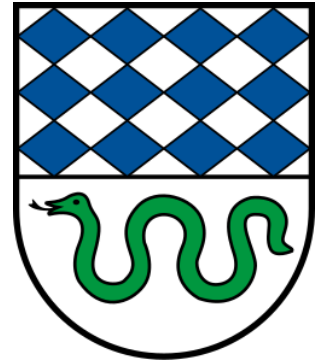




GEMEINDE OFTERSHEIM

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS MIT ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN „AUF DEN KETSCHER WEG“

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN, ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN UND HINWEISE

JULI 2026

A Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden erlassen auf Grundlage des

- des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192)
- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176)
- der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Die Baugrundstücke werden als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

1.2 Im Gewerbegebiet sind allgemein zulässig (§ 8 Abs. 1 und 2 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

- Gewerbebetriebe aller Art,
- öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandel in Form eines Werksverkaufs für die Veräußerung standortproduzierter Erzeugnisse,
- Einzelhandel, der einem Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist,
- Einzelhandel mit Fahrzeugen aller Art und ihrem Zubehör,
- Anlagen für sportliche Zwecke und
- Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie.

1.3 Im Gewerbegebiet sind ausnahmsweise zulässig (§ 8 Abs. 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO):

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Weiterhin sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig.

1.4 Im Gewerbegebiet sind nicht zulässig (§ 8 Abs. 2 und 3 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO):

- Einzelhandel, soweit er nicht gemäß Festsetzung 1.2 zulässig ist,
- Lagerhäuser und Lagerplätze,
- Anlagen für eine gewerbliche Tierhaltung,
- Anlagen, die von der Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissions-schutzgesetz-

zes – 4.BImSchV) erfasst werden,

- Anlagen, die von der Störfallverordnung (Zwölfte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes – 12.BImSchV) erfasst werden,
- Abfallbehandlungsanlagen und –deponien, Abfallumschlagsanlagen und –zwischenlager sowie Schrottplätze,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten, Spielhallen, Sexshops sowie Wettbüros,
- Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Windenergie,
- Werbeanlagen, soweit sie sich nicht an der Stätte der Leistung befinden.

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-19 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhe in der Nutzungsschablone dargestellt. Die Angaben gelten jeweils als Höchstgrenze.

Die Höhen werden gemessen zwischen dem unteren und dem oberen Bezugspunkt.

Der obere Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist die Oberkante der Dachhaut des Firstes bzw. die Oberkante Attika bei Flachdächern.

Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe gilt die Oberkante der Achse der das Grundstück erschließenden Verkehrsfläche in Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken ist jeweils der höher liegende Bezugspunkt maßgebend

3. **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

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

4. **Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Flächen sind in der Planzeichnung durch Baugrenzen definiert.

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

- 5.1 Nebengebäude, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.2 Sonstige Nebenanlagen sowie Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden, nicht jedoch innerhalb festgesetzter Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

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

- 6.1 Die mit **M1** bezeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist von baulichen Anlagen freizuhalten und dauerhaft unversiegelt zu erhalten. Zur Förderung geeigneter Habitatstrukturen für Eidechsen sind Offenbodenbereiche, Lesesteinhaufen, Steinriegel oder Sandlinsen dauerhaft zu erhalten oder bei Verlust neu herzustellen.

Die Vegetation ist artenarm und niedrigwüchsig zu entwickeln und mindestens einmal jährlich außerhalb der Hauptaktivitätszeit (März – Oktober) zu pflegen.

Gehölzaufwuchs ist regelmäßig zu entfernen.

- 6.2 Innerhalb der mit **M2** bezeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine Wiesenfläche herzustellen und 4 Obstbäume (Stammumfang 14/16 cm) zu pflanzen. Es sind regionaltypische Obstsorten gemäß Pflanzliste zu verwenden.

