

Gemeinde Plankstadt

Rhein-Neckar-Kreis

**Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB)
mit Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)
„Scipiostraße, 4. Änderung“**

Entwurf

Textteil, Stand 22.01.2026

Gemeinde Plankstadt
Rhein-Neckar-Kreis

Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a BauGB) mit Satzung über örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO) „Scipiostraße, 4. Änderung“

Auftraggeber:

Gemeinde Plankstadt
Herr Bürgermeister Nils Drescher
Schwetzinger Straße 28
68723 Plankstadt

Verfasser:

KE LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
Heilbronner Straße 28
70174 Stuttgart
Tel. +49 711 6454-2144
www.kommunalentwicklung.de

Mareike Fetzner – Projektleiterin
Claudio Miracapillo – Projektleiter Experte
Sandra Grau - Sachbearbeiterin

Stuttgart, den 22.01.2026

Inhalt

A	Rechtsgrundlagen	3
B	Geltungsbereich/ Inkrafttreten	3
1	Geltungsbereich	3
2	Inkrafttreten	3
C	Planungsrechtliche Festsetzungen	4
1	Art der baulichen Nutzung	4
1.1	Allgemeines Wohngebiet (WA1/WA2)	4
2	Maß der baulichen Nutzung	4
2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	4
2.2	Höhe der baulichen Anlagen	5
2.3	Bezugshöhen (BZHmax)	5
3	Bauweise	5
4	Überbaubare Grundstücksflächen	6
5	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	6
5.1	Nebenanlagen	6
5.2	Stellplätze und Garagen	6
6	Öffentliche Verkehrsflächen	6
6.1	Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung	7
6.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	7
7	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	7
7.1	Versickerungsfähige Beläge	7
7.2	Lagerung und Wiederverwendung des Oberbodens	7
7.3	Metallische Oberflächen	7
8	Pflanzgebote und Pflanzbindungen	7
8.1	Pflanzgebot zur Begrünung von Flachdächern (pfg 1)	7
8.2	Pflanzgebot zur Begrünung der Baugrundstücke (pfg 2)	8
8.3	Pflanzbindung zum Erhalt von Bestandsbäumen auf öffentlichen Flächen (pfb 1)	8
8.4	Pflanzbindung zum Erhalt von Bestandsbäumen auf den privaten Baugrundstücken (pfb 2)	8
D	Örtliche Bauvorschriften	9
1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen	9
1.1	Dachform	9
1.2	Dachdeckungen	9
1.3	Dachaufbauten	9
1.4	Fassadengestaltung	9
2	Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	10
	und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen	10
2.1	Einfriedungen	10
3	Werbeanlagen	10
4	Freileitungen	10

Gemeinde Plankstadt

Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften „Scipiostraße, 4. Änderung“

Entwurf Textteil, Stand: 22.01.2026

5	Stellplatzverpflichtung.....	10
6	Höhenlage der Grundstücke.....	10
E	Nachrichtliche Übernahmen	11
1	Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG	11
2	Archäologische Denkmalpflege	12
F	Hinweise	13
1	Ordnungswidrigkeiten.....	13
2	Duldungspflicht.....	13
3	Baugesuch-Bestandteile.....	13
4	Artenschutz	13
5	Niederschlagswasserbeseitigung/Regenwasserbewirtschaftung	15
6	Zisternen	15
7	Baugrund.....	15
8	Wärmepumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräte.....	16
9	Leitungen.....	16
G	Aufstellung und Ausfertigung	18

A Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I S. 257).

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. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung - PlanZV- vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr.189).

Landesbauordnung für Baden-Württemberg - LBO - in der Fassung vom 5. März 2010 (GBl. S. 357, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. Nr. 25).

Gemeindeordnung Baden-Württemberg - GemO - in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000, S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. November 2024 (GBl. S. 98).

B Geltungsbereich/ Inkrafttreten

1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften ist im Lageplan vom 22.Januar 2026 mit einem schwarzen, unterbrochenen Band umgrenzt.

2 Inkrafttreten

Bei Inkrafttreten des Bebauungsplans „Scipiostraße, 4. Änderung“ werden alle bisher geltenden planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften sowie Verordnungen innerhalb des Geltungsbereichs ungültig bzw. ersetzt.

C Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB, BauNVO)

1 Art der baulichen Nutzung

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA1/WA2)

(§ 4 BauNVO)

Zulässig sind

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Nicht zulässig sind

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 – 20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist mittels der maximalen Grundflächenzahl und der maximalen Höhe der baulichen Anlagen (GH_{max}/FH_{max}) festgesetzt.

2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

(§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO, § 19 BauNVO)

Siehe Planeinschrieb.

Beim Bau von Tiefgaragen ist eine Erhöhung der Grundflächenzahl durch bauliche Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig, wenn die Tiefgaragen außerhalb der mit Gebäuden überbauten Fläche und mit Ausnahme ihrer Zu-/Abfahrtsbereiche eine Erdüberdeckung von mindestens 40 cm aufweisen.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 BauNVO)

Siehe Planeinschrieb.

Maximale Firsthöhen (FHmax)

Die maximale Firsthöhe (FHmax) wird bei Satteldächern gemessen zwischen der festgesetzten maximalen Bezugshöhe (BZHmax) und der Oberkante des höchsten Punktes des oberen Dachabschlusses (First).

Die maximale Firsthöhe (FHmax) darf bei Satteldächern nur durch technisch bedingte Aufbauten (z.B. Entlüftungsrohre/Kamine) um maximal 1,0 m überschritten werden.

Maximale Gebäudehöhe (GHmax)

Die maximale Gebäudehöhe (GHmax) wird bei Flachdächern gemessen zwischen der festgesetzten maximalen Bezugshöhe (BZHmax) und der obersten Begrenzung des Daches einschließlich Attika.

Die maximale Gebäudehöhe (GHmax) kann nur durch technisch bedingte Aufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, Kamine, eingehauste technische Anlagen, Wärmepumpen) um maximal 1,5 m überschritten werden. Mit Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie darf die maximale Gebäudehöhe (GHmax) allgemein überschritten werden.

2.3 Bezugshöhen (BZHmax)

(§ 9 Abs. 3 BauGB und § 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhen (GHmax) und die Firsthöhen (FHmax) sind auf die maximale festgesetzte Bezugshöhe (BZHmax) in Metern (m) über (ü) Normalhöhennull (NHN) m ü. NHN bezogen.

Die Oberkante der Erdgeschossfertigfußbodenhöhe darf von der festgesetzten maximalen Bezugshöhe um maximal 1,0 m überschritten und um maximal 0,5 m unterschritten werden.

3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Siehe Planeinschrieb.

o = offene Bauweise

Es sind nur Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig.

a1 = abweichende Bauweise

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf mit dem Hauptbaukörper einseitig auf die seitliche Grundstücksgrenze gebaut werden.

a2 = abweichende Bauweise

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche darf mit dem Hauptbaukörper mehrseitig an die seitlichen Grundstücksgrenzen gebaut werden.

4 Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt, diese gelten nur oberirdisch. Unterirdische Gebäudeteile, die die Baugrenzen oder Baulinien überschreiten, müssen vollständig erdüberdeckt sein. Die Mindesthöhe der Erdüberdeckung beträgt 0,40 m, hiervon ausgenommen sind Terrassen.

Hauptbaukörper müssen mit ihrer straßenseitigen Außenwand an die festgesetzte Baulinie errichtet werden. Ein Zurücktreten hinter der festgesetzten Baulinie ist ausnahmsweise für Hauptbaukörper zulässig, wenn diese in zweiter Reihe (rückwärtiger Grundstücksbereich) errichtet werden.

5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB sowie § 14 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

5.1 Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO mit einem Bruttorauminhalt von mehr als 15 m³, einschließlich Vordach oder überdachter Terrasse sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5.2 Stellplätze und Garagen

Offene Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), oberirdische Garagen sowie unterirdische Garagen (Tiefgaragen) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Mit offenen Stellplätzen und überdachten Stellplätzen (Carports) ist an der Zufahrts- bzw. Einfahrtsseite ein Abstand von mindestens 0,5 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Mit oberirdischen Garagen ist an der Zufahrts- bzw. Einfahrtsseite hingegen ein Abstand von mindestens 5,00 m zum Rand der öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Auf oberirdische Garagen sowie auf eingeschossigen Gebäudeteilen sind Dachterrassen ohne seitlichen Grenzabstand zulässig. Die maximale Höhe, einschließlich der obersten Brüstungskante, darf die festgesetzte maximale Bezugshöhe (BZH_{max}) von 4,0 m nicht überschreiten.

