



Bebauungsplan

„Zur Mauer III“

Gemarkung Reichen

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

Vorentwurf

Planstand: 15.05.2015

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



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:

- Gewerbebetriebe aller Art (mit Ausnahme der für unzulässig erklärten Betriebe),
- Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die Güter auch an Endverbraucher verkaufen,
- Wohnnutzungen jeglicher Art, auch Bauleiterwohnungen bzw. Wohnungen für Betriebsinhaber,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Bordelle und bordellartige Betriebe,
- Vergnügungsstätten.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für Fremdwerbungen nach Genehmigung durch die zuständige Baurechtsbehörde.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

2.1 GRZ - Grundflächenzahl

Grundflächenzahl entsprechend Planeintrag.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen bestimmen sich durch Firsthöhen (FH max) entsprechend Planeintrag.

Als oberer Bezugspunkt gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion, als unterer die Straßenoberkante in Mitte der Straßenseite des Grundstückes.

Eine Überschreitung der zulässigen Höhen baulicher Anlagen mit technisch bedingten Sonderbauten aufgrund technischer und rechtlicher Vorgaben, z.B. DIN-Normen, in dem danach erforderlichen Mindestumfang zulässig, z.B. Aufzugtürme, Silos, Wassertürme und Abluftanlagen, ist ausnahmsweise zulässig. Diese Anlagen dürfen pro Betrieb maximal 10% der Grundstücksfläche einnehmen.

3. Bauweise sowie überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

3.1 Bauweise

Zulässige Bauweise entsprechend Planeintrag. Dabei bedeutet:

o = offene Bauweise

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

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

4. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen und Einrichtungen zur Kleintierhaltung sind nicht zulässig.

5. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

In den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt entsprechend Planeintrag sind Grundstückszufahrten unzulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

6.1 Ausgleichsmaßnahme <1>

Innerhalb der festgesetzten Ausgleichsfläche sind im Zuge der Erschließungsmaßnahmen zur Verlängerung der Wiesenstraße pro 100 m² angefangener Fläche 20 Sträucher

zu pflanzen. Es sind nur heimische und standortgerechte Sträucher und Bäume gemäß der Artenliste 1 und 2 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

6.2 Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien

Bei metallischen Dacheindeckungen oder Fassadenverkleidungen aus Zink, Blei oder Kupfer ist zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in das Grundwasser eine verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.

7. Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1 Flächenhafte Pflanzgebote

Innerhalb der festgesetzten Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind pro 100 m² angefangener Fläche 2 hochstämmige Bäume und 15 Sträucher zu pflanzen. Es sind nur heimische und standortgerechte Sträucher und Bäume gemäß der Artenliste 1 und 2 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Bepflanzung ist mit den Baugesuchsunterlagen nachzuweisen und hat spätestens 1 Jahr nach Gebäudebezug zu erfolgen.

7.2 Stellplatzanlagen

Bei Stellplatzanlagen ist je angefangene 4 ebenerdige KFZ-Stellplätze ein hochstämmiger Baum entsprechend der Artenliste 1 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bepflanzung hat spätestens 1 Jahr nach Errichtung der Stellplätze zu erfolgen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

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

2. Außenanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch zu gestalten, nicht erforderliche Aufschüttungen und Abgrabungen sind zu vermeiden.

Nicht notwendige Erdaufschüttungen, die im Zusammenhang mit Baumaßnahmen entstanden sind, sind spätestens 6 Monate nach Fertigstellung der baulichen Anlagen auf dem betreffenden Grundstück vollumfänglich zu entfernen.

Mindestens 10 % der Grundstücksfläche sind als Grünflächen anzulegen. Sie sind mit standortgerechten Gehölzen gemäß der Artenliste 2 zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Wahlweise können hochstämmige Einzelbäume gemäß der Artenliste 1 gepflanzt werden; dabei entspricht ein Hochstamm 10 m² Grünfläche. Die in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzgebote sind auf den Grünflächenanteil anrechenbar.

Mit Vorlage von Bauanträgen sind fachlich qualifizierte Freiflächengestaltungspläne mit Darstellung und Erläuterung der grüngestalterischen Maßnahmen (Bepflanzungspläne) der Baugenehmigungsbehörde vorzulegen. Diese werden nach fachkundiger Prüfung Bestandteil der Baugenehmigung.

3. Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind im gesamten Plangebiet bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig, sofern sie aus sicherheitstechnischen Gründen zum Schutz der gewerblichen Anlagen notwendig sind, ansonsten ist eine maximale Höhe von 1,50 m nicht zu überschreiten, gemessen von der Oberkante der jeweils angrenzenden Verkehrsfläche. Bei Einfriedungen zwischen den Grundstücken, gemessen von der Oberkante des fertigen Geländes.

Die Höhen beziehen sich auf ein Gesamtmaß von Einfriedungen und notwendig werdenden Stützmauern.

Die Verwendung von Stacheldraht ist nicht zulässig.

4. Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

III. HINWEISE

1. Bodenfunde

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt Sinsheim 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 § 7 Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg und den §§ 1, 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu verfahren. Die Stadt Sinsheim und das zuständige 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. Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten maximal 1,5 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.

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. 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.

7. Duldungspflichten

Der Grundstückseigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Er wird von der Stadt Sinsheim oder dem Erschließungsträger zuvor benachrichtigt. (§ 126 BGB)

8. Hochwassergefährdung

Gemäß der Hochwassergefahrenkarte befindet sich der nordwestliche Teilbereich des Plangebietes zwar außerhalb eines Überschwemmungsgebietes, jedoch im Überflutungsbereich eines HQ_{Extrem} sowie in einem sog. geschützten Bereich, d.h. er wird überflutet, falls die Hochwasserschutzmaßnahmen versagen sollten. In diesem Teilbereich wird daher eine hochwasserangepasste Bauweise empfohlen.

9. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in Zone IIIB des Wasserschutzgebietes „Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Oberes Elsenztal“. Die Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

IV. ARTEN- UND SORTENLISTEN

Artenliste 1: hochstämmige Baumarten

Spitzahorn

Acer platanoides

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Birke	<i>Betula pendula</i>
Nußbaum	<i>Juglans regia</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Amberbaum	<i>Liquidambar styraciflua</i>
Baumhasel	<i>Corylus colurna</i>
Bühler Frühwetschge	
Deutsche Hauswetschge	
Ersinger Frühwetschge	
Große grüne Reneklode	
Nacy Mirabelle	
Wangenheims Frühwetschge	

Artenliste 2: gebietsheimische Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Coryllus avellana</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Steinwechsel	<i>Prunus mahaleb</i>
Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Wilde Stachelbeere	<i>Ribes uva-crispa</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>

Essigrose	Rosa gallica
Weinrose	Rosa rubiginosa
Glanzrose	Rosa nitida
Stephanandra	Stephanandra „Crispa“
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Wasserschneeball	Viburnum opulus
Faulbaum	Rhamnus frangula
Weiden	Salix spec.
Holunder	Sambucus nigra