Zur Einsaat der Wiesenflächen sind artenreiche und standortgerechte Saatgutmischungen aus regionaler Herkunft zu verwenden, vorzugsweise Heudrusch-Saatgut.

- 6.3 Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

- 6.4 Auf den Baugrundstücken sind PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen, sofern das anfallende Niederschlagswasser nicht anderweitig auf dem Baugrundstück versickert wird.

- 6.5 Für alle Glasflächen ist Glas mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden. Für zusammenhängende Glasflächen von mehr als 2 m², ohne Leistenunterteilung, in Bereichen mit Durchsichten oder Übereckverglasungen sind zudem mattierte, eingefärbte oder strukturierte Glasflächen, Siebdrucke oder farbige Folien vorzusehen. Abweichungen hiervon sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass das Kollisionsrisiko für Vögel durch andere Maßnahmen nach dem aktuellen Stand der Technik zum Vogelschutz minimiert wird.

- 6.6 Für die Außenbeleuchtung dürfen ausschließlich Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum und einer Farbtemperatur von maximal 2.700 Kelvin zum Einsatz kommen, die nach unten abstrahlen.

- 6.7 Im Bereich der privaten Baugrundstücke ist – außer im Traufbereich der Gebäude bis maximal 0,8 m Abstand zur Außenfassade der Gebäude - die Verwendung von Stein-, Kiesel- und sonstigen Materialschüttungen mit mehr als 1 m² Fläche zur Gestaltung von Vegetationsflächen unzulässig.

- 6.8 Bauliche Einfriedungen sind für Kleintiere durch einen Mindestbodenabstand von 15 cm zwischen Zaununterkante und tatsächlichem Gelände durchwanderbar zu gestalten.

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

Für Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung gemäß DIN 4109-1:2018-01, „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ mit E DIN 4109-1:2017-01 und der DIN 4109-2:2018-01, „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderung“ zu berücksichtigen.

derungen“, einzuhalten.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 und die sich daraus ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind unter Berücksichtigung der Raumkorrektur und der Orientierung der Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 zu ermitteln.

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

8.1 Mindestens 20 % der Baugrundstücksflächen sind zu begrünen, die Begrünung ist dauerhaft zu unterhalten. Dabei ist je 100 m² zu begrünender Fläche mindestens ein Laubbaum (StU 16/18 cm) und 5 Heister (2x verpflanzt, Höhe 1,0 bis 1,5 m) zu pflanzen. Es sind standortgerechte und klimaresiliente Arten zu verwenden.

8.2 Zusätzlich zu Festsetzung 8.1 ist je 5 PKW-Stellplätze ist ein heimischer Laubbaum (StU 16/18 cm) zu pflanzen. Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 4 m² aufweisen und unversiegelt bleiben. Es sind standortgerechte und klimaresiliente Arten zu verwenden.

8.3 Alle Dachflächen sind mit einer mindestens 8 cm mächtigen, Vegetation tragenden Boden- / Substratschicht mit standortgerechten Gräsern oder standortgerechten Stauden oder Sedumsprossen zu begrünen, soweit sie nicht durch Dachausstiege, Oberlichter oder technischen Aufbauten genutzt werden. Kombinationssysteme aus Dachflächenbegrünung und Regenrückhaltung sind zulässig.

Bei Vordächern und untergeordneten Gebäudeteilen sowie bei Leichtbauhallen kann ausnahmsweise auf eine Dachbegrünung verzichtet werden, wenn das auf diesen Dachflächen anfallende Niederschlagswasser an anderer Stelle innerhalb des Baugrundstücks zurückgehalten bzw. versickert wird.

Thermische Solaranlagen sowie Photovoltaikanlagen auf den begrüneten Dachflächen sind zulässig. Diese sind mit einem Höhenabstand von mind. 30 cm von der Dachfläche anzubringen. Auch unter Solar- und Photovoltaikanlagen ist vollflächig Substrat aufzubringen und zu begrünen.