6 Öffentliche Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind als öffentliche Flächen festgesetzt, sofern nichts anderes angegeben oder geregelt ist.

6.1 Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung

Verkehrsflächen allgemeiner Zweckbestimmung entsprechend Planeinschrieb.

6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung entsprechend Planeinschrieb.

7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Versickerungsfähige Beläge

Garagenvorplätze, Stellplätze und andere zu befestigende Flächen der Baugrundstücke (z. B. Hofflächen), sind mit wasserdurchlässigem, versickerungsfähigem Pflaster anzulegen.

7.2 Lagerung und Wiederverwendung des Oberbodens

Der Oberboden innerhalb eines Baufeldes und notwendigen Lagerflächen ist vor Baubeginn fachgerecht abzutragen, seitlich zu lagern und nach der Baumaßnahme auf dem Baugrundstück wieder einzubauen.

7.3 Metallische Oberflächen

Dacheindeckungen, Regenrinnen und Regenfallrohre sowie Fassadenverkleidungen aus Kupfer, Zink und Blei sowie mit diesen Metallen beschichtete mit dem Regenwasser in Berührung kommende Flächen sind nur mit einer nichtmetallischen Oberflächenbeschichtung oder ähnlich behandelt zulässig.

8 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b) BauGB)

8.1 Pflanzgebot zur Begrünung von Flachdächern (pfg 1)

Flachdächer und flach geneigte Dächer von Gebäuden bis 12° Dachneigung sind dauerhaft extensiv oder intensiv zu begrünen. Terrassen, Lichtkuppeln, technische Aufbauten (Klima- und Lüftungsgeräte, Aufzüge etc.) sowie die Attika sind bis zu max. 30 % der Dachfläche ohne Begrünung zulässig. Der Aufbau der Substratschicht muss mind. 10 cm betragen und ist z.B. mit einer trockenheitsverträglichen und widerstandsfähigen sowie artenreichen, buntblühenden und rasenbildenden Saatgutmischung einzusäen und dauerhaft zu unterhalten.

8.2 Pflanzgebot zur Begrünung der Baugrundstücke (pfg 2)

Die nicht überbauten Flächen sind mit Ausnahme der Flächen für Zugänge, Zufahrten, Nebenanlagen und Stellplätze gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Lose Material- und Steinschüttungen bzw. flächenhafte Schotterungen (Schottergärten) sind unzulässig.

Je 250 m² angefangener Grundstücksfläche ist bei einer Erweiterung oder Neubau mit zusätzlicher Versiegelung (z.B. gegenüber der ursprünglichen Grundfläche auf dem jeweiligen Baugrundstück) mindestens ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die gemäß Ziffer 8.4. (Erhalt von Bestandsbäumen auf den privaten Baugrundstücken) (pfb 2) zu erhaltenden Bestandsbäume sind hierbei nicht anzurechnen.

8.3 Pflanzbindung zum Erhalt von Bestandsbäumen auf öffentlichen Flächen (pfb 1)

Auf den im Plan gekennzeichneten Standorten sind die Bestandsbäume zu erhalten, während der Bauphase zu schützen und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang oder Fällung eines festgesetzten Baums (Erhaltung) ist im folgenden Herbst/Winter als Ersatz ein gleichwertiger Laubbaum anzupflanzen.

8.4 Pflanzbindung zum Erhalt von Bestandsbäumen auf den privaten Baugrundstücken (pfb 2)

Auf den privaten Baugrundstücken sind alle Bestandsbäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem bestehenden Gelände, zu erhalten, während der Bauphase zu schützen und dauerhaft zu pflegen. Bei Abgang oder Fällung ist im folgenden Herbst/Winter als Ersatz ein gleichwertiger Laubbaum anzupflanzen.

D Örtliche Bauvorschriften

(§ 74 LBO)

1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform

Dachform und Dachneigung der Dächer der Hauptbaukörper entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone.

Zusammengebaute Gebäude (z.B. Doppel- und Reihenhäuser) sind durchgängig mit der gleichen Dachform und Dachneigung zu erstellen und gestalterisch aufeinander abzustimmen.

