

Landkreis Neckar-Odenwald-Kreis

# Zweckverband GENO

**Bebauungsplanänderung**

**Interkommunales Gewerbegebiet**

**Elz-Neckar in Obrigheim**

**„GENO – 2. Änderung“**

mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes „GENO“  
im Bereich der Flst. Nrn. 9450 und 9485/1 (teilweise)

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

Satzung

Planstand: 02.05.2025

**KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU**

**Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak**

**Dipl.-Ing. Jürgen Glaser**

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

**Beratende Ingenieure und freier 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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Gesetz vom 27.10.2025 (BGBl. I S. 257) m.W.v. 30.10.2025 geändert worden ist.

### Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. BW 2010, S. 357, 358, ber. S. 416), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GBl. 2025 Nr. 25) geändert worden ist.

### Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023 geändert worden ist.

### Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

## VERFAHRENSVERMERKE

- |   |                               |
|---|-------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB   | am 07.12.2023                 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB  | am 16.12.2023                 |
| 3. frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB | vom 18.12.2023 bis 09.02.2024 |
| 4. Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Auslegungsbeschluss                                | am 06.02.2025                 |
| 5. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB         |                               |
| 5.1 Bekanntmachung  | am 10.02.2025                 |
| 5.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung   | vom 17.02.2025 bis 28.03.2025 |
| 6. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB  | am 03.12.2025                 |
| 7. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB   | am                            |

Zur Beurkundung  
Mosbach, den .....

-----  
Der Zweckverbandsvorsitzende

## TEXTLICHER TEIL

Im Geltungsbereich der Teilaufhebung treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

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 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. 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 Höhenlage der baulichen Anlagen**

Die Höhenlage von Gebäuden wird durch maximale Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH<sub>max</sub>) entsprechend Planeintrag festgesetzt. Abweichungen nach unten sind dabei zulässig. Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist an der Oberkante Fertigfußboden (FFB) zu messen.

### **2.3 Maximale Gebäudehöhe**

Festsetzung gemäß Planeintrag.

Die Gebäudehöhe ergibt sich aus dem lotrechten Abstand zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion (Oberkante Attika bei Flachdächern, bzw. Oberkante First bei Pultdächern) und der ausgeführten Erdgeschossfußbodenhöhe (Oberkante Fertigfußboden).

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 2,0 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:

$a_{60 / 125 / 165 / 270}$  = abweichende Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise mit einer maximal zulässigen Gebäudelänge von 60 / 125 / 165 / 270 m

### **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.

## 4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12 und 14 BauNVO)

### 4.1 Stellplätze

Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze 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 und § 15 BNatSchG)

### 5.1 Ausgleichsfläche in den privaten Grünflächen (1)

Retentionsbecken und offene Gräben zur Zu- und Ableitung sind mit Saatgut gesicherter Herkunft als Hochstaudenflur anzusäen. Becken und Gräben sind nach Möglichkeit so zu gestalten, dass nach Regenfällen über längere Zeit offene Wasserstellen und feuchte Bereiche erhalten bleiben.

Mindestens 10 % der Grünfläche sind gruppen- oder heckenartig mit gebietsheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Es gelten folgende Pflanzvorgaben:

Pflanzgröße 2xv, 60-100 cm | Reihenabstand 1,0 m | Pflanzabstand 1,0 m

Die Hecken und Gebüschgruppen sind abschnittsweise alle 10-15 Jahre auf den Stock zu setzen.

Ergänzend sind mindestens 10 gebietsheimische und hochstämmige Obst- oder Laubbäume (Stammumfang mind. 8/10 cm) in der Fläche zu pflanzen. Die Bäume können in die Hecken und Gebüschgruppen integriert oder freistehend gepflanzt werden. Sie sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang oder Verlust gleichartig zu ersetzen.

Alle übrigen Flächen sind mit Saatgut gesicherter Herkunft als Wiese anzusäen. Die Fläche ist als Wiese einzusäen und zweimal jährlich zu mähen, das Mähgut ist abzuräumen.

Die Artenlisten und Saatgutangaben im Anhang sind zu beachten. Die Einsaat und Bepflanzung hat innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme der Gebäudenutzung der angrenzenden GI-Flächen zu erfolgen.

