

Landkreis Neckar-Odenwald-Kreis

# Zweckverband GENO

**Bebauungsplanänderung**

## **Interkommunales Gewerbegebiet Elz-Neckar in Obrigheim „GENO - 1. Änderung“**

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

**Entwurf**

Planstand: 08.08.2019

**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](mailto:info@ifk-mosbach.de) [www.ifk-mosbach.de](http://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. 416),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

Planzeichenverordnung (PlanZV)

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 (1) BauGB  | am      |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB   | am      |
| 3. Beteiligung der Öffentlichkeit<br>gem. § 3 (1) BauGB                                  | vom bis |
| 4. Anhörung der Behörden<br>gem. § 4 (1) BauGB (Scoping-Termin)                          | am      |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfs<br>und Auslegungsbeschluss                        | am      |
| 6. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung<br>gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB |         |
| 6.1 Bekanntmachung   | am      |
| 6.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung  | vom bis |
| 7. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB   | am      |
| 8. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB  | am      |

Zur Beurkundung  
Mosbach, den .....

-----  
Der Zweckverbandsvorsitzende

## 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<sub>1</sub> – Gewerbegebiet<sub>1</sub> (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen in Form von Betriebstankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Lagerhäuser und Lagerplätze,
- Einzelhandelsbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (die Auflagen zum passiven Schallschutz Ziff. I 8.1 sind zu beachten),
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Einzelhandelsbetriebe, wenn eine im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des Handwerks oder Gewerbes stehende, branchenübliche Verkaufstätigkeit ausgeübt wird (Handwerkerprivileg, Fabrikverkauf) und diese flächenmäßig von untergeordneter Bedeutung ist.

Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

##### 1.2 GE<sub>2</sub> – Gewerbegebiet<sub>2</sub> (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen in Form von Betriebstankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (die Auflagen zum passiven Schallschutz Ziff. I 8.1 sind zu beachten),
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke,
- Einzelhandelsbetriebe, wenn eine im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des Handwerks oder Gewerbes stehende, branchenübliche Verkaufstätigkeit ausgeübt wird (Handwerkerprivileg, Fabrikverkauf) und diese flächenmäßig von untergeordneter Bedeutung ist,

Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke (mit Ausnahme von Betriebskindergärten) sowie Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### **1.3 GI – Industriegebiet**

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze, und öffentliche Betriebe,
- Tankstellen in Form von Betriebstankstellen.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (die Auflagen zum passiven Schallschutz Ziff. I 8.1 sind zu beachten),
- Betriebe, die bei der Produktion Luftschadstoffe (Ammoniak, Flüchtige organische Verbindungen ohne Methan - NMVOC, Kohlenstoffmonoxid, Schwefeldioxid, Staub, Stickoxide) freisetzen und Recycling-Betriebe mit Bearbeitungsvorgängen im Freien können wegen der exponierten Lage des Gebiets nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn eine Immissionsauswirkung auf die benachbarten Ortschaften durch gutachterlichen Nachweis ausgeschlossen werden kann. Nicht betroffen von dieser Festsetzung sind Heizungsanlagen.

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Betriebe, von denen erhebliche Gefahren im Sinne des Anhang 1 der 12. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung) ausgehen können,
- Betriebe der Abstandsklassen I und II im Anhang 1 des Abstandserlasses des Landes Nordrhein-Westfalen (Stand 2007).

Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

## **2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage, Höhe baulicher Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB; §§ 16-18 BauNVO)

### **2.1 GRZ - Grundflächenzahl**

Festsetzung gemäß Planeintrag.

### **2.2 GFZ – Geschossflächenzahl**

Festsetzung gemäß Planeintrag.

### **2.3 Maximale Gebäudehöhe**

Festsetzung gemäß Planeintrag.

Als Bezugsebene der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe gilt der lotrechte Abstand zwischen dem höchsten Gebäudepunkt und dem Bezugspunkt Oberkante Straße mittig des Grundstücks. Bei Eckgrundstücken gilt der Straßenabschnitt, an dem sich der Gebäudezugang befindet.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist mit untergeordneten technischen Einrichtungen und Aufbauten wie Aufzugsvorrichtungen, Dachbelichtungen, Klimatisierungs- oder Belüftungsanlagen für eigene Zwecke bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe durch Schornsteine ist zulässig. Mit technischen Aufbauten und Einrichtungen ist ein Mindestabstand von 3,0 m zur Dachkante einzuhalten.

