



Gemeinde

Rosenberg

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan „Mühlgärten“

Gemarkung Sindolsheim

Textlicher Teil: **Planungsrechtliche Festsetzungen**
Örtliche Bauvorschriften
Hinweise

Entwurf (Erneute Offenlegung)

Planstand: 30.10.2018

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, ber. S. 4169),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613) m.W.v. 01.01.2018

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017. (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZVO)

in der Form vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB | am 26.01.2016 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 1 BauGB | am 21.10.2016 |
| 3. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB | vom 31.10. bis 02.12.2016 |
| 4. Billigung des Bebauungsplanentwurfs
und Auslegungsbeschluss | am 29.03.2017 |
| 5. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung
gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB | |
| 5.1 Bekanntmachung | am 02.06.2017 |
| 5.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung | vom 12.06. bis 12.07.2017 |
| 6. Erneute öffentliche Auslegung und Behördenbeteili-
gung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB | |
| 6.1 Bekanntmachung | am |
| 6.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung | vom ... bis ... |
| 7. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB | am |
| 8. Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB | am |

Zur Beurkundung

Rosenberg, den

Bürgermeister

TEXTLICHER TEIL

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrags wird Folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 GE - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind gem. § 8 Abs. 2 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 8 Abs. 3 BauNVO:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Werbeanlagen für Fremdwerbung
- Einzelhandelsbetriebe

Ausnahmsweise zulässig sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO:

- An Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen von Handwerks- und anderen Gewerbebetrieben, wenn sie dem Verkauf von Produkten aus eigener Herstellung, weiter zu verarbeitende oder weiterverarbeitete Produkte dienen, in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Betrieb stehen und sich dem Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieb deutlich unterordnen.

Nicht zulässig sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist im Bebauungsplan als Normalnullhöhe (m ü. NN) festgesetzt. Abweichungen nach oben sind maximal um 0,5 m zulässig, nach unten sind Abweichungen bis zu 0,5 m über HQ₁₀₀ zulässig.

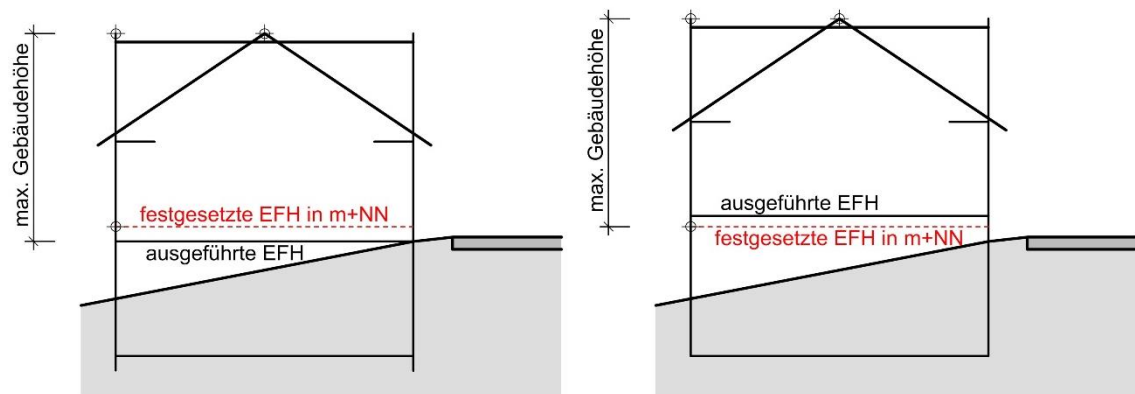
2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen werden durch maximal zulässige Gebäudehöhen gemäß Planeintrag festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt bei Unterschreitung der festgesetzten EFH die ausgeführte Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH), bei Einhaltung bzw. Überschreitung der festgesetzten EFH gilt diese als unterer Bezugspunkt.

Als oberer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt für die Gebäudehöhe die Oberkante des Firstziegels, bei Flachdächern die Oberkante der Attika, bei einseitig geneigten Dächern der höchste Punkt der Dachfläche.

Skizze zur Gebäudehöhenbegrenzung:



3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22-23 BauNVO)

3.1 Bauweise

Zulässige Bauweise entsprechend Planeintrag. Dabei bedeutet:

- a = abweichende Bauweise: im Sinne einer offenen Bauweise mit einer maximal zulässigen Gebäudelänge von 25 m bzw. 100 m.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen bestimmen sich durch Baugrenzen entsprechend Planeintrag.

4. Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12 BauNVO)

Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind, mit Ausnahme der nördlichen, rückwärtigen Grundstücksbereiche entlang der Kirnau, innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellplätze in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Entlang der Kirnau sind Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

5.1 Insektenschonende Beleuchtung

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Beleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen.

Außenbeleuchtungen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

5.2 Wasserdurchlässige Beläge

PKW-Stellplätze, Zugänge und Zufahrten sind so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit der Niederschlagswässer gewährleistet ist, wenn durch die bestimmungsgemäße Nutzung nicht mit einem Eintrag von Schadstoffen in den Boden zu rechnen ist (Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG).

