

ZEICHNERKLÄRUNG

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

- 1.1 WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauVO
1.2 SO_Nvz Sonstiges Sondergebiet: Nahversorgungszentrum gem. § 11(3) BauVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 und (3) BauGB)

- 2.1 z.B. TH = 7,0m maximale Traufhöhe ab Geländeerkante (siehe textliche Festsetzungen)
2.2 z.B. FH = 11,5m maximale Firshöhe ab Geländeerkante (siehe textliche Festsetzungen)
2.3 z.B. GH = 9,5m maximale Gebäudehöhe ab Geländeerkante (siehe textliche Festsetzungen)
2.4 z.B. GH = 9,5m Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung (auch der Gebäudehöhe)

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) 2 BauGB)

- 3.1 offene Bauweise
3.2 offene Bauweise, jedoch nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
3.3 abweichende Bauweise wie offene Bauweise, jedoch Gebäudelängen von 65 m zulässig
3.4 Baugrenze
3.5 Firstrichtung zwingend

4. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 11 BauGB)

- 4.1 Straßenverkehrsfläche (ohne Aufteilung)
4.2 Privatweg
4.3 Straßenbegrenzungslinie
4.4 Bereich ohne Zu- und Ausfahrt
4.5 Ein- und Ausfahrtsbereich

5. MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 (1) 21 BauGB)

5.1 Leitungsrechte zugunsten der Deutschen Telekom Technik GmbH

6. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 (1) 24 BauGB)

- 6.1 Lärmschutzwand (H = 2,50 m ab Oberkante Parkplatz)
6.2 LPB IV Vorkerkerungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen: Lärmgebereich (LPB) mit Abgrenzung (siehe textliche Festsetzungen)

7. ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25 BauGB)

- 7.1 Anpflanzung Einzelbaum
7.2 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 (7) BauGB)

- 8.1 Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans

9. SONSTIGE PLANZEICHNUNG UND -DARSTELLUNGEN (§ 9 (1) 25 BauGB)

- 9.1 geplante Neuparzellierung (unverbindlich)
9.2 bestehende Gebäude
9.3 geplanter Gebäudeabruch
9.4 geplanter Umbau Knotenpunkt B 27 / L 1098 / Hohe Straße
9.5 Bauungskonzept Nahversorgungszentrum
9.6 Stellplatzkonzept Nahversorgungszentrum

Füllschemata der Nutzungsschablonen:

Table with 2 columns: Art der baulichen Nutzung, Zahl der Vollgeschosse. Includes rows for Grundflächenzahl (GRZ), Bauweise, Dachneigung, and Dachform (GD=Senkrecht, PD=Pultdach, FD=Flachdach, GD=Geneigtes Dach).

TEXTTEIL

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bisher bestehenden planungs- und baurechtlichen Festsetzungen sowie frühere bautechnische Vorschriften der Stadt Bad Friedrichshall werden aufgehoben und durch die neuen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen ersetzt.

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planierrtrags wird gemäß § 9 BauGB folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB) i.V.m. § 1 (5-10) BauVO

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauVO entsprechend dem Planeintrag
Die nach § 4 (2) 2 und 3 allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nicht zulässig.

Die nach § 4 (3) BauVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Sonstiges Sondergebiet (SO_Nvz) „Nahversorgungszentrum“ gem. § 11 (3) BauVO entsprechend dem Planeintrag
Das SO_Nvz dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittelbetriebes zur Realisierung eines Nahversorgungszentrums im Stadtteil Jagstfeld im Sinne von § 11 (3) BauVO.

Zulässig ist ein Einzelhandelsbetrieb mit dem Hauptortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie integriertem Bäcker mit Café. Die zulässige Gesamtverkaufsfläche wird auf maximal 1.200 m² begrenzt.

Als Randortimente sind die Sortimente Drogerie/Parfumerie bis zu einem Anteil von maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

Im Sondergebiet ist eine beidseitig absorbierende Lärmschutzwand am Nordrand des geplanten Kundenparkplatzes entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung herzustellen. Die Höhe der Lärmschutzwand hat eine Mindesthöhe von 2,50m in Bezug auf das geplante Niveau des Kundenparkplatzes zu betragen.

Vom nutzungsgemäßen Betrieb auf der als Sondergebiet ausgewiesenen Teilfläche dürfen keine Lärmbelastungen ausgehen, die in der Nachbarschaft zu Überschreitungen des Richtwerts der TA Lärm führen. Hierfür sind geeignete Maßnahmen zu treffen und ggf. entsprechende schalltechnische Nachweise zu führen.

