



Entwurf

## Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Feuerwehrgerätehaus Lobbach“,  
Gemeinde Lobbach

Planungsstand : 18.09.2025

### A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

#### 1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

##### 1.1. Maximal zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die Größe der Flächen, die von baulichen Anlagen im Sinne des § 19 (2) BauNVO überdeckt werden dürfen, ist durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes definiert (hier : 1.100 m<sup>2</sup>).

##### 1.1.1

Entgegen der BauNVO (GR<sub>max</sub> + 50 %) darf auf der „Fläche für den Gemeinbedarf“ die unter der Ziffer 1.1. zulässige Grundfläche, durch die Grundfläche der im § 19 (4) Satz 1 BauNVO genannten Anlagen, bis zu einer Gesamtfläche von 3.000 m<sup>2</sup> überschritten werden.

##### 1.2. Gebäudehöhen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist der Planvorlage zu entnehmen (Angaben in m über NHN).

Die Gebäudehöhe ist definiert als die obere Dachbegrenzungskante (OK First, OK Dachhaut bzw. OK Attika).

Für Aufzugschächte, Kamine, Funk- und Signalanlagen und ähnliches können im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden.

#### 2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2. BauGB)

##### 2.1. Bauweise

Festgesetzt wird die „abweichende Bauweise“ gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

Es gelten die Vorgaben der „offene Bauweise“ mit der Abweichung, dass Gebäude bis zu einer Länge von 54,00 m zulässig sind.

##### 2.2. überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO ausgewiesen.

### **3. Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) 5. BauGB)**

#### **3.1. Feuerwehr**

Auf der „Fläche für den Gemeinbedarf“ sind alle Haupt- und Nebennutzungen zulässig, die der Erfüllung der Aufgaben einer Feuerwehr bzw. des Rettungswesens dienen.

### **4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20. BauGB)**

#### **4.1. Insektenfreundliche Außenbeleuchtung**

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von nachtaktiven Insektenarten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampf-Hochdrucklampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel mit Richtcharakteristik (oder gleichwertige Technik) und unter Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse zulässig.

#### **4.2. PKW-Parkplatz**

Auf der „Fläche für den Gemeinbedarf“ sind PKW-Stellplätze nur in einer wasserdurchlässigen oder bedingt wasserdurchlässigen Bauweise zu errichten.

Dieses sind Betonsteinpflaster mit einer Drain- bzw. Rasenfuge bzw. ein wasserdurchlässiges Betonsteinpflaster mit einem Maximalabflussfaktor von 0,40.

#### **4.3. Schutz vor Vogelschlag**

Zur Vermeidung von Vogelschlag und damit der Tötung von artenschutzrechtlich geschützten Tieren ist für Glasflächen und -fassaden mit einer Größe von mehr als 3,00 m<sup>2</sup> eine kleinteiligere Gliederung vorzunehmen bzw. nur die Verwendung von Vogelschutzglas mit hochwirksamen Mustern/Grafiken oder anderen hochwirksamen Markierungen zulässig.

#### **4.4. Material zur Dacheindeckung**

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in den Boden und in das Grundwasser ist die Eindeckung von Dachflächen mit unbeschichtetem Metall (Kupfer, Zink, Blei) unzulässig.

### **5. Pflanzgebot (§ 9 (1) 25. a BauGB)**

#### **5.1. Anpflanzung von Einzelbäumen**

Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten Standorten sind gebietsheimische, hochstämmige Laubbäume (Stammumfang  $\geq$  18-20 cm) gemäß der Artenverwendungsliste (siehe Anlage) anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Geringfügige Verschiebungen der Baumstandorte sind zulässig, sofern sich dadurch keine wesentliche Änderung des beabsichtigten Gesamterscheinungsbildes ergibt.

Die Anzahl der in der Planzeichnung dargestellten Einzelbäume ist verbindlich.

#### **5.2. Flächen mit einer Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Bauliche Anlagen jeglicher Art, ausgenommen Stützbauwerke und Einfriedungen, sind auf den mit einem „Pflanzgebot“ ausgewiesenen Flächen unzulässig.

Auf der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Fläche ist eine Bepflanzung mit standortgerechten Straucharten der Artenverwendungsliste (siehe Anlage) vorzunehmen :

- Heckenpflanzung aus gemischten Sträuchern,  
zwei- bis mehrreihig; Pflanzabstände 1,20 m bis 2,00 m

Nadelgehölze sind auf diesen Grundstücksflächen unzulässig.