B Satzung über örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO für den Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Auf den Ketscher Weg“

Rechtsgrundlagen

Die Satzung über örtliche Bauvorschriften wird erlassen auf Grundlage von

- § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 16. März 2026 (GBl. 2026, Nr. 44)
- in Verbindung mit § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192),
- sowie § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2026 (GBl. 2026 Nr. 13).

1. Räumlicher Geltungsbereich

Diese Satzung über örtliche Bauvorschriften gilt für den räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Auf den Ketscher Weg“ in der Gemeinde Oftersheim. Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan, die Bestandteil dieser Satzung ist.

2. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- 2.1 Frei stehende Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von bis zu 8 m und einer Ansichtsfläche von bis zu 6,00 m² zulässig.
- 2.2 Werbeanlagen am Gebäude dürfen die Traufkante oder Attika der Gebäudefassade nicht überragen. Die Summe der Ansichtsflächen der Werbeanlagen an Gebäuden darf 15 % der Fassadenfläche nicht überschreiten.
- 2.3 Sich drehende, blinkende oder stark strahlende Werbeanlagen einschließlich sogenannter Skybeamer sowie akustische Werbung sind unzulässig.
- 2.4 Werbeanlagen dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des öffentlichen Verkehrs nicht beeinträchtigen. Eine Blendwirkung oder Verwechslungsgefahr mit Verkehrszeichen, Lichtsignalanlagen oder Signalen der Deutschen Bahn AG ist auszuschließen.

3. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Geschlossene Einfriedungen wie z. B. Mauern und blickdichte Lattenzäune an den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von max. 0,80 m nicht überschreiten. Sonstige Einfriedungen an den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zulässig.

4. Ableitung der Oberflächenwasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Das im Bereich der privaten Baugrundstücke anfallende Niederschlagswasser ist in Zisternen, Retentionsspeichern unterhalb von Dachflächenbegrünungen oder in Mulden zurückzuhalten und – soweit das Niederschlagswasser nicht als Brauchwasser genutzt wird bzw. verdunstet – über eine belebte Bodenzone mit mindestens 30 cm Mächtigkeit zur Versickerung zu bringen.

C Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB), Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB) sowie Hinweise

Immissionsschutz

Das Gewerbegebiet ist hinsichtlich Lärmemissionen eingeschränkt. Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte in den benachbarten Gebieten ist gegebenenfalls im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Denkmalpflege

Sollten bei Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart – oder der Unteren Denkmalschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht das Regierungspräsidium einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20, Abs.1 DSchG).

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Wasserschutzgebiets „Schwetzinger Hardt“ (Zone III A).

Es gelten die Bestimmungen der Rechtsverordnung des Regierungspräsidiums Karlsruhe vom 23.03.2022 über das Wasserschutzgebiet im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Schwetzinger Hardt (Az. 55-8823.22/34).

Die einschlägigen Regelungen, insbesondere der §§ 3 bis 5 dieser Verordnung, sind zu beachten.

Umgang mit Niederschlagswasser

Gemäß § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder 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.

Anfallendes Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem bewachsenem Boden in das Grundwasser versickert wird. Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss dabei mindestens 1 Meter betragen. Auf Altlasten dürfen keine Versickerungsanlagen errichtet werden.

Grundwasserschutz

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche

rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, zu beantragen ist.

Die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu beantragen ist. Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.