## **3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, 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 ohne Längenbeschränkung

### **3.2 Baugrenze**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen gemäß Planeintrag festgesetzt.

Ein Überschreiten der Baugrenze durch Gebäudeteile ist ausnahmsweise zulässig. Vorsprünge und Vorbauten zur Gebäudegliederung dürfen dabei die Baugrenze bis zu 2,5 m überschreiten.

### **3.3 Nebenanlagen und Stellplätze**

Nebenanlagen in Form von Gebäuden bis zu 40 m<sup>3</sup> umbauter Raum und Stellplätze sind allgemein auf überbaubaren und nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **4. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### **4.1 Zufahrten**

Pro Grundstück wird nur eine Ein- und Ausfahrt bis max. 8 m Breite zugelassen.

Bei der Anordnung der Zufahrt sind bestehende Parkplätze und die straßenbegleitende Baumallee zu beachten.

## **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 und § 15 BNatSchG)

### **5.1 Ausgleichsfläche im öffentlichen Bereich (1)**

Es ist eine Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Fläche ist als Wiese einzusäen und zweimal jährlich zu mähen, das Mähgut ist abzuräumen. Je 150 m<sup>2</sup> Fläche ist ein hochstämmiger Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12 – 14 cm zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Die Artenliste im Anhang ist zu beachten.

### **5.2 Ausgleichsfläche im öffentlichen Bereich (2)**

Die Fläche ist als Wiese einzusäen und zweimal jährlich zu mähen, das Mähgut ist abzuräumen. Je 200 m<sup>2</sup> Fläche ist ein großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 – 18 cm zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Die Artenliste im Anhang ist zu beachten.

### **5.3 Ausgleichsfläche im öffentlichen Bereich (3)**

Es ist eine Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Fläche ist als Wiese einzusäen und zweimal jährlich zu mähen, das Mähgut ist abzuräumen. Je 150 m<sup>2</sup> Fläche ist ein hochstämmiger Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 12 – 14 cm zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Entlang der Baugrundstücke sind 3- bis 4-reihige Heckenabschnitte aus gebietsheimischen Sträuchern zu pflanzen.

Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten.

#### **5.4 Ausgleichsfläche auf Baugrundstücken <1>**

20 % der Fläche sind mit Sträuchern zu bepflanzen. Die Sträucher sind als Hecken hangparallel oder parallel zur Baugrenze anzulegen. Je 150 m<sup>2</sup> Fläche ist ein großkroniger Laubbaum der Artenliste 1 des Grünordnungsplans zu pflanzen.

Die Fläche ist als Wiese anzusäen und dauerhaft zu unterhalten.

An der Ostgrenze des Baugebiets ist eine Baumreihe aus standortheimischen großkronigen Laubbäumen, Stammumfang 16 – 18 cm, in 20 m Abstand zu pflanzen.

In den Ausgleichsflächen sind Regenrückhaltemulden und Gräben für die Dachflächenentwässerung zulässig. Sie sind in die Grüngestaltung mit einzubeziehen. Die Damm- bzw. Böschungsbereiche sind als Wiese einzusäen und zweimal jährlich zu mähen.

#### **5.5 Baumpflanzungen**

An den im Lageplan bezeichneten Stellen sind hochstämmige gebietsheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mind. 16 – 18 cm zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Bei Festsetzung des Standortes für Bäume ist dieser in der Regel punktuell genau an der im Plan bezeichneten Stelle zu pflanzen und zu unterhalten. Abweichungen bis zu 5 m sind zulässig.

Die Artenliste im Anhang ist zu beachten.

#### **5.6 Verkehrsgrünflächen**

In den Pflanzstandorten der als Verkehrsgrün bezeichneten Flächen sind hochstämmige, gebietsheimische Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 16 – 18 cm zu pflanzen und zu unterhalten. Dabei ist die Artenliste im Anhang zu beachten.

