



Gemeinde

# Rosenberg

Neckar-Odenwald-Kreis

## Bebauungsplan „Krappenacker“

Gemarkung Sindolsheim

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

**Satzung**

Planstand: 28.04.2017

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 Einbeziehungssatzung<br>„Krappenacker“ 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<br>gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB | vom 31.10. bis 02.12.2016 |
| 4. Aufhebungsbeschluss Einbeziehungssatzung<br>„Krappenacker“ gem. § 1 Abs. 8 BauGB              | am 17.01.2017             |
| 5. Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan „Krappenacker“<br>gem. § 2 Abs. 1 BauGB                   | am 17.01.2017             |
| 6. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 Abs. 1 BauGB  | am                        |
| 7. Billigung des Bebauungsplanentwurfs<br>und Auslegungsbeschluss                                | am                        |
| 8. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung<br>gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB   |                           |
| 8.1 Bekanntmachung   | am                        |
| 8.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung  | vom bis                   |
| 9. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB  | am                        |
| 10. 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.

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

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

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 verarbeitenden oder weiterverarbeiteten Produkten 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:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- 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 um maximal 0,5 m zulässig, Abweichungen nach unten sind allgemein zulässig.

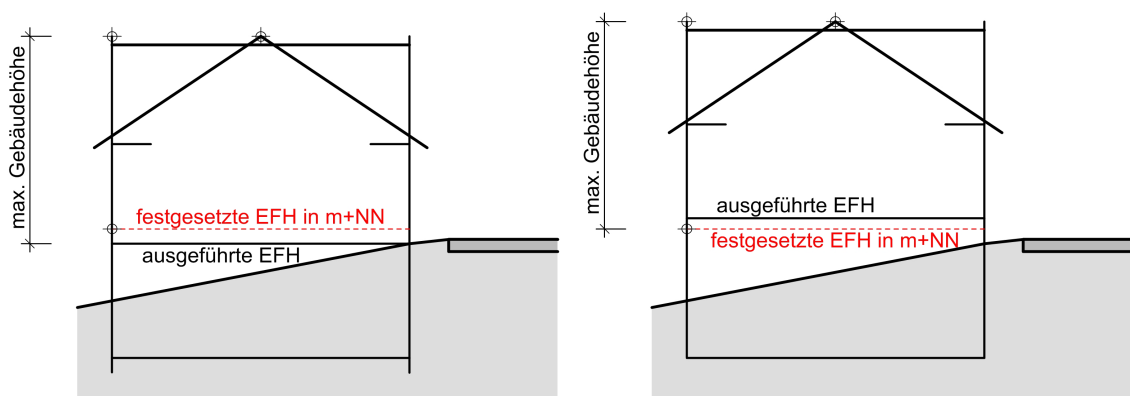
### 2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch eine maximal zulässige Gebäudehöhe 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:

$a_{120m}$  = abweichende Bauweise: im Sinne einer offenen Bauweise mit einer maximal zulässigen Gebäudelänge von 120 m.

### **3.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

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

## **4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

### **4.1 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.

### **4.2 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).

### **4.3 Dachbegrünung**

Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 6° sind zu begrünen. Die Substrathöhe sollte mindestens 8 cm betragen.

### **4.4 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.

### **4.5 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.

### **4.6 Bodenabstand von Zäunen**

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

#### **4.7 Verpflanzung der vier Laubbäume auf der östlichen Böschung**

Die vier kleinen Laubbäume auf der Böschung östlich des bestehenden Gewerbegebäudes sind zu verpflanzen. Sie sind in die festgesetzten Flächen für das Anpflanzen zu pflanzen.

#### **4.8 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 an den Acker angrenzenden Böschungsflächen, soweit sie vom Bau betroffen sind.

### **5. Pflanzgebote und Pflanzbindungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

#### **5.1 Einsaat und Bepflanzung der Fläche für das Anpflanzen im Nordosten, Osten und Südosten**

Die am östlichen Gebietsrand 10 m breite und im Nordosten und Südosten 5 m breite Fläche für das Anpflanzen ist mit Heckenstreifen sowie vorgelagert als Übergang zur freien Landschaft mit mindestens 19 hochstämmigen, Obst- oder Laubbäumen zu bepflanzen. Stammumfang min. 10/12.

Die Bäume sind regelmäßig zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind sie zu ersetzen. Die verpflanzten Bäume können nicht angerechnet werden.

Für die Heckenpflanzungen gelten folgende Vorgaben:

Einreihig im nord- und südöstlichen Streifen, dreireihig 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.

#### **5.2 Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Westen**

Die im westlichen Geltungsbereich liegende Schlehen-Feldhecke, die kleine Grünfläche mit Baumpflanzungen sowie die Ruderalvegetation auf der nördlichen Böschung sind zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

In der Fläche dürfen zu keinem Zeitpunkt Baumaschinen, Baustoffe, Erdaushub oder anderes Material gelagert werden.

## **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 Signaltviolett, 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 und Stützmauern**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

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.

### 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 es ist 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**

Verunreinigungen bzw. Belastungen des Grundwassers können im überplanten Bereich grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Sämtliche Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind frühzeitig im Vorfeld mit dem Landratsamt als Untere Wasserbehörde abzustimmen. Die entsprechenden Genehmigungen/Zustimmungen sind einzuholen.

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

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

#### **5. Baugrunduntersuchung**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Ausstrichbereich von Gesteinen des Oberen Muschelkalks. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrogeologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlagen von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zur Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellungen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

#### **6. Anbauverbotszone**

Innerhalb der 20 m-Bauverbotszone entlang der L 518 sind nach den Bestimmungen des Straßengesetzes keinerlei bauliche Anlagen und Nebenanlagen jeglicher Art zulässig (Werbeanlagen, Garagen, Carports, Container, etc.)

## 7. Regenwasserzisternen

Der Einbau von Regenwasserzisternen muss durch eine anerkannte Fachfirma erfolgen und der Betrieb der Regenwasserzisterne muss dem Gesundheitsamt und dem Wasserversorger gemeldet werden. Dies gilt nur für Regenwasserzisternen, aus denen in ein Brauchwassernetz zur Nutzung innerhalb von Gebäuden eingespeist wird.

Aufgestellt:

Rosenberg, den

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

**IFK – INGENIEURE**  
**Leiblein - Lysiak - Glaser**  
**Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach**  
**E-Mail: [info@ifk-mosbach.de](mailto:info@ifk-mosbach.de)**