1.2 Dachdeckungen

Als Dachdeckung bei geneigten Dächern sind ausschließlich kleinformatige Dachdeckungselemente (= Ziegelgröße) und bei den nicht begrünten Teilen der Flachdächer nur nicht glänzende, blendfreie (nicht spiegelnde) Materialien in den Farbtönen rot bis braun und grau bis grauschwarz zugelassen.

1.3 Dachaufbauten

Bei Satteldächern gilt:

Dachaufbauten sind nur in Form von Dachgauben und Dacheinschnitten zulässig. Je Dachseite und Gebäude ist nur eine Gaubenform zulässig.

Die Summe der Länge der Dachaufbauten darf je Dachseite $\frac{2}{3}$ der Traufkantenlänge nicht überschreiten.

Zum Ortgang muss ein Abstand von mindestens 1,0 m eingehalten werden. Der Abstand zum First muss mindestens 0,5 m betragen. Gemessen wird jeweils parallel zur Dachdeckung.

Nicht überdeckte Dacheinschnitte sind bis zu einer Länge von 5 m zulässig. Im Übrigen gelten für Dacheinschnitte die gleichen Regelungen.

1.4 Fassadengestaltung

Grelle Farben, stark glänzende, reflektierende oder schadstoffabgebende Materialien sind unzulässig.

2 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen und Gestaltung und Höhe von Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

2.1 Einfriedungen

Zulässig sind offene Einfriedungen (z. B. Zäune aus Maschendraht) und Hecken mit einer Höhe von maximal 1,50 m sowie Mauern bis zu einer Höhe von 0,8 m. Sichtschutzblenden als seitliche Abschirmung des Freibereichs gegenüber dem Nachbargrundstück bzw. gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und Fußwegen sind in der Tiefe der Terrasse – gemessen ab Gebäudeaußenkante – mit einer Länge bis maximal 3,0 m und mit einer Höhe von maximalen 2,0 m zulässig.

3 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

- Werbung mit blinkendem, wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht ist unzulässig.
- Werbeanlagen, die die Oberkante der Gebäude überschreiten, sind nicht zulässig.

4 Freileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen (einschließlich Telekommunikationsleitungen) sind nicht zugelassen.

5 Stellplatzverpflichtung

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Bei Wohnungen bis 75 m² Wohnfläche ist 1 Kfz-Stellplatz herzustellen. Ab einer Wohnfläche > 75 m² sind 2 Stellplätze herzustellen.

6 Höhenlage der Grundstücke

(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Bei Geländeänderungen ist die Anpassung des Geländes an die jeweils angrenzenden Nachbargrundstücke zu gewährleisten.

E Nachrichtliche Übernahmen

(§ 9 Abs. 6 BauGB)

1 Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG

Im Geltungsbereich befinden sich folgende nach § 2 Denkmalschutzgesetz Baden-Württemberg (DSchG) geschützte Kulturdenkmale:

- Ladenburger Str. 14: Hofanlage, fränkische Hofanlage mit eingeschossigem Wohngebäude, giebelständig mit Krüppelwalmdach, straßenseitig eingeschossiges Nebengebäude, giebelständig mit Satteldach, Ökonogiebäude und rückwärtige Tabakscheune, im 3. Viertel des 19. Jahrhunderts errichtet,
- Ladenburger Str. 28: Hofanlage, eingeschossiges Wohnhaus in Backsteintechnik mit steilem Satteldach und Sandsteinsockel sowie Segmentbogentoreinfahrt, Nebengebäude, Ende 19. Jahrhundert.

An der Erhaltung dieser Kulturdenkmale besteht ein öffentliches Interesse (§ 2 DSchG i. V. m. § 8 DSchG). Es wird darauf hingewiesen, dass es bei baulichen Eingriffen wie auch für eine Veränderung des Erscheinungsbilds der Kulturdenkmale sowie der zugehörigen Freiflächen gem. § 8 DSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung bedarf.



2 Archäologische Denkmalpflege

Das Plangebiet liegt im Bereich folgender denkmalrelevanter Objekte:

Mittelalterlicher Deutschordenshof (Listen-Nr. MA 4, ADAB-Id. 96983121); KD § 2 DSchG

Mittelalterliche und frühneuzeitliche Siedlung Plankstadt (Listen-Nr. MA 1, ADAB-Id.103038841)

Prüffall

Es wird auf die beigelegte Kartierung verwiesen. Die Erhaltung von Kulturdenkmälern liegt im öffentlichen Interesse.