Im Sondergebiet sind alle Außenbereiche (Wände, Dächer, Bepflanzungen, Tore und Belüchtigungen) derart schallgezügelt auszuführen, dass auf die nördlich und nordöstlich angrenzenden WA-Gebiete keine unzumutbaren Lärmbelastungen zukommen. Die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm sind zu beachten und einzuhalten.

Im Sondergebiet ist der Betrieb lärmemittierender Anlagen, Maschinen, Aggregate oder Vorgänge im Freien, die zu wesentlichen Störungen und Beeinträchtigungen führen könnten; zu unterlassen. Diese sind zu umbauen, abzumachen oder in Richtung Westen oder Süden zu orientieren oder in das Innere von Gebäuden zu verlegen. Die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm sind zu beachten und einzuhalten.

1.3 Höhe der Baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 (2) 4 i.V.m. § 18 BauVO)
3.1 Die max. Höhen baulicher Anlagen ergeben sich aus ihrer zeichnerischen Festsetzung. Dabei bedeutet:

TH = maximal zulässige Traufhöhe in Metern
FH = maximal zulässige Firshöhe in Metern
GH = maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern

Maximal zulässige Traufhöhe (TH) gemäß Planeintrag:
Als Traufhöhe gilt der lotrechte Abstand zwischen Oberkante des bestehenden Geländes und dem Schnittpunkt von Außenwand mit Dachhaut. Bei Gebäudevor- und -rücksprüngen gilt die gemittelte Traufhöhe. Die festgesetzte Höhen betragen sich nicht auf die Traufen von Vorbauten und Gauen sofern sie nicht 1/3 der Gebäudelänge überschreiten und nicht mehr als 1,5 m vor die Außenwand vortreten.

Maximal zulässige Firshöhe (FH) gemäß Planeintrag:
Als Firshöhe gilt der lotrechte Abstand zwischen Oberkante des bestehenden Geländes und der Oberkante des Firsts bzw. dem höchsten Gebäudepunkt (Oberkante der Attika bei Flachdachausbildung, höchster Punkt des Firsts bei Pult- oder Satteldachausbildung).

Maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) gemäß Planeintrag:
Als Gebäudehöhe gilt der lotrechte Abstand zwischen Oberkante des bestehenden Geländes und dem höchsten Gebäudepunkt (Oberkante der Attika bei Flachdachausbildung, höchster Punkt des Firsts bei Pult- oder Satteldachausbildung).

3.2 Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist mit untergeordneten technischen Einrichtungen und Aufbauten wie Dachbelüchtungen, Klimatisierung- oder Belüftungsanlagen auf maximal 5 % der Dachfläche zulässig. Ein Abstand von 2,00 m zum Dachrand ist einzuhalten.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall (z.B. durch abschirmende Bebauung oder durch abschirmende Bauteile) geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, kann von den festgesetzten Lärmpegelbereichen abgewichen und die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend der DIN 4109 reduziert werden.

3.3 Ruhebereiche (Schlaf- und Kinderzimmer) auf den schallzugewandten Gebäudeseiten sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen (RWE 38 - 40) auszustatten; die im nützbaren Zustand zu erhalten und wiederzuverwenden. Es wird empfohlen, solche Ruhebereiche möglichst auf der schallabgewandten Seite anzuordnen.