Die Gehölze sind während der Vegetationsruhe zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

## **B Hinweise und Empfehlungen**

### **1. Artenschutz**

Auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände von europarechtlich und streng geschützter Arten gemäß § 44 BNatSchG wird hingewiesen. Verboten ist danach die Beschädigung oder die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten und die damit verbundene unvermeidbare Verletzung oder Tötung von Tieren oder ihrer Entwicklungsformen, sowie die erhebliche Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verminderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen der Tierwelt sind einzuhalten :

#### Baufeldräumung

Um potentielle Gefährdungen/Beeinträchtigungen von den im Gebiet vorkommenden Arten zu vermeiden, dürfen eine Baufeldräumung und ein Gehölzrückschnitt nur außerhalb der Vogel-Fortpflanzungsperiode bzw. Vegetationszeit (1. März bis 31. Oktober) erfolgen.

### **2. Bodenveränderungen, Belange des Bodenschutzes**

Werden bei Eingriffen in den Boden Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist das Landratsamt des Rhein-Neckar-Kreises umgehend hierüber zu informieren.

Zum Schutz des Bodens sind folgende Maßnahmen zu ergreifen :

- 2.1. Oberboden, der bei Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert aus tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Als Zwischenlager sind Bodenmieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit wirkungsvoll aufzulockern.

Die fachlichen Anforderungen an den Bodenabtrag, an die Zwischenlagerung und an den Bodenauftrag sind in der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ und im Heft „Bodenschutz 26 – Merkblatt Bodenauffüllungen“ der LUBW zusammengefasst.

- 2.2. Die Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungen, Baustraßen und Lagerplätze ist auf ein Minimum zu reduzieren. Die betroffenen Flächen sind nach Abschluss der Arbeiten rasch und vollständig wieder herzustellen bzw. im Sinn des Grünordnungsplanes zu gestalten (§ 9 (1) 24. BauGB).
- 2.3. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Kraft- und Schmierstoffe) darf nur auf einer flüssigkeitsdichten Fläche erfolgen (§ 9 (1) 24. BauGB). Das hier anfallende Wasser ist über einen zugelassenen Ölabscheider in die Kanalisation einzuleiten.

### **3. Grundwasserschutz**

- 3.1. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises anzuzeigen.

- 3.2. 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.
- 3.3. Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.
- 3.4. Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu verständigen.
- 3.5. Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten. Die schadlose Versickerung unbelasteten Niederschlagswassers wird aus Sicht des Grundwasserschutzes grundsätzlich begrüßt.

#### 4. **Belange der archäologischen Denkmalpflege**

Sollten in Folge der Planung bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

Aufgestellt : Sinsheim, 04.09.2025 – Föh/Ru

STERNEMANN  
UND GLUP 

FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM  
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Florian Rutsch, Bürgermeister

Architekt

Anlage

## Artenverwendungsliste

### Für die Streuobstwiese im Nord-Westen

#### Apfelbäume

Bohnapfel  
Danziger Kantapfel  
Gelber Boskop  
Rheinischer Krummstiel

#### Birnbäume

Gelbmöstler  
Kirchensaller Mostbirne  
Oberösterreichischer Weinbirne  
Pastorenbirne  
Palmischbirne

#### Kirschbäume

Büttners Rote Knorpelkirsche  
Große schwarze Knorpelkirsche  
Hedelfinger Riesen  
Kassins Frühe Herzkirsche

#### Zwetschge

Hauszwetschge  
Bühler Zwetschge

#### Sonstige

Walnuss

### Für die Fläche der „Pflanzgebote“

#### Baumarten

Traubeneiche (*Quercus petraea*)  
Stieleiche (*Quercus robur*)  
Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*)  
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)  
Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Vogelkirsche (*Prunus avium*)  
Feldahorn (*Acer campestre*)

#### Straucharten

Gemeine Schlehe (*Prunus spinosa*)  
Haselnuss (*Corylus avellana*)  
Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)  
Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)  
Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)  
Gemeiner Liguster (*Ligustrum vulgare*)  
Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)  
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)  
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)  
Europ. Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)  
Hundsrose (*Rosa canina*)  
Weinrose (*Rosa rubiginosa*)  
Ackerrose (*Rosa arvensis*)