



PLANZEICHEN nach der PlanzV90			
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB - §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO -)			
WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)	2 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)			
0,4	Grundflächenzahl GRZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß	0,8	Geschossflächenzahl GFZ mit Dezimalzahl, als Höchstmaß
0,8max.	Maximale Gebäudehöhe in Meter	II*	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)			
○	Offene Bauweise	○	Nur Einzelhäuser zulässig
ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	ED	Baulinie
—	Baugrenze	—	Nicht überbaubare Grundstücksflächen
—	Überbaubare Grundstücksflächen	—	
Nutzungsschablone*			
Art der baulichen Nutzung	Höchstmaß der Vollgeschosse	WA	II
Anzahl der Wohneinheiten	Maximale Gebäudehöhe	2 Wo	0,8max. = 9,30 m
Grundflächenzahl GRZ	Geschossflächenzahl GFZ	0,4	0,8
Bauweise	Dachform	SD	30 - 45°
	Dachneigung	SD	30 - 45°
Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 1 BauO)			
30 - 45°	Zulässige Dachneigung	SD	Zulässige Dachform: Satteldach
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)			
W	Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	W	Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg
V	Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün	V	Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)			
—	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	—	
8. Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)			
—	Unterirdische Hauptwasserleitung (Mischwasserkanal)	—	
9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)			
—	Öffentliche Grünflächen	—	
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)			
—	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)	—	
—	Anpflanzungen von Bäumen (geringer Standortverschiebung möglich)	—	
—	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)	—	
—	Kennzeichnung für privaten Pflanzstreifen	—	
15. Sonstige Planzeichen			
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)	—	
—	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)	—	
—	Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze	—	
—	Vorgeschlagene Grundstücksgrenze	—	
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 3 BauNVO)	—	
—	Maßangaben in Meter	—	
16. Planzeichen zur Darstellung des Bestandes			
—	Wohngebäude mit Hausnummer	—	
—	Wirtschaftsgebäude mit Hausnummer	—	
—	Nebengebäude	—	
—	Grundstücksgrenze	—	
—	Flurstücksnummer	—	
* Alle in der Legende angegebenen Zahlenwerte sind beispielhaft!			

