



Gemeinde Oftersheim

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Zwischen Scheffelstraße und
Plankstadter Straße“**

Textliche Festsetzungen

Fassung:
Stand: 23.09.2025

Bearbeitung:
FIRU-Forschungs- und Informations-Gesellschaft für Fach- und Rechtsfragen der
Raum- und Umweltplanung mbH
Bahnhofstraße 22, 67655 Kaiserslautern
Telefon: (0631) 36245-0 Telefax: (0631) 36245-99

Ergänzend zum zeichnerischen Teil (Planzeichnung) gelten folgende textliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften nach dem Baugesetzbuch (BauGB), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Bauordnung Baden-Württemberg sowie Kennzeichnung, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise.

Innerhalb dessen sind auf Grundlage des Vorhabens- und erschließungsplanes ausschließlich der baulichen und sonstigen Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§12 Abs.3 a i.V.m. §9)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr.189).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl.2025 Nr. 189)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz –BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 Nr.323)

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I, S. 123), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2023 I Nr. 189).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2025.

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen, Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Hinweise nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) - §§ 9 Abs. 1, 5 und 6 BauGB

1 Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m § 1 Abs.5 & 6 Nr.1 BauNVO

- 1.1 Gem. 12 Abs.3a BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages in beiderseitigem Einvernehmen der Vertragspartner sind im Rahmen der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zulässig.
- 1.2 Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nach § 4 Abs. 3 Nr. 1,3,4,5) BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Bertriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) sowie die nach § 4 Abs.1 2 Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen „die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften“ sowie „nicht störende Handwerksbetriebe“ sowie „Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke“ sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und daher nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m §16 BauNVO

- 2.1 Grundflächenzahl
- 2.1.1 Gemäß § 16 BauNVO gilt für Allgemeine Wohngebiete (WA) eine Grundflächenzahl (GRZ) gem. Planeinschrieb.
- 2.1.2 Die zulässige GRZ kann durch Nebenanlagen, Stellplätze und Carports sowie ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,65 überschritten werden.
- 2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 4 BauNVO und § 18 BauNVO):
- 2.2.1 Die zulässige Höhe von Hauptgebäuden wird als maximale Gebäudehöhe (GHmax) in absoluten Meterangaben, bezogen auf den gem. Planeintrag festgesetzten Höhenbezugspunkt in der Nutzungsschablone festgesetzt.
Die GHmax wird bei Satteldächern durch die Firsthöhe definiert.
- 2.2.2 Carports dürfen eine Höhe von 3,20 m, bezogen auf den gem. Planeinschrieb festgesetzten Höhenbezugspunkt, nicht überschreiten. Als oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt zwischen Außenwand und der Dachhaut definiert.

3 Überbaubare Grundstücksfläche §9 Abs.1 Nr.2 BauGB

- 3.1 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.
- 3.2 Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Bauteile wie Vordächer, Terrassen und Balkone um bis zu 0,5 m überschritten werden

4 Bauweise, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- 4.1 Die Bauweise ist gemäß Planeinschrieb als „offene“ Bauweise festgesetzt.

5 Flächen für Nebenanlagen, § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB

- 5.1 Nebenanlagen im Sinne §14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 5.2 Untergeordnete Nebenanlagen zur Kleintierhaltung sind nicht zulässig.
- 5.3 Abfallsammelbehälter sind nur innerhalb der gem. Planzeichnung mit „WBS“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

6 Flächen für Stellplätze und Garagen, § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

- 6.1 Stellplätze sind nur innerhalb der in der Planzeichnung mit der Zweckbestimmung Stellplätze „St“ bezeichneten Fläche als oberirdische, nicht überdachte Stellplätze zulässig.
- 6.2 Innerhalb der mit „CP“ gekennzeichneten Fläche sind nur Carports zulässig.
- 6.3 Tiefgaragen sind nicht zulässig.
- 6.4 Stellplätze für Fahrräder sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der mit „FST“ und „CP“ gekennzeichneten Flächen zulässig.

7 Verkehrsflächen §9 Abs.1 Nr.11 BauGB

- 7.1 Die öffentliche Straßenverkehrsfläche sind in der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien von den übrigen Flächen abgegrenzt.