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

Artenschutz

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

Gemäß dem artenschutzrechtlichen Gutachten zum Bebauungsplan werden zusätzlich zu den getroffenen Festsetzungen folgende Maßnahmen erforderlich, um den Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zu vermeiden:

- Während der Bauausführung angrenzender Flächen ist die CEF-Fläche (mit **M1** bezeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) gegen Beeinträchtigungen abzusichern und darf nicht als Lager-, Fahr- oder Ablagefläche genutzt werden.
- Die CEF-Fläche ist dauerhaft unversiegelt zu halten, regelmäßig zu pflegen und in ihrer ökologischen Funktion zu erhalten.
- Errichtung und regelmäßige Wartung eines Reptilienschutzzauns während der Bauphase
- Alle Eingriffe, die die Lebensraumqualität beeinträchtigen können (z. B. Ablagerungen, Bodenverdichtungen oder übermäßiger Gehölzaufwuchs), sind zu unterlassen.
- Baufeldfreimachung/Gehölzarbeiten ausschließlich 01.10.–28.02.
– Sicherung der CEF-Fläche (Zauneidechse) gegen Baustellenbetrieb; keine Lager-/Fahr-/Ablageflächen auf der CEF-Fläche; regelmäßige Kontrolle eines ggf. erforderlichen Reptilienschutzzauns
- Vogelfreundliche Baugestaltung (Vermeidung Glas-/Lichtfallen; Außenbeleuchtung ≤ 3.000 K, keine Abstrahlung nach oben)
- Ggf. umsichtiges Umlenken/Umsiedeln einzelner Individuen der Zauneidechse unter fachgutachterlicher Begleitung in geeignete Teilhabitate der CEF-Fläche

Zudem wird auf das Merkblatt „Artenschutz im Zusammenhang mit Baumaßnahmen“ der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises verwiesen. Dieses Merkblatt kann im Internet heruntergeladen werden, ist aber auch bei der Gemeindeverwaltung erhältlich.

Bodenschutz

- Sofern bei Durchführung von Erdarbeiten abfallrelevantes Material angetroffen wird, ist dieses zu separieren und einer ordnungsgemäßen Entsorgung oder Wiederverwertung zuzuführen. Die abfallrechtlichen Maßnahmen sind mit dem Amt für Gewerbeaufsicht und Umweltschutz des Rhein-Neckar-Kreises abzustimmen.
- Vor dem Bodenabtrag sind oberirdische Pflanzenteile abzumähen und zu entfernen. Vor Beginn der Bauarbeiten ist der Oberboden abzuschieben und fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern, um seine Funktion als belebte Bodenschicht und Substrat zu erhalten. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Vorgaben der DIN 18915 und der DIN 19731 sind zu beachten.
- Nach § 202 BauGB ist der Mutterboden in der Bauphase zu erhalten und zu schützen. Mutterboden und humusfreier Erdaushub dürfen nur getrennt und in profilierten und geglätteten Mieten (Mutterboden max. 3 m hoch) zwischengelagert werden. Überschüssiger unbelasteter Erdaushub ist einer Wiederverwertung zuzuführen.
- Erdarbeiten dürfen nur bei trockener Witterung und gut abgetrocknetem Boden durchgeführt werden. Spätestens, wenn der Boden eine breiartige Konsistenz aufweist und beim Befahren Spurtiefen größer 15 cm auftreten, sind die Arbeiten umgehend so lange einzustellen, bis wieder ein tragfähiger Bodenzustand vorherrscht. Zur Verminderung von Bodenverdichtungen sollten nicht zur Überbauung vorgesehene Flächen möglichst nicht befahren werden.
- In unbebauten Bereichen darf keine Vermischung des Bodens mit Bauschutt und Abfall stattfinden.

Bodenauffüllungen und Bodenaustausch

In technischen Bauwerken, außerhalb oder unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht, dürfen nur Bodenmaterialien und Ersatzbaustoffe eingebaut werden, die die Materialwerte nach EBV¹⁾ Anlage 1 für die geplante Einbauweise nach EBV¹⁾ Anlage 2 einhalten.