Sollten innerhalb der ausgewiesenen Denkmalflächen bauliche Bodeneingriffe (Neubaumaßnahmen, Erdaushub, etc.) erfolgen, wird dies zur Zerstörung vorhandener Denkmalsubstanz führen. In diesem Falle ist der Veranlasser der Zerstörung gem. § 6 Abs. 2 DSchG zur fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation des Kulturdenkmals im Rahmen einer archäologischen Rettungsgrabung verpflichtet. Art und Umfang der Rettungsgrabung können erst nach Vorlage einer Detailplanung präzisiert werden, aus der neben sämtlichen Bodeneingriffsflächen auch die bereits vorhandenen Störungsflächen (z.B. moderne Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) ersichtlich werden. Baumaßnahmen innerhalb der ausgewiesenen Kulturdenkmale bedürfen daher einer weiteren frühzeitigen Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege.

Prüffälle bezeichnen Objekte, deren Kulturdenkmaleigenschaft noch nicht abschließend geklärt ist. Um Planungssicherheit herzustellen und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, sollten frühzeitig im Vorfeld von Neubaumaßnahmen oder sonstigen mit Bodeneingriffen verbundenen Maßnahmen archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchgeführt werden. Eine frühzeitige weitere Beteiligung der archäologischen Denkmalpflege, um Verzögerungen im weiteren Verfahren zu vermeiden, ist erforderlich.

Für die außerhalb der Denkmal- und Prüffallflächen gelegenen Bereiche wird auf die Regelungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen:

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich informiert werden.

F Hinweise

1 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften dieser Satzung vorsätzlich oder fahrlässig zuwiderhandelt. Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können gem. § 75 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 LBO als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße von bis zu 100.000 Euro geahndet werden.

2 Duldungspflicht

Die Grundstückseigentümer haben nach § 126 BauGB die Anbringung von Straßenbeleuchtungseinrichtungen und Verkehrsschildern zu dulden.

3 Baugesuch-Bestandteile

In den Bauvorlagen ist die Gestaltung der Freiflächen und Gebäude(-teile) nach den Vorschriften dieses Bebauungsplans und der Örtlichen Bauvorschriften vollständig darzustellen. Ein Freiflächengestaltungsplan, in dem sämtliche Außenanlagen, insbesondere Pflanzungen mit Gehölzarten, Beläge für Dachflächen/Dachbegrünung, Wege, Zufahrten, Terrassen, Stützmauern, Nebenanlagen, Abfallsammelbehälter, sonstige Flächenbefestigungen und Höhenangaben dargestellt sind, ist mit den Bauvorlagen vorzulegen (§ 6 LBOVVO).

4 Artenschutz

Um eine Betroffenheit von besonders und/ oder streng geschützten Tieren und/oder deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten- und somit ein Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG zu vermeiden, müssen die jeweiligen Baugrundstücke und/oder Gebäude vor jeglichem Eingriff (z.B. Erschließung, Baufeldräumung bzw. -vorbereitung, Gebäudeabriss, -umbau, -erweiterung oder -neubau) rechtzeitig und zu einem geeigneten Zeitpunkt auf Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten (z.B. Vögel, Fledermäuse, Reptilien) untersucht werden, ggfs. sind die erforderlichen Maßnahmen vorzusehen und entsprechend umzusetzen. Die Begutachtung und ggfs. Festlegung geeigneter Maßnahmen haben durch eine fachlich qualifizierte Person zu erfolgen.

Wird bei diesen Untersuchungen eine Betroffenheit von geschützten Tier- oder Pflanzenarten oder eine Betroffenheit von deren Lebensstätten festgestellt, so hat eine Rücksprache zur weiteren Vorgehensweise mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zu erfolgen.