3.4 Erörterungsskizze zur maximal zulässigen TH und FH:

3.5 Erörterungsskizze zur maximal zulässigen GH:

3.6 Erörterungsskizze zur maximal zulässigen GRZ:

3.7 Erörterungsskizze zur maximal zulässigen Bauweise:

3.8 Erörterungsskizze zur maximal zulässigen Dachneigung:

3.9 Erörterungsskizze zur maximal zulässigen Dachform:

3.10 Erörterungsskizze zur maximal zulässigen Stellplatzanzahl:

3.11 Erörterungsskizze zur maximal zulässigen Stellplatzgröße:

3.12 Erörterungsskizze zur maximal zulässigen Stellplatzabgrenzung:

3.13 Erörterungsskizze zur maximal zulässigen Stellplatzbeschriftung:

3.14 Erörterungsskizze zur maximal zulässigen Stellplatzabstände:

3.15 Erörterungsskizze zur maximal zulässigen Stellplatzabstände:

3.16 Erörterungsskizze zur maximal zulässigen Stellplatzabstände:

3.17 Erörterungsskizze zur maximal zulässigen Stellplatzabstände:

3.18 Erörterungsskizze zur maximal zulässigen Stellplatzabstände:

3.19 Erörterungsskizze zur maximal zulässigen Stellplatzabstände:

3.20 Erörterungsskizze zur maximal zulässigen Stellplatzabstände:

3.21 Erörterungsskizze zur maximal zulässigen Stellplatzabstände:

3.22 Erörterungsskizze zur maximal zulässigen Stellplatzabstände:

3.23 Erörterungsskizze zur maximal zulässigen Stellplatzabstände:

3.24 Erörterungsskizze zur maximal zulässigen Stellplatzabstände:

9. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LÄNDSCHAFT (§ 9 (1) 20 BauGB)

9.1 Vorgezogene CE-Maßnahmen
Vor Antritt des Schuppens hinter Wohngebäude Bolzstraße Nr. 4 und 6 sind im Frühjahr zwei Nistkästen für Stare im Geltungsbereich anzubringen.

Bei Baumaßnahmen an den Wohnblöcken in der Bolzstraße ist die Betroffenheit von Nestern der Meisenhalbe oder Blauputzen von Mauerseglern und Hausperlmäggen zu prüfen. Bei Betroffenheit einer der Arten sind im Spätherbst oder Frühjahr vor Beginn von Baumaßnahmen Nistkästen, Höhlen oder Kunstnester an anderen Gebäuden anzubringen und nach der Sanierung wieder geeignete Nisthilfen an den sanierten Gebäuden anzubringen.

9.2 Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind Straßenlaternen mit insektenschonender Beleuchtung nach dem Stand der Technik auszustatten.

9.3 Pkw-Stellplätze, Hauszulgänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie Fußwege sind so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit der Niederschlagswasser gewährleistet ist.

9.4 Es wird empfohlen, Flachdächer und fach geneigte Pultdächer bis 15° Dachneigung der Hauptgebäude extensiv zu begrünen.

10. BAULICHE ODER SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 (1) 24 BauGB)

10.1 Aktive Lärmschutz
Zum Schutz der Nachbarschaft vor Lärmimmissionen, die aus der Nutzung der als Sondergebiet (SO) ausgewiesenen Teilfläche entstehen, werden folgende Festsetzungen getroffen:

Im Sondergebiet ist eine beidseitig absorbierende Lärmschutzwand am Nordrand des geplanten Kundenparkplatzes entsprechend dem Eintrag in der Planzeichnung herzustellen. Die Höhe der Lärmschutzwand hat eine Mindesthöhe von 2,50m in Bezug auf das geplante Niveau des Kundenparkplatzes zu betragen.

Vom nutzungsgemäßen Betrieb auf der als Sondergebiet ausgewiesenen Teilfläche dürfen keine Lärmbelastungen ausgehen, die in der Nachbarschaft zu Überschreitungen des Richtwerts der TA Lärm führen. Hierfür sind geeignete Maßnahmen zu treffen und ggf. entsprechende schalltechnische Nachweise zu führen.

Im Sondergebiet sind alle Außenbereiche (Wände, Dächer, Bepflanzungen, Tore und Belüchtigungen) derart schallgezügelt auszuführen, dass auf die nördlich und nordöstlich angrenzenden WA-Gebiete keine unzumutbaren Lärmbelastungen zukommen. Die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm sind zu beachten und einzuhalten.

Im Sondergebiet ist der Betrieb lärmemittierender Anlagen, Maschinen, Aggregate oder Vorgänge im Freien, die zu wesentlichen Störungen und Beeinträchtigungen führen könnten; zu unterlassen. Diese sind zu umbauen, abzumachen oder in Richtung Westen oder Süden zu orientieren oder in das Innere von Gebäuden zu verlegen. Die schalltechnischen Anforderungen der TA Lärm sind zu beachten und einzuhalten.

10.2 Passiver Lärmschutz
Zum Schutz vor schädlichen Verkehrslärmimmissionen im Sinne des BImSchG von der angrenzenden B27 und Heuchlinger Straße sowie der Beeinträchtigung der baulichen Anlagen durch den Verkehr sind folgende Festsetzungen zu treffen und ggf. entsprechende schalltechnische Nachweise zu führen.

