



Gemeinde

Rosenberg

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan „Mühlgärten“

Gemarkung Sindolsheim

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

Entwurf

Planstand: 15.03.2017

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 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414),
zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, ber. S. 4169),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl I 1990, 132),
zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 11.6.2013 (I 1548)

Planzeichenverordnung (PlanZVO)

in der Form vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

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 |
| 5. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung
gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB | |
| 5.1 Bekanntmachung | am |
| 5.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung | vom bis |
| 6. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB | am |
| 7. 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.

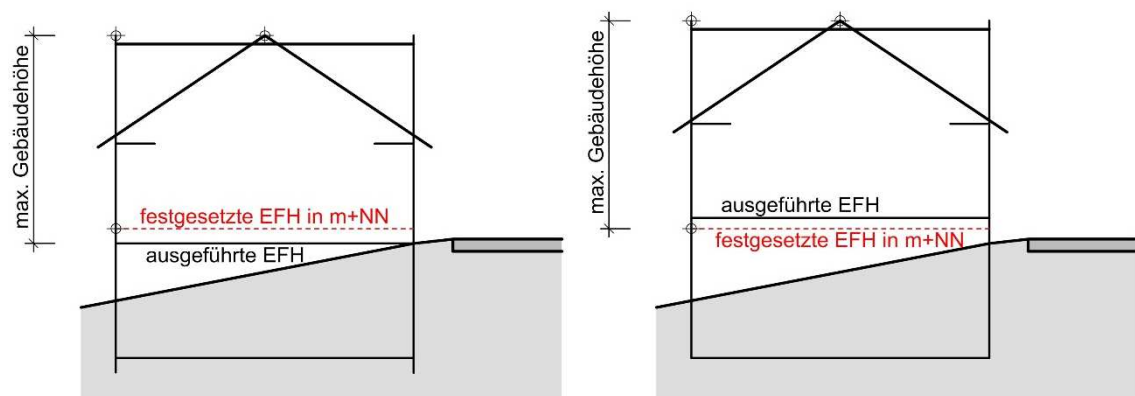
2.2 Höhe der baulichen Anlagen

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:

- o = offene Bauweise
- a = abweichende Bauweise: im Sinne einer offenen Bauweise mit einer maximal zulässigen Gebäudelänge von 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

Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Regenwasser von Dach- und privaten Hofflächen ist auf den Grundstücksflächen getrennt zu erfassen und nach ausreichender Retention der Kirnau zuzuführen.

5.4 Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen

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. Dies gilt auch für die Wiesenflächen und Feldgärten.

5.8 CEF-Maßnahme Vögel

Für Höhlenbrüter sind vor der Rodung der Bäume in der Feldhecke vorsorglich zwei Nisthöhlen mit 32 mm Fluglochweite für Meisen und Kleiber aufzuhängen. Sie sind in den Ufergehölzen der Kirnau und/oder dem Obstbaumbestand südlich des Geltungsbereichs aufzuhängen.

Die Nisthilfen sind so lange zu unterhalten, bis an den Obst- und Laubbaumpflanzungen an den Rändern des Baugebietes geeignete Nistmöglichkeiten für Höhlenbrüter entstanden sind.

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 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 ist mit Heckenstreifen, sowie vorgelagert als Übergang zur freien Landschaft mit mindestens 15 hochstämmigen Obst- und Laubbäumen zu bepflanzten. Stammumfang min. 10/12 cm. Die Bäume sind regelmäßig zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind sie zu ersetzen.

Für die Heckenpflanzungen gelten folgende Vorgaben:

1-reihig im südöstlichen Streifen, 3-reihig im östlichen Streifen

Pflanzabstand 1,5 m, Reihenabstand 1,0 m

Pflanzgröße 2 x v, 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. Die Pflanzungen und die Einsaat sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Gebäudenutzung zu vollziehen.

6.2 Private Grünfläche im Nordosten

Die Obstbäume und die sonstigen Gehölze in der privaten Grünfläche werden erhalten und gepflegt. Bei Abgang werden sie durch Nachpflanzungen 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.

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 nach § 1 BBodSchG gewährleisten (z.B. Miete: Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten max. 1,50 m, bei sandigem Boden mit wenig Pflanzenresten max. 2,50 m, Schutz vor Vernässung und Staunässe etc.).

Entsprechendes gilt für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustelleneinrichtung. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, um die natürliche 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 (§ 37 Abs. 4 WG).

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.

Aufgestellt:

Rosenberg, den

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

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