Bei dieser Vorgehensweise (Verlagerung der Prüfung auf nachgeordnete Verfahren) kann es unter Umständen zu Bauverzögerungen kommen (z.B. wenn Untersuchungen erforderlich sind, die nur zu bestimmten Zeiten durchgeführt werden können, oder weil Eingriffe in Habitatflächen erst erfolgen dürfen, wenn ein funktionsfähiger Ersatzlebensraum geschaffen wurde). Bei der Prüfung ist möglicherweise ein größerer Untersuchungsbereich (als das einzelne Baugrundstück) einzubeziehen, da bei den Verbotstatbeständen die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang zu

prüfen ist, ggfs. CEF-Maßnahmen an anderer Stelle erforderlich werden (sofern auf dem Grundstück nicht möglich) und Aussagen über die lokalen Populationen zu treffen sind.

Nach § 21 Abs. 2 NatSchG BW besteht ein Fassaden-Beleuchtungsverbot vom 01.04. bis 30.09. ganztägig und vom 01.10. bis 31.03. von 22 Uhr bis 6 Uhr.

Vor dem Hintergrund des Insektensterbens und dem Voranschreiten des Rückgangs der Fledermauspopulationen, Aufnahme von Regelungen zur insektenfreundlichen Beleuchtung nach aktuellem Stand der Technik. Für Außenbeleuchtungen sind insektenfreundliche LED-Leuchtmittel mit möglichst wenig kurzwelligen blauen Lichtanteilen (Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin) zu verwenden. Die Leuchten sollten so konstruiert sein, dass der Leuchtpunkt möglichst weit in einem geschlossenen Beleuchtungskörper integriert ist und kein Eindringen von Insekten in den Leuchtkörper ermöglicht wird. Das Gehäuse darf dabei nicht heißer als 40°C werden. Die Abstrahlrichtung ist zudem nach unten zu richten (kein Streulicht). Die Beleuchtung sollte nicht dauerhaft erfolgen (ggf. mit einer Zeitschaltuhr zu versehen). Es kann sich auch an dem BfN-Leitfaden zur „Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen“ (siehe: https://www.bfn.de/sites/default/files/2022-05/skript543_4_auf1.pdf) orientiert werden. Generell sollte Beleuchtung sparsam eingesetzt werden. Der sparsame Einsatz von Außenbeleuchtung spart zudem Energie.

Da Dachstühle wertvolle Lebensräume für Fledermaus- und Vogelarten darstellen können, wird auf das Merkblatt „Artenschutz im Zusammenhang mit Baumaßnahmen“ verwiesen, sofern Dacharbeiten stattfinden.

Sollte in Gehölze eingegriffen werden, wird auf das Merkblatt „Hinweise zu Gehölzmaßnahmen“ verwiesen, um Konflikte mit dem Artenschutz zu vermeiden.

Die gesetzlichen Rodungszeiten nach § 39 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG sind einzuhalten. Danach dürfen keine Fällarbeiten in den Monaten März bis September durchgeführt werden. Auch die Beseitigung von Gestrüppen und Nistkästen darf nur außerhalb dieses Zeitraums erfolgen.

Für Verglasungen darf kein stark spiegelndes Glas verwendet werden. Eckverglasungen, Wind- und Lärmschutzverglasungen zwischen Gebäuden, Balkonverglasungen, Wintergärten und transparente Verbindungsgänge sind durch Verwendung von halbdurchsichtigem Material oder von geeigneten flächigen Markierungen für Vögel sichtbar zu machen.

Zur Förderung der Durchlässigkeit von Grundstücksgrenzen für Kleintiere sind Einfriedungen kleintierpassierbar auszuführen. Sie dürfen keine durchgehenden, bodenschließenden Barrieren darstellen. Bei festen Einfriedungen (z. B. Mauern, Sockel, Gabionen) sind in regelmäßigen Abständen Durchlässe vorzusehen. Alternativ sind Einfriedungen aus durchlässigen Materialien wie Maschendraht, Stabgitter oder Lattenzäunen mit einem Bodenabstand von mindestens 10 cm zulässig. Die Durchlässe sind dauerhaft zu erhalten und dürfen nicht durch Bepflanzung, Aufschüttung oder bauliche Maßnahmen verschlossen werden.

5 Niederschlagswasserbeseitigung/Regenwasserbewirtschaftung

Allgemeines:

Das Plangebiet ist im Gesamtentwässerungsentwurf enthalten. Durch einen satzungsgemäßen Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicherzustellen.