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

8.1 Oberflächenbefestigung:

8.1.1 Die Zufahrt zu den mit „St“ und CP“ bezeichneten Flächen sind mit versickerungsfähigen Materialien (mind. Versickerungsfähiges Pflaster) anzulegen. Sonstige Wege sind ebenfalls mit wasserdurchlässigen Materialien anzulegen. Soweit Befestigungen erforderlich sind, sind versickerungsfähige Materialien (z.B. kleinteilige Natursteinpflaster, Betonsteinpflaster- und Ziegel oder wassergebundene Decken und Schotterrassen) zu verwenden. Beton- oder Asphaltflächen sind unzulässig, außer sie sind aus besonderen technischen (z.B. Feuerwehruzufahrten) Gründen notwendig.

8.2 Regenwasserbewirtschaftung

8.2.1 Auf befestigten Flächen anfallender Niederschlag ist mit Hilfe von Rigolen auf dem Grundstück zu versickern.

8.3 Dachbegrünung

8.3.1 Die Dachflächen von Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

8.4 Einfriedungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche müssen zur Geländeoberkante einen Bodenabstand von 15 cm freihalten.

9 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzung und für den Erhalt von Bäumen; Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen §9 Abs.1 Nr. 25 a und b

9.1 Je 400 m² überbauter Grundstücksfläche ist innerhalb des Planbereiches mindestens 1 standortgerechter, heimischer, großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

9.2 Je 6 oberirdischer, nicht überdachter Stellplätze ist 1 heimischer, standortgerechter, großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

9.2.1 Die gemäß A.9.1.1 und gem. A.9.1.3 zu pflanzende Bäume können miteinander verrechnet werden.

10 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

10.1 Lärmschutzwand

In der zeichnerisch festgesetzten Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist entlang der Scheffel- und der Heidelberger Straße eine

- Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2 m senkrecht zur Gradiente der Scheffel- bzw. Heidelberger Straße gemessen, zu errichten. Die Lärmschutzwand ist dabei straßenseitig hochabsorbierend auszuführen.
- 10.2 Die südliche Carportreihe ist rückseitig geschlossen auszuführen. Die Lärmschutzwand ist dabei bündig an den südlichsten, gemessen zur Scheffelstraße, Carport anzuschließen. Die gesamte Carportreihe ist rückseitig geschlossen auszuführen
- 10.3 Im Dachgeschoss auf der zur Heidelberger Straße orientierten Giebelseite des nördlichen Reiheneckhauses sind offenbare Fenster in den Aufenthaltsräumen, die überwiegend dem Schlafen dienen, unzulässig. Ein ausreichender Luftaustausch der Räume ist durch die Verwendung fensterunabhängiger schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art sicherzustellen.
- 10.4 Von 10.3 kann abgewichen werden, wenn:
- 10.4.1 Wenn durch konkrete bauliche nicht offenbare Schallschutzmaßnahmen (z.B. Wintergärten, vorgehängte und hinterlüftete Glaswände, hinterlüftete, verglaste Loggien oder Balkone, etc.) sichergestellt wird, dass vor den Fenstern der Beurteilungspegel des Verkehrslärms einen Wert von 45 dB(A) entsprechend dem Orientierungswert nach der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete nicht überschreitet. Wenn die Wohnungsgrundrisse so organisiert werden, dass die Aufenthaltsräume mit überwiegender Schlafnutzung von einer lärmabgewandten Fassadenseite belüftet werden können, an der der Beurteilungspegel des Verkehrslärms einen Wert von 54 dB(A), entsprechend dem Nachtgrenzwert der VLärmSchR97 für Allgemeine Wohngebiete, nicht überschreitet.
- 10.5 Die Belüftung ist für alle in der Nacht zum Schlafen genutzten Aufenthaltsräume, an denen nachts ein Beurteilungspegel aus dem Verkehrslärm von 45 dB(A) überschritten wird, zu sichern, und zwar:
- Durch die Verwendung fensterunabhängiger, schallgedämmter Lüftungseinrichtungen oder gleichwertiger Maßnahmen bautechnischer Art, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen
 - Durch Anordnung der Fenster an einer schallabgewandten Fassade oder
 - Durch eine geeignete Eigenabschirmung der Fenster gegen Straßenverkehrslärm

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „zwischen Scheffelstraße und Plankstadter Straße“ §74 LBauO Baden-Württemberg

1 Dächer und Eindeckungen

- 1.1 Für Hauptgebäude sind ausschließlich geneigte Dächer zulässig. Die zulässige Dachneigung im allgemeinen Wohngebiet beträgt 30-36° Grad.
- 1.2 Dacheindeckungen sind blendfrei auszuführen. Dacheindeckungen aus unbeschichteten Metallen (Kupfer, Blei, Zink) sind nicht zulässig.