Die Größe der Pflanzfläche darf 10 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten. Sie sind mit blüten- und kräuterreichem Landschaftsrasen anzusäen oder alternativ mit heimischen Wildstauden bodendeckend zu bepflanzen.

Eingesäte Flächen sind zweimal jährlich zu mähen und das Mähgut ist abzuräumen.

#### **5.7 Pflege der Grünflächen**

Zur Sicherstellung einer artenreichen Entwicklung ist jeglicher Einsatz von Pestiziden in den Ausgleichsflächen zu unterlassen.

Pflege von Wiesenflächen: Die Pflege hat in Form von zweischürigen Mahd mit Abräumen des Mähguts oder einer Beweidung bei einer Besatzdichte von max. 3GV/ha zu erfolgen. Bei Bedarf kann eine Phosphor-/Kali-Düngung erfolgen.

#### **5.8 Vermeidungsmaßnahmen Zauneidechse**

Für das Flst.-Nr. 2630 wird bezüglich der Baufelddräumung Folgendes festgelegt, um zu vermeiden, dass Eidechsen dabei zu Schaden kommen:

Vor einer geplanten Bebauung der Fläche werden der Birnbaum und die Gebüsche im Winter gefällt bzw. auf den Stock gesetzt. Die Wurzelstöcke verbleiben zunächst im Boden. Das Baufeld wird ab dem Beginn der Vegetationsperiode im Vorfeld von Bauarbeiten regelmäßig, d.h. mindestens alle zwei Wochen möglichst kurz gemäht, das Mähgut wird abgeräumt. Abhängig von der Witterung werden etwa Anfang April an einem sonnigen Morgen die Wurzelstöcke gezogen. Die Arbeiten werden von einer fachkundigen Person begleitet, die ggf. auftauchende Reptilien einfängt und in Lebensstätten im Umfeld verbringt.

Für den gesamten Geltungsbereich wird zudem festgesetzt, dass die Entwässerungsmulden nicht befahren werden dürfen und dass in ihnen kein Aushub und keine Baumaterialien gelagert werden dürfen.

### **5.9 Gehölzrodung und Baufeldfreimachung**

Im Vorfeld geplanter Baumaßnahmen sind die Bäume auf den entsprechenden Baugrundstücken im Zeitraum zwischen dem 1.10. und dem 28.2. zu roden und zu räumen. Auch Sträucher und Gebüsch sind in dieser Zeit abzuräumen.

Vor Umbauarbeiten an den bestehenden Gebäuden ist zu prüfen, ob es aktuell Vogelbruten an den betroffenen Gebäudeteilen gibt. Werden dort Bruten festgestellt, dürfen die Arbeiten erst nach dem Ausfliegen der Jungvögel begonnen werden.

### **5.10 Schutz der Vegetation bei Bauarbeiten**

Bei Bauarbeiten ist für einen ausreichenden Schutz der zu erhaltenden Vegetation Sorge zu tragen. Die DIN 18929 ist zu beachten. Bodenverdichtungen und Ablagerungen im Bereich der Kronentraufe sind zu vermeiden.

### **5.11 Oberflächenbefestigung**

Oberflächenbefestigung von Parkplätzen, Fuß- und Radwegen, Stellplätzen, Lagerplätzen (sofern durch Produktion und Lagerung keine Grundwassergefährdung zu befürchten ist) und nicht befahrbaren Grundstückszugängen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen. Die Versickerungsrate der Oberflächenbefestigung muss mindestens 200 l/s / ha betragen.

### **5.12 Straßenbeleuchtung**

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.

Im Freien befindliche Beleuchtungsanlagen sind auf das unbedingte Maß zu beschränken. Zahl und Standorte sollen gezielt ausgesucht werden. Auf Gewerbegrundstücken soll ein Dauerbetrieb vermieden werden. Ist er nicht vermeidbar, so sind ebenfalls insektenschonende Beleuchtungen vorzusehen.



### **5.13 Glasfassaden**

Zum Schutz von Vögeln sollen große Glasscheiben, verglaste Fassadenflächen u.ä. in Vogelschutzglas ausgeführt werden. Alternative Maßnahmen, die eine vergleichbare Vermeidung von Vogelschlag erzielen, sind zulässig.