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	
I. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	
1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) Folgende Einrichtungen, die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden können, sind auf Grundlage von § 4 Abs. 5 Satz 1 BauNVO nicht zulässig:	
• Betriebe des Beherbergungsgewerbes • Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe • Anlagen für Verwaltung • Gartenbaubetriebe und • Tankstellen.	
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 23 BauNVO)	
2.1 Grundflächenzahl (§§ 17, 19 BauNVO) Die Obergrenze der Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ durch die im § 23 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen ist bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig (§ 23 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).	
2.2 Geschossflächenzahl (§ 17 BauNVO) Die Geschossflächenzahl GFZ wird für WA 1 auf 0,8 und für WA 2 auf 1,2 festgesetzt. Die Flächen von Aufenthaltsräumen in Kellergeschossen und in Dachräumen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppentürme und einschließlich ihrer Umfassungswände sind mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).	
2.3 Anzahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO) Die Zahl der Vollgeschosse wird für WA 1 auf 1 und für WA 2 auf III als Höchstgrenze festgesetzt.	
2.4 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) Die Anzahl der Wohneinheiten werden für WA 1 auf zwei als Höchstgrenze festgesetzt.	
2.5 Höhe baulicher Anlagen (§§ 16, 18 BauNVO) Als Bezugspunkt für die Höhe der Gebäude gilt das Niveau der nächstgelegenen Verkehrsfläche (Straßenebene) gemessen in der Gebäudemitte. Die maximalen Gebäudehöhen sind der Planzeichnung zu entnehmen.	
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	
3.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) Als Bauweise wird die „offene Bauweise“ festgesetzt. Die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen sind dabei einzuhalten. Für WA 1 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig und für WA 2 nur Einzelhäuser.	
3.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO) Entlang der Zeppelinstraße ist nach § 23 Abs. 2 BauNVO eine Baulinie festgesetzt. Die Baugrenzen werden entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung festgesetzt. Es kann eine Ausnahme bei der Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Dachvorsprünge, Balkone, Erker und Loggien bis zu 1,5m Tiefe und 1/3 der Gebäudelänge und bei Terrassen bis 2,5 m zugelassen werden.	
3.3 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO) Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sind Nebenanlagen wie z. B. Pergolen, Rankgerüste, Mülltonnenplätze und Geräteräuschen außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (Bauflächen) nur bis zu einer versiegelten Gesamtfläche von 30,0 m² zulässig.	
3.4 Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i. V. m. Nr. 26 BauGB) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche sind keine Ein- und Ausfahrten auf die Baugrundstücke zulässig.	
3.5 Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO) Garagen sind bis zur hinteren Baugrenze zulässig. Im Bereich WA 2 sind Stellplätze nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze zulässig.	
4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche sind keine Ein- und Ausfahrten auf die Baugrundstücke zulässig.	
5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)	
5.1 Pflanzenauswahl Bei der Bepflanzung der unbebauten Grundstücksflächen sind ortstypische Pflanzenarten gem. den beigefügten Listen oder vergleichbare zu wählen. Koniferen, Nadel- und Laubbäume sind keine ortstypischen Bepflanzungen. In den nicht zur Bebauung/Versiegelung vorgesehenen Grundstücksstellen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden. Der bei Unterkerulierung/Relieffanpassung anfallende Erdaushub ist durch geeignete Techniken (z.B. Mulchen, Kompostieren) zu vermeiden. Die Flächen sind in allen Fällen mindestens 0,50 m - gemessen in der Senkrechten - unter der Oberfläche des Dachrumpfes liegen.	
5.2 Gestaltung der Freiflächen Vorgräten, das sind die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der vorderen Gebäufußlinie, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Die nicht baulich genutzten Freiflächen der Grundstücksflächen sind als unversiegelte Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen. Kies-, Schotter- und ähnliche Materialschüttungen, ggf. in Kombination mit darunterliegenden wasserdrichtenden und nicht durchwurzelsicheren Folien, sind hinstufig unzulässig. Techniken können nur bei der Anlage von permanent versiegelten Gärtenflächen zugelassen werden.	
5.3 Einfriedigungen Maschendrahtzäune sind im gesamten Geltungsbereich durch dahinter anzupflanzende „lebende Zäune“ in Form von Hecken, Strauchtreiben o. a. oder durch Kletterpflanzen zu begrünen. Einfriedigungen aus Aluminiumblech, Kunststoffblech, sonstigen Kunststoffen sowie Grundstücksentwässerungen aus reinen Anpflanzungen von Koniferen (Lebensbaum, Fichte, Tanne) sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig. Die zu den Wirtschaftsflächen erforderlichen Pflanzenabstände sind bei den Pflanzenmaßnahmen bzw. der Errichtung von Einfriedigungen zu beachten.	
5.4 Anpflanzen von Bäumen Alle in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind in der Mindestpflanzqualität Bäume II. Ordnung: Heister, Höhe 100-125 cm, 2 x verpflanzt zu pflanzen.	

Die in den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgewiesenen Bäume sind anzupflanzen, zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

Bei der Anpflanzung der Bäume ist eine geringe Standortverschiebung möglich.

5.4 Dachbegrenzung
Dachflächen von Flachdächern und flach geneigten Dächern mit einem Neigungswinkel von bis zu 15° sind ab einer Mindestgröße von 10 m² extensiv mit einer belebten Substratschicht von mind. 12 cm Dicke, mit Regenwasseranlauf in der Dränanschicht und ohne zusätzliche Bewässerung zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Fenster-, Be- und Entlüftungsröffnungen sowie sonstige Aufbauten wie beispielsweise Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind ausgenommen.

5.5 Wasserdurchlässige Beläge
Zur Befestigung von Stellplätzen und Höflächen sind nur versickerungsfähige Materialien (z.B. offenes Pflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken, Schotterterrassen etc.) mit einem Abflussvermögen von höchstens 0,6 zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

Zufahrten und Rangierflächen sind von dieser Regelung ausgenommen.

Pflanzenempfehlungslisten
Bei den festgesetzten Pflanzenmaßnahmen sollten vorrangig die nachfolgenden Pflanzenarten oder vergleichbare verwendet werden:

Liste 1: Bäume und Sträucher

Bäume I. Ordnung Quercus robur Stieleiche Fraxinus excelsior Esche Ulmus minor Feldulme Ulmus laevis Flatterulme Acer platanoides Spitzahorn Tilia cordata Winterlinde Acer pseudoplatanus Bergahorn Fagus sylvatica Rotbuche	Bäume 2. Ordnung Cornus betulus Hainbuche Acer campestre Feldahorn Prunus avium Wildkirsche Sorbus domestica Speierling Malus sylvestris Wildapfel Pyrus pyralis Wildbirne Sorbus torminalis Eisbäre Prunus fruticosa globosa Kugel-Steppenkerische	Sträucher Cornus sanguinea Hartriegel Cornus avellana Hasel Euonymus europaea Pfaffenhüften Rosa canina Hundrose Berberis vulgaris Berberitze Lonicera xylosteum Heckenröhre
--	--	---

mind.: Hochstamm,
STU 12 - 14 cm, 3 x v.

mind.: Heister,
2x v., 100-125 cm h

mind.: Sträucher Normalware,
80 - 100 cm h, 2x v.