2 Grundstücksfreiflächen

Nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke, die nicht für Zufahrten, Stellplätze oder Wege benötigt werden, sind gärtnerisch mit standortgerechten Pflanzen anzulegen und zu unterhalten. Eine Gestaltung dieser Flächen mit überwiegend mineralischen Materialien (z. B. Schotter- oder Steingärten) ist unzulässig

3 Einfriedungen

- 3.1 Einfriedungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind mit einer Höhe von bis zu 2 m und einer Länge von bis zu 3,5 m zulässig.
- 3.2 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Einfriedungen nur in Form von nicht blickdichten (Stabgitterzäune) oder vegetativen Abgrenzungen, bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.
- 3.3 Abweichend von B.3.3 sind Einfriedungen, welche ausschließlich aus Vegetative Abgrenzungen (Hecken) bestehen, zwischen den einzelnen Gebäuden und Grundstückabschnitten, bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

4 Außenantennen

- 4.1 Parabolantennen, Satellitenempfangsanlagen und sonstige Außenantennen sind nur auf dem Dach zulässig, sofern dort ausreichende Empfangsmöglichkeiten gegeben sind. Freistehende Anlagen sind unzulässig.

C. E HINWEISE

1 Technische Regelwerke:

Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr sind die jeweils gültigen technischen Baubestimmungen (VwV TB) zum Schutz vor Außenlärm zu beachten, aktuell die DIN 4109-1:2016-07 sowie die DIN 4109-2:2016-07 (vgl. A5 der VwVTB) zu beachten. Im Fachbeitrag Schall sind die zum Bebauungsplanverfahren ermittelten Lärmpegelbereiche sowie maßgebenden Außenlärmpegel enthalten.

2 Schallschutz

In der Planzeichnung sind die nach DIN 4109-2:2018-01, Kapitel 4.4.5 (erschienen im Beuth-Verlag, Berlin) ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel in Form von Lärmpegelbereichen als Grundlage für den passiven Schallschutz festgesetzt. Bei der Neuerrichtung oder bei genehmigungsbedürftigen oder kenntnisgabepflichtigen baulichen Änderungen von Gebäuden ist ein erhöhter Schallschutz in Form des bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen entsprechend der jeweiligen Raumart mit der Baugenehmigung oder im Kenntnisgabeverfahren nachzuweisen. Von den Anforderungen an das bewertete Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach diesen Vorgaben kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass geringere maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2: 2018-01, Kapitel 4.4.5 an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-2: 2018-01 reduziert werden. Zum Schutz der Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Verkehrslärm sind die jeweils gültigen technischen Baubestimmungen (VwV TB) zum Schutz vor Außenlärm zu beachten, aktuell die DIN 4109-1:2018-01 sowie die DIN 4109-2:2018-01 (vgl. A5 der VwVTB).

3 Archäologische Bodenfunde:

Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Referat 26 / „Denkmalpflege des Regierungspräsidiums Karlsruhe“ umgehend zu melden. Der Fund und die Fundstelle 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. Diese Verpflichtung besteht nicht, wenn damit unverhältnismäßig hohe Kosten oder Nachteile verbunden sind und die Denkmalschutzbehörde es ablehnt, hierfür Ersatz zu leisten.

4 Kampfmittel

Aus dem benachbarten Bebauungsplan „Links am Plankstadter Weg“ ergeben sich keine Hinweise auf vorhandene Kampfmittel auf der bezeichneten Fläche.

5 Altlasten / Bodenschutz

Offenkundige, bislang unbekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde im Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich mitzuteilen.

6 Natur und Artenschutz

Die an den direkten Eingriffsbereich angrenzenden Einzelbäume sollen nach Möglichkeit vor baubedingten Beeinträchtigungen geschützt und erhalten werden.

7 Insektenfreundliche Leuchtmittel

Zur Förderung der Artenvielfalt und zum Schutz nachtaktiver Insekten wird empfohlen, bei der Beleuchtung von Gebäuden, Freiflächen und Wegen insektenfreundliche Leuchtmittel einzusetzen. Hierzu gehören insbesondere warmweiße Leuchtmittel mit einem geringen Blau- und UV-Anteil (≤ 3.000 Kelvin), abgeschirmte Leuchten mit gerichtetem Lichtaustritt sowie Bewegungs- oder Zeitschalter zur Reduzierung der nächtlichen Leuchtdauer. Auf den Einsatz von boden- oder fassadenstrahlenden Scheinwerfern sowie dauerhaft strahlender Beleuchtung sollte verzichtet werden.