### **5.14 Kleintiersichere Abdeckungen von Regenfallrohren, Lichtschächten etc.**

Zur Vermeidung der Tötung von Kleintieren sind Abdeckungen von Regenfallrohren, Lichtschächten etc. in geeigneter Maschenweite bzw. so auszuführen, dass eine Gefährdung der Kleintiere ausgeschlossen werden kann.

### **5.15 Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen**

Unlackierte metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen werden wegen der damit verbundenen Belastung des Wassers und des Bodens mit herausgelösten Schwermetallen nicht zugelassen.

### **5.16 Dachwasserrückhaltung**

Niederschlagswassermengen aus den Dachbereichen sind durch geeignete Maßnahmen zurückzuhalten. Dabei ist ein Wert von mind. 30 l je m<sup>2</sup> Dachfläche zu berücksichtigen, der nur in gedrosselter Form mit max. 4 l/s / ha abgeleitet werden darf. Anzustreben ist eine gedrosselte Ableitung von 2 l/s / ha Ableitung von Niederschlagswasser aus Dachbereichen.

### **5.17 Niederschlagswasserableitung**

Bei vorhandenem Grabensystem zur Niederschlagswasserableitung im Nahbereich des Baugrundstücks sind die Abläufe aus der Dachwasserrückhaltung gem. Ziff. I 5.8 in diese einzuleiten.

## **6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

### **6.1 Leitungsrecht für Gasleitung zugunsten der Stadtwerke Mosbach**

In der Schutzfläche (im Planteil als Leitungsrecht dargestellt) verzichtet der jeweilige Eigentümer darauf, Einrichtungen zu treffen, welche die Leitungen und die Gasregelstation gefährden (z.B. Grabungen, feststehende Bauwerke errichten und Bäume pflanzen)

## **7. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### **7.1 Waldabstand**

In einem 30 m-Bereich zum Wald (Waldabstand) sind gemäß § 4 Abs. 3 LBO bauliche Anlagen unzulässig.

## **8. Bauliche und technische Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### **8.1 Aufenthalts- und Ruheräume**

Aufenthalts- und Ruheräume in den Gewerbebetrieben zuzuordnenden Wohnungen sind mit Schallschutzfenstern zu versehen, die im GE-Bereich ein Dämmmaß von mind. 25 dB(A) = Klasse 1 und im GI-Bereich von mind. 30 dB(A) = Klasse 2 aufweisen müssen.

## **9. Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

### **9.1 Standort für das Anpflanzen von Bäumen**

Bei Festsetzung des Standorts für Bäume ist dieser in der Regel punktuell genau an der im Plan bezeichneten Stelle zu pflanzen und zu unterhalten. Abweichungen bis zu 5 m sind zulässig.

### **9.2 Verkehrsgrün**

In den Pflanzstandorten der als Verkehrsgrün bezeichneten Flächen sind hochstämmige standortheimische Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 16 – 18 cm zu pflanzen und zu unterhalten. Dabei ist die Artenliste im Anhang des grünordnerischen Beitrags zu beachten.

Die Größe der Pflanzfläche darf 10 m<sup>2</sup> nicht unterschreiten. Sie sind mit blüten- und kräuterreichen Landschaftsrasen anzusäen oder alternativ mit heimischen Wildstauden bodendeckend zu bepflanzen.

### **9.3 Bepflanzen von Baugrundstücken**

Mindestens 20 % der Baugrundstücke sind von jeglicher Versiegelung freizuhalten und mit Landschaftsrasen einzusäen oder mit standortheimischen Sträuchern oder Bäumen zu bepflanzen.

Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten.

### **9.4 Bepflanzen von Stellplatzbereichen**

Je 6 Stellplätze ist ein hochstämmiger Laubbaum mit einer Pflanzfläche von mind. 10 m<sup>2</sup> im Stellplatzbereich anzupflanzen.

### **9.5 Pflanzsorten**

Zur Bepflanzung werden nur standortheimische Laubgehölze zugelassen. Hierbei ist die Pflanzenliste des Grünordnungsplans, Anlage Nr. 6, zu beachten.

### **9.6 Erhalt von Bäumen und Sträuchern**

Die Bäume und Sträucher in der Fläche mit Bindung für die Bepflanzung sind zu erhalten.