Liste 2: Obstbaumarten (Hoch- und Halbstamm, Pflanzung je Sorte im Gebiet mind. 2 Stück)

Apfel: Ontarioapfel Schöner aus Nordhausen Winterambur Kaiser Wilhelm Roter Boskop Bretschneider Jakob Leblin Frh. von Belpsch	Birnen: Clapps Liebling Köstliche von Charneu Vereinsdechantsbirne Frolle aus Trévous Pastorenbirne Alexander Lucas	Sonstige: Mährische Eberesche Nancy Mirabelle Wallnuss Große schwarze Knopfkirsche Hedelfinger Riesenkirsche Große grüne Reneklo Hauzwetsche Ontarioplumme usw.
---	--	--

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 74 LBO)

1. Dachform und Dachneigung
Innerhalb des Baugebietes sind Hauptgebäude nur mit den nachfolgenden Dachformen zulässig:

Satteldach

Krüppelwalmdach

Walmdach

Versetztes Pultdach

Zeltdach

Zulässige Dachformen

Die allgemein zulässige Dachneigung beträgt 28° bis 45°. Für versetzte Pult- und Zeltdächer beträgt die zulässige Dachneigung 14° bis 30°.

2. Zwerchhäuser
Zwerchhäuser sind nur als Einzelzwerchhäuser mit Satteldach oder mit einer Schiepdachneigung zulässig.
Die gesamte Breite eines Zwerchhauses darf maximal 1/3 der Breite derjenigen Gebäudeseite betragen, an der das Zwerchhaus angeordnet wird. Der Ansatz des Daches des Zwerchhauses muss in allen Fällen mindestens 0,50 m - gemessen in der Senkrechten - unter der Oberkante des Dachfirstes liegen.

3. Gestaltung der Freiflächen
Vorgräten, das sind die Flächen zwischen den Erschließungsstraßen und der vorderen Gebäufußlinie, dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden.

Die nicht baulich genutzten Freiflächen der Baugrundstücke sind als unversiegelte Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen. Kies-, Schotter- und ähnliche Materialschüttungen, ggf. in Kombination mit darunterliegenden wasserdichtenden und nicht durchwurzelsicheren Folien, sind hinstufig unzulässig. Techniken können nur bei der Anlage von permanent versiegelten Gärtenflächen zugelassen werden.

3.1 Einfriedigungen
Maschendrahtzäune sind im gesamten Geltungsbereich durch dahinter anzupflanzende „lebende Zäune“ in Form von Hecken, Strauchreihen o.ä. oder durch Kletterpflanzen zu begrünen.

Einfriedigungen aus Aluminiumblech, Kunststoffblech, sonstigen Kunststoffen sowie Grundstücksentwässerungen aus reinen Anpflanzungen von Koniferen (Lebensbaum, Fichte, Tanne) sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.

III. ANZAHL NOTWENDIGER STELLPLATZE (gem. § 74 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 37 LBO)
Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes wird hinsichtlich der Regelung über die Anzahl von erforderlichen KFZ-Stellplätzen für Wohnungen folgende Festsetzung getroffen:

Bei der Errichtung und Erweiterung von Wohngebäuden sind KFZ-Abstellplätze in folgender Anzahl pro Wohnung herzustellen:	
1-Zimmer Wohnung:	1,0 Stellplatz
2-Zimmer Wohnung:	1,5 Stellplätze
ab 3-Zimmer Wohnung:	2,0 Stellplätze
IV. HINWEISE	
Ordnungswidrigkeiten § 74 LBO Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hiernach mit § 74 LBO i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.	
Ordnungswidrigkeiten § 213 BauGB Die Festsetzung der Ordnungswidrigkeiten nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) werden gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet.	
Archäologische Funde Bei der Vergabe der Erdarbeiten sind die Baufrümmen vertraglich zu verpflichten, den Baubeginn dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten. Danach ist jeder zufällig kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit wie möglich unverändert zu lassen und die Funde sorgfältig gegen Verlust zu sichern.	
Vermeidung von Schadstoffeinträgen Zur Vermeidung langfristiger Schadstoffeinträge sollte für die Dacheindeckung sowie für Regenrinnen und Fallrohre kein unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei, etc.) verwendet werden.	
Vermeidung und Entsorgung von Bauabfällen Verwerbbare Bauabfälle sind wieder zu verwenden. Unbelasteter Bodenaushub ist soweit wie möglich auf dem Baugrundstück selbst unterzubringen. Eine Deponierung hat zu unterbleiben.	
Schutz des Mutterbodens Der bei Bauarbeiten anfallende Oberboden (Mutterboden) ist schonend zu behandeln und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen. Auf § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens“ wird ausdrücklich hingewiesen.	
Brandschutztechnische Hinweise 1. Für die entsprechend ausgewiesenen Flächen gilt die Löschwasserversorgung als gesichert, wenn diese mit 36 cm/h über mind. 2 Stunden und nach den jeweiligen Vorgaben DVGW Arbeitsblätter W405 hergestellt wird. 2. Es können sämtliche Löschwasserentnahmestellen in einem Umkreis von 300 m um ein mögliches Brandobjekt angesetzt werden. 3. Der Abstand der Hydranten zueinander darf 100 m nicht überschreiten. Soweit als möglich sind Überflurhydranten nach DIN 3223 zu verwenden. 4. Der Abstand des nächsten geplanten Objektes zum Hydranten darf maximal 80 m betragen. 5. Der Netzdruck muss mindestens 3 bar betragen, darf jedoch in keinem Fall unter 1,5 bar abfallen. 6. Die Straßen sind so auszuführen, dass sie eine zuständige Befahrbarkeit für 16 t schwere und max. 2,50 m breite Feuerwehreinrichtungen gewährleisten. Die Vorgaben der Verwaltungsvorschrift des Innenministeriums über Flächen für Rettungsgelände der Feuerwehr auf Grundstücken und Zufahrten (VwV Feuerwehflächen) vom 17. September 2012 sind einzuhalten.	
Wasserversorgung Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Abs. 4 WVG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.	
Grundwasserschutz Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Landratsamt, Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtamt, anzureichen. Aktuelle und historische Grundwasserstände sind über den Daten und Kartendienst der LUBW http://lubo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/ abrufbar. Direktauskünfte zu Grundwasserständen erteilt das Regierungspräsidium Karlsruhe. Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angetroffen, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt, Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtamt, zu verständigen. Die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtamt des Rhein-Neckar-Kreises zu beantragen ist. Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt. Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswasser sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten. Die schadhafte Versickerung unbelasteten Niederschlagswassers wird aus Sicht des Grundwasserschutzes grundsätzlich begrüßt. Zum Schutz des tieferen Grundwasserlagers besteht im Planungsgebiet eine Bohrtiefenbegrenzung von ca. 17 m unter Gelände. Dies ist beispielsweise bei der Nutzbarmachung oberflächennaher Geothermie zu berücksichtigen. Die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtamt des Rhein-Neckar-Kreises zu beantragen ist. Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt. Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswasser sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten. Die schadhafte Versickerung unbelasteten Niederschlagswassers wird aus Sicht des Grundwasserschutzes grundsätzlich begrüßt. Zum Schutz des tieferen Grundwasserlagers besteht im Planungsgebiet eine Bohrtiefenbegrenzung von ca. 17 m unter Gelände. Dies ist beispielsweise bei der Nutzbarmachung oberflächennaher Geothermie zu berücksichtigen. Die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtamt des Rhein-Neckar-Kreises zu beantragen ist.	
Kommunalabwasser/Gewässerabfuhr In der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), die mehrfach durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313) geändert worden ist.	
Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ordnungsgemäß versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Maßgebend hierzu ist die Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999.	
Niederschlagswasser darf nach § 2 der Niederschlagswasserverordnung erlaubnisfrei versickert oder als Gemeingebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn es von folgenden Flächen stammt: a. Dachflächen, mit Ausnahme von Dachflächen in Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit vergleichbaren Nutzungen, b. befestigten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen.	
c. öffentlichen Straßen, die als Ortstraßen der Erschließung von Wohngebieten dienen, und öffentlichen Straßen außerhalb der geschlossenen Ortslage mit Ausnahme der Fahrbahnen und Parkplätze von mehr als 2-streifigen Straßen.	
d. beschränkt öffentlichen Wegen und Geh- und Radwegen, die Bestandteil einer öffentlichen Straße sind.	
Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Böden in das Grundwasser versickert wird. Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss dabei mindestens 1 Meter betragen. Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Auf Altlasten dürfen keine Versickerungsanlagen errichtet werden.	
Die für die Versickerungsanlagen erforderlichen Flächen sind im Bebauungsplan auszuweisen.	
Es wird empfohlen, zunächst den vorhandenen Untergrund auf seine Versickerungsfähigkeit hin zu untersuchen sowie die Möglichkeit der Ableitung in den Vorfluter zu prüfen.	