5.3 Getrennte Regenwasserableitung von Dachflächen

Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Regenwasser von Dachflächen ist getrennt zu erfassen und nach ausreichender Retention der Kirnau zuzuführen.

5.4 Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen

Bei der Verwendung von metallischen Dacheindeckungen oder Fassadenverkleidungen (Blei, Kupfer, Zink) an Gebäuden ist zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in das Grundwasser eine verwitterungsfeste Beschichtung zwingend notwendig.

5.5 Baufeldräumung und Gehölzrodung

Die Vegetation der zu bebauenden Flächen und der Flächen der Erschließung sind im Vorfeld von Baumaßnahmen in der Zeit von Oktober bis Februar komplett zu räumen und anschließend regelmäßig zu mähen, um Bodenbruten zu verhindern.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

5.6 Bodenabstand von Zäunen

Zäune müssen einen für Kleintiere durchlässigen Bodenabstand von mind. 0,10 m oder eine Gitterweite von 10 x 10 cm aufweisen.

5.7 Regelmäßige Mahd im Vorfeld von Bauarbeiten

Liegen die Ackerflächen in der Vegetationsperiode (März bis September) über mehrere Wochen brach, so sind sie vom Anfang der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn mindestens alle zwei Wochen zu mähen, um zu verhindern, dass Bodenbrüter Nester legen. Dies gilt auch für die Wiesenflächen und Feldgärten.

5.8 CEF-Maßnahme Vögel

Für Höhlenbrüter sind vor der Gehölzrodung vorsorglich zwei Nisthöhlen mit 32 mm Fluglochweite aufzuhängen. Sie sind in der Obstbaumreihe im Nordosten, an den Ufergehölzen der Kirnau und/ oder dem Obstbaumbestand südlich aufzuhängen.

Die Erhaltung und Pflege der Nistkästen wird für einen Zeitraum von 25 Jahren gesichert. Bei der jährlichen Reinigung der Kästen, die im Herbst erfolgen muss, ist die Belegung der Kästen in den ersten drei Jahren zu dokumentieren und das Ergebnis der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

Auf § 44 BNatSchG wird verwiesen. Die Maßnahmen werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Landratsamt gesichert.

5.9 CEF-Maßnahme Fledermäuse

Vor der Rodung der Gehölze in der Feldhecke sind in den großen Bäumen entlang der Kirnau drei Fledermauskästen aufzuhängen. Diese sind so lange zu unterhalten, bis sich an den neu gepflanzten Laub- und Obstbäumen an den Rändern der Bauflächen geeignete Quartiere entwickelt haben.

6. Pflanzgebote und Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 PFG 1: Einsaat und Bepflanzung der Flächen für das Anpflanzen im Südosten und Osten

Die am südöstlichen Gebietsrand 5 Meter breite und im Osten 10 Meter breite Fläche für das Anpflanzen in der Gewerbefläche mit Stellplätzen sowie die 5 m breite Fläche für das Anpflanzen in der nordöstlichen Gewerbefläche sind mit Heckenstreifen, sowie vorgelagert als Übergang zur freien Landschaft mit mindestens 15 hochstämmigen Obst- und Laubbäumen zu bepflanzen.

Die Bäume sollen bei der Pflanzung einen Stammumfang von mind. 10/12 cm haben. Sie sind regelmäßig zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang oder Verlust sind sie gleichartig zu ersetzen.

Für die Heckenpflanzungen gelten folgende Vorgaben:

- 1-reihig in den 5 m breiten Pflanzflächen,
- 3-reihig in der 10 m breiten Pflanz-fläche;
- Pflanzabstand 1,5 m,
- Reihenabstand 1,0 m;
- Pflanzgröße 2 xv, 60-100 cm

Die Fläche ist ansonsten mit Saatgut gesicherter Herkunft als Fettwiese einzusäen und zweimal jährlich zu mähen. Das Schnittgut ist abzuräumen. Die Saatgutangaben und Artenlisten im Anhang des Grünordnerischen Beitrags sind zu beachten.

Einsaat und Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Gebäudenutzung zu vollziehen.

6.2 PFB 1: Private Grünfläche Flst. Nr. 1322

Die Obstbäume und sonstigen Gehölze im Flst. Nr. 1322 am Nordrand werden entsprechend Planeintrag erhalten und gepflegt. Bei Abgang oder Verlust werden sie durch Nachpflanzungen gleichartig ersetzt. Dabei sind die Artenlisten im Anhang des Grünordnerischen Beitrags zu beachten.

Die heute mit Ruderalvegetation bewachsene Fläche wird zweimal jährlich gemäht und das Mähgut abgeräumt. Dadurch entwickelt sich mittelfristig wieder eine artenreichere Fettwiese.

6.3 PFB 2: Private Grünfläche im Nordosten

Die vorhandene Fettwiese wird erhalten und weiterhin mindestens zweimal jährlich gemäht. Das Mähgut wird abgeräumt.

Im Süden der Grünfläche werden in der Verlängerung der Obstbaumreihe in der privaten Grünfläche Flst. Nr. 1322 zwei hochstämmige Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 8/10 cm gepflanzt. Die Bäume werden dauerhaft gepflegt und erhalten. Bei Abgang oder Verlust werden sie gleichartig ersetzt.