Die 178 im Lageplan zum Bebauungsplan markierten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch hochstämmige gebietsheimische Laubbäume zu ersetzen.

Die Artenliste im Anhang ist zu beachten.

### **9.7 Schutz der Vegetation bei Bauarbeiten**

Bei Bauarbeiten ist für einen ausreichenden Schutz der zu erhaltenden Vegetation Sorge zu tragen. Die DIN 18920 ist zu beachten. Bodenverdichtungen und Ablagerungen im Bereich der Kronentraufe sind zu vermeiden.

## **II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

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

#### **1.1 Fassaden**

Zur Farbgebung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen dürfen nur farblich zurückhaltende, gedeckte Farbtöne verwendet werden. Die Verwendung greller, glänzender oder stark reflektierender Materialien und Farben sind mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig.

#### **1.2 Gebäudegliederung**

Gebäudelängen von mehr als 30 m sind durch Vorsprünge und Versätze von mind. 1,5 m Fassadenbegrünungen oder Teilverglasungen zu gliedern. Vorsprünge oder Teilverglasungen dürfen die Baugrenze bis 2,5 m überschreiten.

#### **1.3 Gebäudebegrünung**

Mind. 20 % der Gebäudefassaden und Stützmauern über 80 cm Höhe sind mit rankenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen. Erforderlichenfalls sind Rankgerüste vorzusehen. Die Pflanzenliste ist zu beachten. Von einer Begrünung kann im Einvernehmen mit der Baurechtsbehörde ausnahmsweise abgesehen werden, wenn die Gestaltung der Fassade eine Begrünung nicht erfordert.

#### **1.4 Dachform**

Es werden alle Dachformen zugelassen.

#### **1.5 Dachneigung**

Die Dachneigung wird bis auf Ausnahme von Sheddächern auf 0 bis 35 ° begrenzt.

## **2. Werbeanlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

### **2.1 Leuchtreklamen**

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

### **2.2 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind vorrangig an den Gebäudefassaden anzubringen, darüber hinaus sind sie nur innerhalb der Grundstückfläche zulässig. Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe durch Werbeanlagen ist unzulässig.

## **3. Einfriedungen und Stützmauern**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

### **3.1 Maße**

Tote Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,0 m nicht überschreiten.

### **3.2 Durchlässigkeit**

Geschlossene Einfriedungen sind unzulässig. Bei Zäunen ist zur Sicherung der Durchlässigkeit für Kleintiere ein Bodenabstand von 0,1 m einzuhalten.

### **3.3 Begrünung**

Tote Einfriedungen am Außenrand der gewerblich nutzbaren Flächen sind zu begrünen.

### **3.4 Abstand**

Zu landwirtschaftlichen Nutzflächen und zu Feldwegen ist mit Einfriedungen grundsätzlich ein Abstand von 1,0 m einzuhalten.

## **4. Niederspannungsfreileitungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind im Geltungsbereich unzulässig.

### III. HINWEISE

#### 1. Bodenfunde

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Belange der archäologischen Denkmalpflege betroffen. Das Ref. 84 des Landesamts für Denkmalpflege Stuttgart ist im Grabungsschutzbereich 10 Tage vor Baubeginn der Erschließungsmaßnahmen schriftlich zu benachrichtigen, damit evtl. erforderliche Sicherungen archäologischer Funde durchgeführt werden können.

Beim Vollzug der Planung können darüber hinaus 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 nach Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

#### 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 Entsorgungswegs und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.

#### 3. Bodenschutz

Bei Baumaßnahmen ist der humose Oberboden (Mutterboden), soweit der Boden keine Schadstoffe enthält, getrennt auszubauen und er ist gemäß § 4 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 202 Bundesbaugesetz schonend zu behandeln.

Wird der humose Oberboden zwischengelagert, sind hierzu Lager vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen, insbesondere die biologische Aktivität, 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.).

Mutterboden und Bodenaushub können verwertet werden, wenn diese keine umweltrelevanten Schadstoffe enthalten und am Ort des Auf- oder Einbringens die Besorgnis des Entstehens einer schädlichen Bodenveränderung nicht hervorgerufen wird (§ 7 BBodSchG und §§ 9 und 12 BBodSchV).