7. Die an die Versickerungsanlagen angeschlossenen Dachflächen dürfen nicht mit den Werkstoffen Blei, Zink oder Kupfer ausgeführt werden, es sei denn diese Werkstoffe sind dauerhaft kunststoffbeschichtet. Auch auf Regenrinnen und Regenfallrohre aus diesen Materialien sollte möglichst verzinkt werden.	
8. Um die abflusswirksame Fläche zu reduzieren, wird empfohlen, die Pro-Stellplätze wasserdurchlässig zu gestalten und die Dachflächen zumindest bis 15 Grad Dacheigung als begrünte Flächen auszubilden und auf mindestens 12 cm / 30 cm / Substrataufbau mit heimischen Gräsern, Wildkräutern und/oder bodendeckenden Gewächsen zu bepflanzen und zu erhalten. Ab einer Dacheigung von ca. 20 Grad ist für die Begrünung eine Schublenkung erforderlich. Unter 5 Grad muss auf eine ausreichende Dränage geachtet werden.	
Kampfmittelbelastung Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Eine systematische Überprüfung (sondieren) auf Kampfmittel, Ggf. nach Abtrag des Oberbodens) ist daher vor Beginn der geplanten Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den privaten Grundstücksflächen erforderlich. Die Befragung erfolgt selbst durch den wasserrechtlichen Eigentümer. Das gilt ebenso für die Kostenübernahme. Es gelten die aktuellen allgemeinen Bestimmungen für die Kampfmittelräumung im Lande Baden-Württemberg.	
DIN-Vorschriften In den textlichen Festsetzungen, der Planbegrenzung und den Hinweisen angegebenen DIN-Vorschriften sind zu beziehen über den Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstr. 6, 10787 Berlin oder können bei der Bauvermittlung der Gemeinde Neulussheim während den üblichen Dienststunden eingesehen werden.	
Als gesetzliche Grundlagen wurden verwendet:	
• Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) geändert worden ist.	
• Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).	
• Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 3 Absatz 3 der Verordnung vom 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465) geändert worden ist.	
• Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 09. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist.	
• Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist.	
• Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planinhaltsverordnung - PlanV) Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.	
• Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist.	
• Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1408) geändert worden ist.	
• Bundesfernstraßengesetz (FStrG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) geändert worden ist.	
• Bundeskleingartengesetz (BKleingG) Vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist.	
• Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale für das Land Baden-Württemberg (Denkmalschutzgesetz - DSchG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 06. Dezember 1983 (GBl. S. 797), das durch Artikel 37 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 104) geändert worden ist.	
• Gemeindeordnung für das Land Baden-Württemberg (Gemeindeordnung - GemO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Oktober 2020 (GBl. S. 910, 911) geändert worden ist.	
• Landesbauordnung für das Land Baden-Württemberg (Landesbauordnung - LBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416), die mehrfach durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313) geändert worden ist.	
• Gesetz zum Schutz der Natur und zur Pflege der Landschaft für das Land Baden-Württemberg (Naturschutzgesetz - NatSchG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Juni 2015 (GBl. S. 585), das mehrfach durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2020 (GBl. S. 651) geändert worden ist.	
• Straßengesetz für das Land Baden-Württemberg (Straßengesetz - StrG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 11. Mai 1992 (GBl. S. 329, ber. S. 683), das mehrfach durch Gesetz vom 12. November 2020 (GBl. S. 1039) geändert worden ist.	
• Wassergesetz für das Land Baden-Württemberg (Wassergesetz - WG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 03. Dezember 2013 (GBl. S. 389), das durch Artikel 3 des Gesetzes vom 28. November 2018 (GBl. S. 439, 440) geändert worden ist.	
• Gesetz über das Nachbarschaft für das Land Baden-Württemberg (Nachbarschaftsgesetz - NRG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Januar 1996 (GBl. S. 53), das mehrfach durch Gesetz vom 04. Februar 2014 (GBl. S. 65) geändert worden ist.	
• Gesetz zur Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes für das Land Baden-Württemberg (Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz - LBodSchG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Dezember 2004 (GBl. S. 908), das durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GBl. S. 809, 815) geändert worden ist.	

<