Für Außenfahrtsräume ist ein Gesamtschalldämm-Maß R_w,res der Außenhaut-Konstruktion (Wand und Fenster) entsprechend der im Planteil des Bebauungsplans dargestellten Lärmpegelbereiche II - IV erforderlich.

Nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) beträgt das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß R_w,res des Außenbereichs II: R_w,res = 30 dB im Lärmpegelbereich III: R_w,res = 35 dB im Lärmpegelbereich IV: R_w,res = 40 dB

Das notwendige Schalldämm-Maß ist in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Behandlungsräume sind dem Schallschutzniveau von Büroräumen gleichzusetzen.

Ruhebereiche (Schlaf- und Kinderzimmer) auf den schallzugewandten Gebäudeseiten sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen (RWE 38 - 40) auszustatten; die im nützbaren Zustand zu erhalten und wiederzuverwenden. Es wird empfohlen, solche Ruhebereiche möglichst auf der schallabgewandten Seite anzuordnen.

Wird im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht, dass im Einzelfall (z.B. durch abschirmende Bebauung oder durch abschirmende Bauteile) geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen, kann von den festgesetzten Lärmpegelbereichen abgewichen und die Schalldämmung der Außenbauteile entsprechend der DIN 4109 reduziert werden.

3.11 Pro Wohnbaugrundstück in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten ist ein mittel- bis großkröniger heimischer Laub- oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

3.12 Mindestens 10 % der Baugrundstückflächen in den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind mit standortheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Dabei ist je Strauch 2 m² Pflanzfläche anzunehmen.

3.13 Einzelpflanzenangebote gemäß Planeintrag
An den im Plan festgesetzten Einzelstandorten für das Anpflanzen von Bäumen sind nur standortheimische, hochstämmige Laubbäume zulässig. Vom Standort kann bis zu 3 m abgewichen werden.

3.14 Pflanzenangebot 1 gemäß Planeintrag
Die im Plan mit <1>-gekennzeichnete Fläche ist als Wiese einzusäen und mit standortheimischen Heckengehölzen zu bepflanzen.

3.15 Pflanzenangebot 2 gemäß Planeintrag
Die im Plan mit <2>-gekennzeichnete Fläche ist als Wiese einzusäen und mit standortheimischen Heckengehölzen zu bepflanzen.

Die Pflanzenangebote sind mit den Baugesuchsunterlagen nachzuweisen.

12. ABGRENZUNG VON STRASSENFLÄCHEN DURCH HINTERBETON (§ 9 (1) 26 BauGB)

12.1 Die zur Herstellung des Straßenkörpers im Baugenehmigungsverfahren notwendigen unterirdischen Stützbauteile (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten) sind in einer Breite von ca. 0,10 - 0,25 m und in einer Tiefe von ca. 0,5 m in den an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zulässig und einschlagslos zu dulden.

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.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LBO)

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 (1) 1 LBO)

1.1 Dachformen
Als Dachformen für Hauptgebäude sind gemäß Planeintrag zulässig:

- Satteldach (SD)
- Pultdach/Flachdach (PD / FD)
- geneigte Dachflächen (GD)

Für Nebenanlagen und Nebengebäude ist die Dachform freigegeben.

Bei der Festsetzung „geneigte Dachflächen“ (GD) sind durchgängig einseitig geneigte Pultdächer unzulässig.

1.2 Dachneigung
Die Dachneigung wird auf 35°-55° bzw. 25°-45° gemäß Planeintrag begrenzt. Für Garagen sind Dachneigungen ab 15° und Flachdächer zulässig.

1.3 Dachdeckung
Zur Dachdeckung geeigneter Dächer sind Dachziegel oder Dachtafeln in den Farbönen ziegelrot, rotbraun bis dunkelbraun, anthrazit und grau bis schwarz zu verwenden.

Die Verwendung der Dächer zur Nutzung der Sonneneinstrahlung ist allgemein zulässig. Glänzende Dachdeckungsmaterialien sind unzulässig.

1.4 Fassaden
Glatte, glänzende und extrem dunkle Farböne und Materialien sowie unlackierte Metallfassaden mit Ausnahme von Solarkollektoren sind nicht zulässig.

1.5 Dachgauben
Dachgauben dürfen 1/3 der Gebäudelänge bezogen auf die Hausgrundfläche nicht überschreiten. Ein Mindestabstand von 1,5 m zu den Gebäudeseiten ist einzuhalten. Zum Dachrand und zur Dachtraufe ist gemessen an der Schräge ein Mindestabstand von 1,0 m einzuhalten.

