die Art ihrer Bepflanzung sowie sonstige Begrünungsmaßnahmen (z.B. Fassadenbegrünung) mit Artenangabe dargestellt sind.
<b>Immissionen</b>	Bei Gebäuden sollen Aufenthaltsräume in Wohnungen und vergleichbar genutzte Räume gegen Außenlärm durch technische Vorkehrungen (z.B. Schallschutzfenster) so geschützt werden, daß bei geschlossenen Türen und Fenstern am Tag ein Pegelwert von 35 dB (A) und bei Nacht ein solcher von 30 dB (A) nicht überschritten werden. Diese Innenlärmpegel können bei Büroräumen um 5 dB(A), bei Gaststätten, Schalterräumen und vergleichbaren Räumen um 10 dB(A) höher liegen. Für die Belüftung der Räume sind die Belange der VDI 2719 zu beachten.
<b>Immissionsbelastung</b> <b>Verkehr</b>	Die Waghäuseler Straße hatte bereits 1993 eine durchschnittliche tägliche Verkehrsbelastung von 3865 Kfz. Entsprechend der dem Bebauungsplan beiliegenden Lärmberechnung ergeben sich daraus für das Jahr 2010 prognostizierte Immissionswerte von tags 66,7 dB (A) und nachts 57,7 dB (A) bei der bestehenden Straßenrandbebauung und von tags 64,1 dB (A) und nachts 55,1 dB (A) bei der etwas zurückgesetzten Planung auf Flurstück 1305. Vorhandene und geplante Aufenthaltsräume sind durch geeignete technische (z.B. Schallschutzfenster) oder sonstige (z.B. Grundrißgestaltung) Vorkehrungen zu schützen.
<b>Immissionsbelastung</b> <b>Gaststätte</b>	Es wird darauf hingewiesen, daß in der Gastwirtschaft Waghäuseler Straße 56 abends Gesangs- und Tanzveranstaltungen stattfinden. Es sollte bei der Grundrißgestaltung von Wohnhäusern im Scheunenriegel darauf geachtet werden, daß Räume, die für den häufigen Aufenthalt oder für lärmempfindliche Nutzungen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) bestimmt sind, auf der (westlichen) Gartenseite des Hauses liegen sollten. Unabhängig davon gilt das nachbarrechtliche Rücksichtnahmegebot.

### **Unverschmutzte Oberflächenwässer**

Das Regenwasser von Dachflächen und versiegelten Freiflächen soll über die Bodenschicht durch breitflächige Versickerung an geeigneter Stelle dem Untergrund zugeleitet werden (z.B. Rasenmulden). Alternativ wird empfohlen, das Oberflächenwasser in Brauchwasserzisternen zu sammeln oder in Teichen zu verdunsten. Versickerungen, die in den Untergrund einschneiden (Sickerschächte), sind nicht zulässig. Rückhalte- und Versickerungsmulden sind mit einem Überlauf an die Kanalisation anzuschließen.

Bei der Versickerung von unbelasteten Dachwässern sind die Leitlinien und Hinweise zur Versickerung von unbelasteten Niederschlagswässern des Rhein-Neckar-Kreises vom 16.02.96 zu beachten.

### **Altlasten**

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Veränderungen bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Umweltschutzamt beim Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

### **Schutz des Bodens**

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachteiligen Veränderungen zu schützen.

### **Pflanzenauswahl**

Bei der Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen und der öffentlichen Grünflächen sind vorzugsweise ortstypische Pflanzenarten (s. Listen im Grünordnungsplan) zu wählen.