Außerhalb von technischen Bauwerken und außerhalb oder unterhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht darf nur Bodenmaterial gemäß § 8 Abs. 1 BBodSchV und Bodenmaterial eingebaut werden, das die Vorsorgewerte der Tabelle 1 und 2 der Anlage 1 der BBodSchV²⁾ einhält. Bei der Verfüllung einer Abgrabung oder eines Tagebaus und beim Massenausgleich im Rahmen einer Baumaßnahme darf nur Bodenmaterial eingebaut werden, das die Werte der Anlage 1 Tabelle 4 zur BBodSchV einhält. Zusätzlich müssen die Einbauanforderungen gemäß § 8 Abs. 3 BBodSchV erfüllt sein.

Für den Einbau in eine oder zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht darf nur Bodenmaterial verwendet werden, das die Vorsorgewerte der Tabellen 1 und 2 aus Anlage 1 der BBodSchV einhält

Zudem dürfen für alle eingebauten Materialien auf Grund der Herkunft und der bisherigen Nutzung keine Hinweise auf weitere, von der jeweiligen Bewertungsgrundlagen nicht untersuchte, Belastungen vorliegen.

1) Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung vom 09.Juli 2021 – Artikel 1 Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke (EBV) (zzgl. BR-Drs. 494/21)

2) Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung vom 09.Juli 2021 – Artikel 2 Bundes-Bodenschutz und Altlastenverordnung (BBodSchV) (zzgl. BR-Drs. 494/21)

Erdwärmenutzung

Die Erdwärmenutzung mittels Erdsondenbohrungen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, zu beantragen ist.

Bahnanlagen

Das Plangebiet liegt in räumlicher Nähe zu Anlagen der Deutschen Bahn AG. Es ist mit Immissionen durch Bahnbetrieb (Bremsstöße, Lärm, Erschütterungen, elektromagnetische Felder) zu rechnen. Für bauliche Anlagen besteht gegenüber der Deutschen Bahn AG kein Anspruch auf Schutzmaßnahmen oder Ersatz. Ersatzansprüche wegen betriebsbedingter Immissionen sind ausgeschlossen.

Bepflanzungen

Für Pflanzungen wird die Verwendung folgender Arten empfohlen:

Bäume Hochstamm, 3 xv, mit Ballen, Stammumfang 16/18 cm, Laubbaum		Sträucher 2 xv, ohne Ballen, 80 – 100 cm Höhe Heister 2xv, 100-150 cm Höhe	
Spitzahorn	Acer platanoides	Gemeiner Hartriegel	Cornus sanguinea
Feldahorn	Acer campestre	Gemeine Hasel	Corylus avellana
Hängebirke	Betula pendula	Eingrifflicher Weißdorn	Crataegus monogyna
Hainbuche	Carpinus betulus	Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gew. Esche	Fraxinus excelsior	Liguster (ungeschnitten)	Ligustrum vulgare
Vogelkirsche	Prunus avium	Faulbaum	Rhamnus frangula
Stieleiche	Quercus robur	Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Traubeneiche	Quercus petraea	Gemeine Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Eberesche	Sorbus aucuparia	Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Winterlinde	Tilia cordata	Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Walnuss	Juglans regia	Berberitze	Berberis vulgaris
		Weiden (z.B. Sal-, Purpurweide)	Salix spec.
		Rosen (z.B. Bibernell-, Hunds-, Weinrose)	Rosa spec.
		Schlehe	Prunus spinosa
		Forsythie	Forsythia
Bodendecker	Hedera-Arten, Ligustrum-Arten, Potentilla-Arten, Lonicera-Arten, Cotoneaster-Arten, Lavendel, bodendeckende Rosen		
Obstbäume	regionale Sorten:		
Kirsche	Prunus avium	Hedelfinger Riesenkirsche, Büttners Rote Knorpel	
Pflaume	Prunus domestica	Bühler Frühzwetsche, Mirabelle von nancy	
Apfel	Malus	Maunzenapfel, Jakob Fischer, Bittenfelder Sämling, Roter Boskoop	
Birne	Pyrus communis	Bayerische Weinbirne, Frühe von Trevoux, Stuttgarter Geißhirtle	