### 5.2 Ausgleichsfläche in den privaten Grünflächen (2)

Der innerhalb des Geltungsbereichs wachsende und mit Erhaltungsgebot belegte Abschnitt der geschützten *Feldhecken südöstlich Asbach* ist zu erhalten.

Entlang der angrenzenden Baugrundstücke ist eine 3-4-reihige Feldhecke aus gebietsheimischen Sträuchern und Laubbaumheistern anzulegen. Es gelten folgende Pflanzvorgaben:

Pflanzgröße 2xv, 60-100 cm | Reihenabstand 1,0 m | Pflanzabstand 1,5 m

Die restlichen Flächen werden als Streuobstwiese angelegt. Sie werden hierzu mit Saatgut gesicherter Herkunft als Wiese angesät und je 150 m<sup>2</sup> ein hochstämmiger Obst- oder

heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 8/10 cm gepflanzt. Es sind Reihen- und Pflanzabstände von 10-15 m einzuhalten. Die Bäume sind zu pflegen und bei Abgang oder Verlust gleichartig zu ersetzen. Die Wiesenfläche ist zweimal jährlich zu mähen, das Mahdgut ist abzuräumen.

Artenlisten und Saatgutangaben im Anhang sind zu beachten. Die Einsaat und Bepflanzung hat innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Gebäudenutzung in den angrenzenden Baugrundstücken zu erfolgen.

### **5.3 Ausgleichsfläche in den privaten Grünflächen (3)**

Die Fläche ist als Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Sie ist mit Saatgut gesicherter Herkunft als Wiese einzusäen und je 150 m<sup>2</sup> Fläche ist ein hochstämmiger Obstbaum (Stammumfang mind. 8/10 cm) zu pflanzen. Die Flächen sind zweimal jährlich zu mähen, das Mahdgut ist abzuräumen. Die Bäume sind zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang oder Verlust gleichartig zu ersetzen.

Entlang der Baugrundstücke sind 3-4-reihige Heckenstücke aus standortheimischen Sträuchern zu pflanzen.

In der Ausgleichsfläche sind Regenrückhaltemulden und Gräben für die Dachflächenentwässerung zulässig. Sie sind in die Grüngestaltung miteinzubeziehen. Die Damm- bzw. Böschungsbereiche sind zu bepflanzen.

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

20 % der Flächen sind mit gebietsheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Die Sträucher sind als Hecken hangparallel oder parallel zur Baugrenze anzulegen.

Reihenabstände 1,0 m | Pflanzabstände 1,5 m | Pflanzgröße 2xv, 60-100 cm

Die restliche Fläche ist als mit Saatgut gesicherter Herkunft als Wiese einzusäen und zweimal jährlich zu mähen, das Mähgut ist abzuräumen.

Je 150 m<sup>2</sup> Wiesenfläche ist ein großkroniger Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

An den im Lageplan zum Bebauungsplan gekennzeichneten Stellen sind großkronige Laubbäume, Stammumfang 16-18 cm, zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die an den gekennzeichneten Standorten gepflanzten Bäume können den allgemeinen Pflanzvorgaben angerechnet werden.

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 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. Die Artenliste im Anhang ist zu beachten.

## **5.6 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.

## **5.7 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.

## **5.8 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.

## **5.9 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.

## **5.10 Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen**

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

## **5.11 Extensive Dachbegrünung**

Alle Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden, sofern sie nicht aus brandschutz- oder sonstigen, sicherheitstechnischen Gründen unbegrünt bleiben müssen, sind mit einem basenreichen Substrat mit mindestens 20 cm Höhe anzudecken.

Die Flächen sind mit einer Saatgutmischung (z.B. Dachbegrünung/Saatgut von Rieger-Hofmann oder vergleichbar) einzusäen. Für die Einsaat ist Saatgut gesicherter Herkunft des Produktionsraums „7 Süddeutsches Berg- und Hügelland“, Ursprungsgebiet „11 Südwestdeutsches Bergland“ zu verwenden.

Die Dachbegrünung ist in den Baugesuchsunterlagen nachzuweisen. Die Flächen sind jährlich zu kontrollieren und bei Bedarf zu pflegen.