Die Artenliste im Anhang des Grünordnerischen Beitrags ist zu beachten.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachdeckung und Fassadengestaltung

Die Fassaden sind in hellen oder gedeckten Farben auszuführen.

Als Fassadenfarben sind grelle Farben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 1003 Signalgelb, RAL-Farbe Nr. 2010 Signalorange, RAL-Farbe 3001 Signalrot, RAL-Farbe Nr. 4008 Signalviolett, RAL-Farbe Nr. 4010 Telemagenta, RAL-Farbe Nr. 5005 Signalblau sowie extrem dunkle Farben in Anlehnung an die RAL-Farben Nr. 3007 Schwarzrot, RAL-Farbe Nr. 5004 Schwarzblau, RAL-Farbe Nr. 6015 Schwarzoliv, RAL-Farbe Nr. 7016 Anthrazitgrau, RAL-Farbe Nr. 7021 Schwarzgrau, RAL-Farbe Nr. 8022 Schwarzbraun, RAL-Farbe Nr. 9004 Signalschwarz, RAL-Farbe Nr. 9005 Tiefschwarz, RAL-Farbe Nr. 9011 Graphitschwarz unzulässig.

Glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben sind mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig.

2. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Sich bewegende Werbeanlagen sowie Lichtwerbungen mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht sind unzulässig.

3. Einfriedungen, Stützmauern und Geländeänderungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1 Einfriedungen

Zulässig sind Zäune bis max. 2,0 m Höhe sowie frei wachsende Hecken. Die Verwendung von Stacheldraht und optisch undurchlässigen Metallgittern und -zäunen ist nicht gestattet.

Zu Wegegrundstücken und landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist mit Einfriedungen (Zäune, Hecken) ein Mindestabstand von 1,0 m, von der Grundstücksgrenze aus gemessen, einzuhalten. Die Abstandsfläche ist zu begrünen oder zu befestigen und zu unterhalten.

Entlang der Kirnau sind im Einflussbereich des HQ₁₀₀ keine Einfriedungen zulässig.

3.2 Stützmauern und Geländeänderungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauern (Abfangungen) auf den Baugrundstücken sind entlang der Kirnau nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

III. HINWEISE

1. Bodenfunde

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

2. Altlasten

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 3 Landes-Bodenschutz und Altlastengesetz (LBodSchAG) und den §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz zu verfahren. Die Gemeinde und das Landratsamt sind umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen.

Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Bezüglich des Entsorgungsweges und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.

3. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) wird hingewiesen.

Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).

Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen gewährleisten (z.B. Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten maximal 1,5 m, Schutz vor Vernässung, Staunässe etc.).

Entsprechendes gilt für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustelleneinrichtung. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, um die Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

4. Grundwasserfreilegung

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt als Untere Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und die Untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 43 Abs. 6 WG).

Verunreinigungen bzw. Belastungen des Grundwassers können auch im überplanten Bereich grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

5. Baugrunduntersuchung

Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

6. Lage im HQ₁₀₀ - Überschwemmungsgebiet

Es wird empfohlen eine Bebauung der im Bereich des HQ₁₀₀ liegenden GE-Fläche so auszuführen, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zugrunde liegt, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.

§ 78 Abs. 1 Nr. 2-9 WHG ist zu beachten.

7. Regenwasserzisternen

Der Betrieb von Regenwasserzisternen mit Brauchwassernutzung muss dem Gesundheitsamt und dem Wasserversorger gemeldet werden. Die Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001) und das GVW Technische Regel Arbeitsblatt W 555 sind bei der Benutzung von Regenwasserzisternen zu beachten.

8. Verbindungsverbot von Trinkwasser- und Regenwasseranlagen

Eine direkte Verbindung von Trinkwasseranlagen mit Regenwasseranlagen ist nach Trinkwasserverordnung (TrinkwV) nicht zulässig.

9. Schutzstreifen – 20kV-Freileitung

Innerhalb des Schutzstreifens der 20kV-Freileitung sind nur Bauwerke zulässig, bei denen der Mindestabstand nach DIN VDE 0210 zu den ruhenden und ausgeschwungenen Leiterseilen eingehalten ist.

Für die Bauvorhaben innerhalb des Schutzstreifens sind die Bauwerkshöhen in den Schnitten der Antragspläne, bezogen auf Meter über NN anzugeben.

Bei den Bauvorhaben, bei denen die Grundstücke vom Freileitungsschutzstreifen berührt werden, ist die Netze BW GmbH am Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

Bei den in den Leitungsschutzstreifen zu pflanzenden Gehölzen sollte es sich um klein-kronige Strauch- und Baumarten handeln, damit später keine Rückschnitte wegen des zu den Leiterseilen einzuhaltenden Mindestabstandes nach DIN VDE 0210 vorgenommen werden müssen.

Aufgestellt:

Rosenberg, den

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

IFK – INGENIEURE
Leiblein - Lysiak - Glaser
Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach
E-Mail: info@ifk-mosbach.de