8 -Hinweis zur Behandlung von Niederschlagswasser

8.1 Gemäß § 55 Abs.2 WHG soll anfallendes Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit keine wasserrechtlichen oder sonstige öffentlich- rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

8.2 Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen bedarf einer vorherigen (technischen) Behandlung und ggf. einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

8.3 Bei der Bemessung und Gestaltung von Versickerungsanlagen werden auf das Arbeitsblatt DWA-A 138-1 und die Leitfäden des Umweltministeriums „Naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung“ und der Landesanstalt für Umweltschutz B-W „Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten“ verwiesen. Bei der Einleitung in ein Oberflächengewässer sind die Angaben und Kriterien des Arbeitsblattes DWA-A 102 Teil 2 „Emissionsbezogene Bewertungen und Regelungen“ zu beachten.

9 Wasserversorgung

- 9.1 Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Abs. 4 WG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.
- 9.2 Die ausreichende Versorgung des Plangebietes mit Trink-, Brauch- und Löschwasser ist durch Erweiterung des bestehenden öffentlichen Versorgungsnetzes sicher zu stellen.

10 Grundwasserschutz

- 10.1 Brunnen und Grundwassermessstellen im Baufeld sind durch Errichtung baulicher Sicherungseinrichtungen gegen Beschädigung zu schützen. Beschädigungen von Brunnen und Grundwassermessstellen sind dem Grundstückseigentümer sowie dem Wasserrechtsamt unverzüglich zu melden und in mindestens gleichwertiger Ausführung zu beheben.
- 10.2 Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasser-freilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Wasserrechtsamt, anzuzeigen. Aktuelle und historische Grundwasserstände sind über den Daten und Kartendienst der LUBW <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/> erhältlich. Direktauskünfte zu Grundwasser-ständen erteilt das Regierungspräsidium Karlsruhe.
- 10.3 Die folgenden Vorhaben sind dem Wasserrechtsamt rechtzeitig vor Baubeginn anzuzeigen:
- a. Entnahme von Grundwasser
 - b. Bohrungen in den Grundwasserleiter
 - c. Einbringen von Stoffen (z. B. Beton) ins Grundwasser
- Die Anzeige ist dem Wasserrechtsamt formlos mit allen für die Beurteilung notwendigen Unterlagen und Angaben vorzulegen.
- 10.4 Alle Arbeiten, die sich nachteilig auf die Grundwasserbeschaffenheit auswirken können, erfordern eine wasserrechtliche Erlaubnis. Hierzu zählen insbesondere Grundwasserabsenkungen. Mit den Arbeiten darf nicht vor Erteilung der Erlaubnis begonnen werden.
- 10.5 Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.
- 10.6 Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Wasserrechtsamt zu verständigen.

- 10.7 Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.
- 10.8 Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, die ein dauerhaftes Vermindern oder Durchstoßen von stauenden, das Grundwasser schützenden Deckschichten zur Folge haben, sind nur in begründeten Ausnahmefällen und durch den Einsatz von definiertem Filtermaterial (z. B. DiBt-zugelassenes Filtersubstrat, belebte Bodenschicht, carbonathaltiger Sand) möglich.
- 10.9 Für den Bau und Betrieb von Erdwärmesondenanlagen ist grundsätzlich eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Bei Planung einer Erdwärmesondenanlage ist frühzeitig mit dem Wasserrechtsamt abzustimmen, ob die Anlage erlaubnisfähig ist.

11 Belange des Bodens

Der untersuchte Standort liegt im Bereich von quartären Rheintalablagerungen.

Im geplanten Baufeld finden sich laterale wie auch horizontale kleinräumige Wechsel der schluffigen, sandigen Schichten mit Kiesschichten. Daher kann es stellenweise erforderlich sein, lokal kleinräumig einen geringen Bodenaustausch unter den Fundamenten /Bodenplatten durchzuführen, um ein gleiches Setzungsverhalten der Fundamente /Bodenplatten zu erreichen.

12 Artenschutz

12.1 Vorgaben zum Rodungszeitraum

Die Rodung von Bäumen und Gehölzen darf nur innerhalb des Zeitraums vom 1. Oktober bis zum 28/29 Februar erfolgen.