Gemäß §§ 5 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und 6 Abs.1 ist die Leistungsfähigkeit des Wasserhaushalts zu erhalten, eine Vergrößerung und Beschleunigung des Wasserabflusses zu vermeiden und durch Rückhaltung des Wassers die Entstehung von nachteiligen Hochwasserfolgen vorzubeugen.

Nach § 55 Abs. 2 WHG soll Niederschlagswasser ortsnahe 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.

6 Zisternen

Auf Dach- und befestigten Grundstücksflächen auftretendes Niederschlagswasser sollte zur Verringerung der Abflussspitzen in ausreichend bemessenen Zisternen gesammelt und auf dem Grundstück genutzt werden. Nach Möglichkeit sollen diese bewirtschaftet werden können.

Auf eine Bewirtschaftung der Zisterne (mit Drosseleinrichtung) kann verzichtet werden, wenn das zugehörige Dach mit einer Mindestsubstratstärke von 10 Zentimeter begrünt wird.

Der Überlauf einer Zisterne muss entweder

- a. über die belebte Bodenzone einer Versickerungsmulde versickert werden.
- b. an die Kanalisation angeschlossen werden.
- c. über eine Rigole unterirdisch versickert werden.

Dies ist nur gestattet, wenn der Zulauf über ein Substrat erfolgt, welches Metalle zurückhalten kann. Die Erfordernis einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist zu prüfen. Die Planung ist mit der Gemeinde und dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, abzustimmen.

7 Baugrund

Den privaten Bauherren wird die Erstellung einer objektbezogenen Baugrunduntersuchung nach DIN EN 1997-2 bzw. die DIN 4020 sowie eine Baugrubenabnahme durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

8 Wärmepumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräte

Zur Vorbeugung von Lärmbeschwerden, die von stationären Geräten wie Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken oder deren nach außen gerichteten Komponenten ausgehen, wird auf die Einhaltung der Grundsätze des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ hingewiesen.

Die in Tabelle 1 des Leitfadens genannten Abstände zu maßgeblichen Immissionsorten sind einzuhalten.

9 Leitungen

Im Plangebiet befinden sich Leitungen der Netze BW GmbH sowie der Deutsche Telekom Technik GmbH.

Leitungen der Netze BW GmbH

Evtl. bestehende dingliche Sicherungen für die Bestandsanlagen sind zu erhalten oder im Zuge des Verfahrens neu zu begründen.

Zur Vermeidung von Schäden an bestehenden Versorgungsleitungen, werden die Baufirmen auf das Einholen von Lageplänen hingewiesen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.

Eine Leitungsauskunft des Bestandsnetzes kann online (<http://www.netze-bw.de/leitungsauskunft>) oder über das Postfach Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de in verschiedenen Dateiformaten angefordert werden.

Leitungen der Telekom Deutschland GmbH

Eine Versorgung von Gebäuden, die in zweiter Reihe errichtet werden und deren Hauszuführung über ein fremdes Grundstück geführt werden muss, kann nur erfolgen, wenn für das fremde Grundstück die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit dem Wortlaut: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung," erfolgt ist.

Im Fall einer Anbindung der neuen Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom wird darauf hingewiesen sich frühestmöglich mit der Bauherren-Hotline (Tel.: 0800 330 1903) in Verbindung zu setzen.

Vor Abriss bestehender Gebäude sind die Hausanschlüsse fachgerecht durch die Telekom zurückbauen zu lassen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn

Gemeinde Plankstadt

Bebauungsplan und Satzung über örtliche Bauvorschriften „Scipiostraße, 4. Änderung“

Entwurf Textteil, Stand: 22.01.2026

der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom, informieren. Die Kabelschutz-anweisung der Telekom ist zu beachten.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

G Aufstellung und Ausfertigung

Aufstellung:

Gemeinde Plankstadt

Plankstadt, den

Nils Drescher, Bürgermeister

Ausfertigung:

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text und der Inhalt der örtlichen Bauvorschriften mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften beachtet wurden.

Bestandteile

1. Zeichnerischer Teil des Bebauungsplans M 1:500 in der Fassung vom 22.01.2026
2. Planungsrechtliche Festsetzungen in der Fassung vom 22.01.2026
3. Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 22.01.2026

Plankstadt, den

Nils Drescher, Bürgermeister