Photovoltaikanlagen sind in aufgeständerter Bauweise zu montieren.

## **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 gefährden (z.B. Grabungen, feststehende Bauwerke errichten und Bäume pflanzen)

### **6.2 Leitungsrecht für Telekommunikationsleitung zugunsten der Telekom**

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

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### **7.1 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.

## **8. Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

### **8.1 Pflanzgebot: Bepflanzen von Baugrundstücken**

Je 1.000 m<sup>2</sup> angefangener Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger, gebietsheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm in einer Pflanzfläche von mind. 10 m<sup>2</sup> anzupflanzen.

Je 10 Stellplätzen ist ein hochstämmiger, gebietsheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm in einer Pflanzfläche von mind. 10 m<sup>2</sup> im Stellplatzbereich anzupflanzen.

Die Baumpflanzungen in den Stellplatzflächen und die Baumpflanzungen nach der Festsetzung „Ausgleichsfläche auf Baugrundstücken <1>“ können den allgemeinen, auf die Bauflächen bezogenen Pflanzvorgaben angerechnet werden.

Die Bäume sind zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang oder Verlust gleichartig zu ersetzen.

Die Artenliste im Anhang ist zu beachten.

## **8.2 Pflanzbindung: Biotop „Feldhecken südöstlich Asbach“**

Das gesetzlich geschützte Biotop „Feldhecken südöstlich Asbach“ (Nr. 166202250206) ist dauerhaft zu erhalten.

Es gelten die Bestimmungen des § 30 BNatSchG und des § 33 NatSchG.

# **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 unzulässig.

### **1.2 Dachform**

Es werden nur begrünte Flach- und Pultdächer zugelassen.

### **1.3 Dachneigung**

Die Dachneigung wird auf 0 bis 15° begrenzt.

## **2. Werbeanlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

### **2.1 Leuchtreklamen**

Leuchtreklamen in Form von Leuchtbuchstaben sind unzulässig.

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

### **2.2 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind vorrangig an den Gebäudefassaden anzubringen, darüber hinaus sind sie nur innerhalb der überbaubaren 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 Begrünung**

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

## **III. HINWEISE**

### **1. Arten- und Naturschutz**

Die Vegetation der zu bebauenden Flächen und der Flächen der Erschließung ist 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.

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.

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 erfolgen. Bei Bedarf kann eine Phosphor-/Kali-Düngung erfolgen.

### **2. Vergrämung Feldlerche**

Im Vorfeld der Bebauung sind die Ackerflächen in den künftigen Baufeldern vom Beginn der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn alle zwei Wochen zu mulchen um zu verhindern, dass sich eine krautige Vegetation einstellt, in der Bodenbrüter Nester anlegen.

Zusätzlich muss sichergestellt werden, dass Feldlerchen nicht mit dem Brüten beginnen. Sollen Bau- und Erschließungsarbeiten außerhalb der Brutzeit (Mitte März – Ende Juli) begonnen und durchgeführt werden, sind keine Maßnahmen erforderlich.

Ansonsten sind in den Baufeldern ab Mitte Februar bis zum Baubeginn Pfosten mit Flatterband (Endhöhe von 1,5 m) in einem 15 m-Raster zu installieren, um die Lerchen zu vergrämen.

### **3. Bodenfunde**

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

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

Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

### **4. Altlasten / Bodenaushub**

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.

Die im Rahmen der erforderlichen Tiefbauarbeiten anfallenden Aushubmaterialien, welche nicht vor Ort wieder eingebaut werden können (wie auffälliges und/oder überschüssiges Bodenaushubmaterial), sind entsprechend der aktuellen gesetzlichen Vorgaben einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

### **5. 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. 1,5 m, bei sandigem Boden mit wenig Pflanzenresten max. 2,5 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.

## 6. 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 ist 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.

## 7. Geotechnische Hinweise und Baugrunduntersuchung

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Trochitenkalk-Formation. Diese werden von quartären Lockergesteinen (Lössführende Fließerde, Löss, Holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens, mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die möglicherweise nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen und aus der unmittelbaren Umgebung bekannt. Nach Auswertung der Ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte von Baden-Württemberg (IGHK50) befindet sich die nächstgelegene Verkarstungsstruktur unmittelbar westlich des Plangebiets. Die genaue Lage der Verkarstungsstruktur kann in der IGHK50 unter <http://geogefahren.lgrb-bw.de/> abgerufen werden. 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 einer

Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

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

## **8. Einfriedungen**

Bei der Herstellung von Einfriedungen sind die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg (NRG) zu beachten.