12.2 Eidechsen

Zur Ermittlung wesentlicher Auswirkungen der Planung wurde durch das Büro „arguplan“ eine Artenschutzrechtlichen Potenzialanalyse durchgeführt. Im Rahmen dieser Untersuchung konnten keine Verbotstatbestände ermittelt werden.

Zwar sind innerhalb des Geltungsbereiches in den Randbereichen grundsätzlich für Reptilien geeignete Lebensräume vorhanden, es sind jedoch keine für Eidechsen geeignete Habitatstrukturen wie Totholz,- Steinhaufen oder Nagerbauten vorhanden, dementsprechend sind keine für Eidechsen geeigneten Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorhanden.

12.3 Vögel

Innerhalb der Vorhabenfläche bestehen in geringem Umfang Nistgelegenheiten für Vogelarten. Gehölze befinden sich unmittelbar an der Straße, dies schränkt die Eignung als Bruthabitat bereits ein. Daher ist auch ein Vorkommen störungsempfindlicher Arten auszuschließen. Ein Vorkommen wertgebender Brutvogelarten ist nicht zu erwarten. Um weiterhin Besiedlungspotenzial für

siedlungsbewohnende Vogelarten bereitzustellen, sollten die Linden an der Einmündung Scheffelstraße erhalten bleiben sowie weitere Bäume im Geltungsbereich gepflanzt werden.

12.4 Fledermäuse

Es wurden keine geeigneten Quartiere für Fledermäuse, mit Ausnahme der an den Linden im Einmündungsbereich Scheffelstraße angebrachten Fledermauskästen, nachgewiesen. Sollte einer oder mehrere dieser Bäume nicht erhalten werden können, müssen die Fledermauskästen vor Beginn der Bauarbeiten an geeignete Ersatzstandorte im Umfeld umgehängt werden.

12.5 Schmetterlinge

Ein Vorkommen europarechtlich geschützter Schmetterlingsarten kann aufgrund fehlender Raupenfutter,- oder Eiablagepflanzen ausgeschlossen werden.

13 **Erdbebenzone**

Gemäß der Erdbebenzonenkarte und der geologischen Untergrundklassen sind für Baden-Württemberg im Raum 68723 Ofterdingen folgende Kenndaten maßgebend

- Gebiet: Erdbebenzonen 1 (Intensität 6,5 -<7,0)
- Geologische Untergrundklasse R (Gebiete mit felsartigem Untergrund)
- Baugrundklasse B (bei Gründung im festen Gestein) und
- Baugrundklasse C (bei Gründungen im Lößlehm)

Ein separater Nachweis der Erdbebensicherheit ist nicht erforderlich.

14 **Hochwasserschutz**

Eine Hochwassergefährdungsabfrage ergab keine Gefährdung auch nicht bei HQ-extrem.

15 **Brandschutz**

15.1 Die Löschwasserversorgung gilt als gesichert, wenn diese mit **48 m3/h** über mindestens 2 Stunden nach den jeweiligen Vorgaben des DVGW Arbeitsblattes W405 hergestellt wird

15.2 Entnahmestellen mit 400 l/min (24 m3/h) sind vertretbar, wenn die gesamte notwendige Löschwassermenge des Grundschatzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m um ein mögliches Brandobjekt aus maximal zwei Entnahmestellen sichergestellt werden kann. Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Lösch-wasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

- 15.3 Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen. Der Abstand der Hydranten zueinander darf 100 m nicht überschreiten. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Abstimmung mit der zuständigen Brandschutzdienststelle und erfordern ggf. die Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen. So weit als möglich sind Überflurhydranten nach DIN 3223 zu verwenden.
- 15.4 Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 50 m Lauflinie bis zum Brandobjekt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.
- 15.5 Der Betriebsdruck für die zur Wasserentnahme genutzten Hydranten (Nennleistung) muss mindestens 3 bar betragen, und darf jedoch in keinem Fall unter 1,5 bar abfallen.
- 15.6 Weitere Belange der Feuerwehr bzw. des Brandschutzes sind bei den weiterführenden Planungen der Objekte zu berücksichtigen.

16 **Aufstellungsbeschluss**

Für die Fläche zwischen der Scheffelstraße und Plankstadter Straße gibt es bereits einen Aufstellungsbeschluss für ein Bebauungsplanverfahren aus dem Jahre 2016. Im Rahmen der Beschlussfassung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „zwischen Scheffelstraße und Plankstadter Straße“ wird der überholte Aufstellungsbeschluss aus dem Jahre 2016 formell aufgehoben, um den Rechtsschein auszuräumen.