Werden bei erforderlichen Tiefbauarbeiten/Erdbauarbeiten erdfremde Materialien, organoleptische Auffälligkeiten bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen, fachgerecht zu deklarieren und gemäß den abfallrechtlichen Vorgaben zu beproben und untersuchen. In Abhängigkeit der Deklarationsuntersuchungsergebnisse sind die Materialien einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen (Verweis auf §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KNVG)). Das Bürgermeisteramt und das Landratsamt – Fachbereich 2, Sachgebiet Wasser und Boden, sind umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen (§ 3 Landes-Bodenschutzgesetz (LBodSchAG)). Die erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Landratsamt abzustimmen. Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Bezüglich der Entsorgungswege und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.

Die Befestigungen von Stellplätzen, Grundstückszugängen und Zufahrten können mit einem wasserdurchlässigen Belag ausgestattet werden, wenn durch die bestimmungsgemäße Nutzung nicht mit einem Eintrag von Schadstoffen in den Boden zu rechnen ist (Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG).

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen (§ 4 Abs. 1 BBodSchG). Hierzu ist zum Beispiel auf Flächen außerhalb befestigter Straßen, welche als Zuwegung, Arbeitsfläche und/oder Materiallagerfläche genutzt werden, auf den Einsatz von geeigneten Hilfsmitteln (wie Baggermatten, Fahrböhlen, etc.) zurückzugreifen. Nicht vermeidbare Bodenverdichtungen und entstandene Schäden, sind nach Abschluss der jeweiligen Maßnahmen zu beheben/beseitigen.

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

Der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, sind verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können (§ 7 BBodSchG).

#### **4. Grundwasserfreilegung**

Verunreinigungen bzw. Belastungen des Grundwassers können im überplanten Gebiet grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Sofern im Rahmen der baulichen Nutzung/Bauausführung in das Grundwasser eingegriffen, Grundwasser freigelegt bzw. eine Bauwasserhaltung erforderlich wird, sind die erforderlichen Maßnahmen mit dem Landratsamt, Fachbereich 2 - Sachgebiet Wasser und Boden abzustimmen. Unter Umständen sind zusätzliche Maßnahmen erforderlich.

## 5. Geotechnische Hinweise und Baugrunduntersuchung

Auf Grundlage des geologischen Basisdatensatzes des LGRB befindet sich das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Mittleren Muschelkalks sowie der Trochitenkalk-Formation (Oberer Muschelkalk). Diese werden im zentralen, südlichen und westlichen Teil des Plangebiets von Löss bzw. lössführender Fließerde (beide Pleistozän), deren Mächtigkeit nicht genau bekannt ist, überlagert.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des Löss sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten der lössführenden Fließerde ist zu rechnen.

Nach Auswertung des hochauflösenden Digitalen Geländemodells sind im nordöstlichen Teil des Plangebiets möglicherweise Verkarstungsstrukturen (Dolinen) vorhanden. Weitere Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte 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 hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

In Anbetracht der Größe des Plangebiets geht das LGRB davon aus, dass eine ingenieur-geologische Übersichtsbegutachtung durch ein privates Ingenieurbüro durchgeführt wurde/wird. Darin sollten die generellen Baugrundverhältnisse untersucht sowie allgemeine Empfehlungen zur Erschließung und Bebauung abgegeben werden. Ferner sollten dann die Notwendigkeit und der Umfang objektbezogener Baugrundgutachten gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 beschrieben werden.

## 6. Herstellung des Straßenkörpers

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den öffentlichen, an Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 15 cm und einer Tiefe von 30 cm erforderlich (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten).

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Abgrabungen und Aufschüttungen gehen nicht in das Straßeneigentum über, sondern verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung bei den angrenzenden Grundstücken. Gem. § 12 Abs. 5 StrG besteht keine Erwerbspflicht durch die Gemeinde.

## 7. Entwässerung

Das System der Ableitungs- und Versickerungsgräben sowie der Rückhaltemulden werden einer wasserrechtlichen Genehmigung zugeführt. Technische Informationen zum Entwässerungssystem sind diesem Entwurf zu entnehmen.

Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer sollten aus den in den Festsetzungen Ziff. I 5.7 genannten Gründen keine Verwendung finden.

Es wird empfohlen, das anfallende nicht schädlich verunreinigte Wasser von Dachflächen über die festgesetzte Regenrückhaltung hinaus grundsätzlich durch Zisternen zu erfassen und einer Regenwassernutzung zuzuführen. Die örtlichen Satzungen zur Erhebung von Entwässerungsbeiträgen und die DIN 1988 sind dabei zu beachten.

Es werden zur Rückhaltung Flachdachausbildungen mit speziellen Dachabläufen mit einer Einstauhöhe von 10 cm empfohlen. Dabei wird ein Wert von 2 l/s / ha ab einer Dachfläche von 1.000 m<sup>2</sup> erreicht. Bei geneigten Dächern kann die Rückhaltung von Zisternen mit wechselnder Wasserspiegellage und gedrosseltem Abfluss oder durch Erdbecken auf dem Baugrundstück erfolgen. Das Rückhaltevolumen und die gedrosselte Abgabe gem. Ziff. I 5.8 sind zu beachten. Bei der Festlegung der Rückhaltung wurde ein 15-minütiger Berechnungsregen mit 300 l/s / ha berücksichtigt. Ausreichende Notabläufe sind einzuplanen!

## **8. Beleuchtung**

Zur Straßenbeleuchtung werden Straßenlampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik (z. B. LED/Natriumdampfiederdrucklampen) empfohlen.

Im Freien befindliche Beleuchtungsanlagen sollen auf das unbedingte Maß beschränkt werden. Zahl und Standorte sollen gezielt ausgesucht werden. Auf Gewerbegrundstücken soll ein Dauerbetrieb vermieden werden. Ist er nicht vermeidbar, so sind ebenfalls insektenschonende Beleuchtungen vorgesehen.

## **9. Emissionen**

Für gewerbliche Nutzungen, von denen erhebliche Emissionen im Freien ausgehen, ist ein Gutachten nach Regelungen der TA-Lärm zu erstellen.

## **10. Lärmschutz**

Die Orientierungswerte zum äquivalenten Dauerschallpegel gemäß der DIN 18005 sind zu beachten.

## **11. Schallschutzmaßnahmen für die Bereiche von Büroräumen und Verwaltungen**

Die in Ziff. I 8.1 beschriebenen Schallschutzmaßnahmen werden auch für die Bereiche von Büroräumen und Verwaltungen empfohlen. Da bei teilweise geöffneten Fenstern die Schallschutzwirkung merklich nachlässt, sollten alle Ruheräume mit schallgedämmten und regelbaren Lüftungselementen versehen sein.



## 12. Bepflanzung

Im Kronentraufbereich zu erhaltender Bäume sollten Wiesenflächen bestehen bleiben oder neu angelegt werden.

Die Beseitigung von Bäumen und Sträuchern ist in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten (Naturschutzgesetz).

Einzelheiten zur Begrünung des Baugebiets sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen. Zur Begrünung der öffentlichen Flächen werden entsprechende Pflanzpläne bei der Planung der Gebietserschließung noch erstellt.

## 13. Dachbegrünung

Es wird empfohlen, Flachdächer und flach geneigte Dächer zu begrünen. Es sollte eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 15 cm vorgesehen werden.

## 14. Arten- und Naturschutz

Zum Schutz von Vögeln sollen große Glasscheiben und verglaste Fassadenflächen in Cathedralglas oder mattiertem Glas (z. B. sandgestrahlt) ausgeführt werden.

Zur Sicherstellung einer artenreichen Entwicklung sollte jeglicher Einsatz von Pestiziden in den Ausgleichsflächen unterbleiben.

Pflege von Wiesenflächen:

Die Pflege sollte in Form einer zweischürigen Mahd oder einer Beweidung bei einer Besatzdichte von max. 3 GV/ha zu erfolgen. Bei Bedarf kann eine Phosphor-/Kali-Düngung erfolgen.

Aufgestellt:

Mosbach, den ...

DER ZWECKVERBAND:

DER PLANFERTIGER :

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