## IV. ARTEN- UND SORTENLISTEN

### Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Gehölze für Anpflanzungen

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung	
	Feldhecke	Einzelbaum
<i>Acer campestre</i> (Feldahorn)		●
<i>Acer platanoides</i> (Spitzahorn) *		●
<i>Acer pseudoplatanus</i> (Bergahorn) *		●
<i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche) *		●
<i>Corylus avellana</i> (Gewöhnlicher Hasel)	●	
<i>Crataegus laevigata</i> (Zweigr. Weißdorn)	●	
<i>Crataegus monogyna</i> (Eingr. Weißdorn)	●	
<i>Euonymus europaeus</i> (Pfaffenhütchen)	●	
<i>Ligustrum vulgare</i> (Gewöhnlicher Liguster)	●	
<i>Prunus avium</i> (Vogelkirsche) *		●
<i>Prunus spinosa</i> (Schlehe)	●	
<i>Quercus petraea</i> (Traubeneiche) *		●
<i>Quercus robur</i> (Stieleiche) *		●
<i>Rosa canina</i> (Echte Hundsrose)	●	
<i>Salix cinerea</i> (Grauweide)	●	
<i>Sambucus nigra</i> (Schwarzer Holunder)	●	
<i>Sambucus racemosa</i> (Traubenholunder)	●	
<i>Sorbus domestica</i> (Speierling)		●
<i>Sorbus torminalis</i> (Elsbeere)		●
<i>Tilia cordata</i> (Winterlinde) *		●
<i>Ulmus minor</i> (Feldulme)	●	
<i>Viburnum opulus</i> (Gewöhnlicher Schneeball)	●	

Herkunftsgebiet für Pflanzgut soll in der Regel das süddeutsche Hügel- und Bergland sein.

Bei den mit „\*“ gekennzeichneten Arten soll das Herkunftsgebiet entsprechend Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) berücksichtigt werden.

### Artenliste 2: Sortenliste für Baumpflanzungen im Stellplatz- und Straßenbereich

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i> „Elsrijk“	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i> „Columnare“	Spitzahorn
<i>Carpinus betulus</i> „Fastigiata“	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i> „Westhof s Glorie“	Esche
<i>Quercus robur</i> „Fastigiata“	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i> „Erecta“	Winterlinde
<i>Tilia cordata</i> „Rancho“	Winterlinde

### Artenliste 3: Obstbaumsorten

Obstbaumart	Geeignete Sorten
Apfel	Bittenfelder, Börtlinger Weinapfel, Boskoop, Brettacher, Champagner Renette, Danziger Kant, Gehrers Rambur, Gewürzluiken, Goldrenette von Blenheim, Hauxapfel, Josef Musch, Kaiser Wilhelm, Maunzenapfel, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Krummstiel, Rheinischer Winter-rambur, Sonnenwirtsapfel, Welschiser, Zabergäu Renette
Birne	Petersbirne, Wahls Schnapsbirne, Nägelesbirne, Palmischbirne, Fässlesbirne, Kärcherbirne, Wilde Eierbirne, Conference, Kirchensaller Mostbirne, Metzger Bratbirne, Schweizer Wasserbirne, Josephine von Mecheln, Bayerische Weinbirne, Paulsbirne, Geddelb. Mostbirne, Stuttgarter Geißhirtle
Süßkirschen	Regina, Hedelfinger, Büttners Rote Knorpel, Sam
Walnüsse	Mars, Nr. 26, Nr. 139

### Saatgutmischungen

Für Ansaaten gelten folgende Vorgaben:

Fläche	Saatgutmischung
Öffentliche Grünflächen	Fettwiese (gesicherte Herkunft)
Verkehrsgrünflächen	Landschaftsrassen

Herkunftsgebiet für die Saatgutmischung gesicherter Herkunft soll das „Süddeutsche Hügel- und Bergland“ sein.

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)**