8.1 Stellplätze, Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind allgemein in den überbaubaren Grundstücksflächen und darüber hinaus, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur bis zur Tiefe der jeweils auf dem Grundstück ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksfläche.

8.2 Vor Garagen und Carports ist ein Stauraum von mindestens 5 m Tiefe zur öffentlichen Verkehrsfläche hin freizuhalten.

8.3 Bei Gebäuden mit mehr als 4 Wohnheiten sind für die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze gemäß II. 6 der Örtlichen Bauvorschriften zwingend Tiefgaragen vorzusehen.

RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlage dieses Bebauungsplans sind:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist

Landesbauordnung (LBO) für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358)

Bauabstandsverordnung (BauAV) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist

Planzieltabellierung (PlanZV) in der Form vom 18.12.1990 (GBl. I S. 58), zuletzt geändert durch den Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1510)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB am 25.10.2011

2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB am 01.12.2011

3. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB i.V.m. § 4 (1) BauGB am 07.03.2013

3.1 Bekanntmachung am 07.03.2013

3.2 Bürgerinformation am 21.02.2013

3.3 Auslegungsfrist vom 18.03. bis 19.04.2013

4. Auslegungsfrist nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen am 23.07.2013

5. Befreiungsgesuch am 15.08.2013

5.2 Auslegungsfrist vom 26.08. bis 27.09.2013

6. Erneute öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und § 4a (3) i.V.m. § 4 (2) BauGB am 06.03.2014

7.1 Bekanntmachung vom 17.03. bis 17.04.2014

7.2 Auslegungsfrist am 22.07.2014

8. Satzungsbeschluss nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen gem. § 10 (1) BauGB am 22.07.2014

9. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am 22.07.2014

Ausfertigung: Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 22.07.2014 überein.

Bad Friedrichshall, den Der Bürgermeister

(Siegel)

3. Bodenschutz
Methoden, der bei der Errichtung und der Änderung der baulichen Anlagen sowie bei wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehen wird, ist in nützbarem Zustand zu erhalten und wiederzuverwenden. Er darf lediglich zur Rekultivierungs- und Bodenverbesserungszwecken verwendet werden (§ 202 BauGB).

Der Oberboden ist bei allen Baumaßnahmen nach sachgerechter Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen. Verdichtete Bodenbereiche sind nach Abschluss der Baumaßnahme gemäß DIN 19915 „Bodenarbeiten“ wirkungsvoll zu lockern. Es sind geeignete Schutzmaßnahmen gegen Schadstoffeinträge in Boden und Grundwasser zu ergreifen.

4. Herstellung des Straßenkörpers
Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Abgrabungen und Aufschüttungen gehen nicht in das Straßeneigentum über, sondern verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung bei den angrenzenden Grundstücken und sind einschlagslos zu dulden. Gemäß § 12 (5) StVG besteht keine Erwerbspflicht der Gemeinde.

5. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper
Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Zubehöre sowie Kennzeichen und Hinweischilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Es erfolgt im Einzelfall eine vorläufige Berechnung.

6. Aushub
Werden bei Erdarbeiten erdremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelasteten Aushub zu trennen und gemäß § 7 Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg und den §§ 1, 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu verfahren. Dabei ist die betroffene Gemeinde und das zuständige Landratsamt 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.

7. Werbeanlagen
Werbeanlagen sollen in Größe, Position und Anbringung dem zu bewerbenden Objekt angepasst sein. Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig und müssen im Bauantrag bezüglich Art, Anzahl, Größe, Farbe und Anbringungsort detailliert beschrieben werden.

8. Anwesenheit
Im Vorfeld von Baumaßnahmen ist der Gehölz- und Baumbestand in der jeweils zu bebauenden Fläche im Zeitraum Oktober bis Februar komplett zu räumen und das Astwerk unverzüglich abzuführen.

Bis zum Beginn der Bauarbeiten sind die Flächen mindestens einmal im Monat zu mähen und das Mahgut abzuräumen, um Bruten von Bodenbrütern zu verhindern.

Im Zeitraum Oktober bis Februar sind Abriss- und Umbauarbeiten an Gebäuden ohne Einschränkung möglich. Außerhalb dieses Zeitraums ist vor Beginn von Arbeiten zu prüfen, ob Vögel im betroffenen Bereich brüten.

Auf die Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

9. Baugrunduntersuchungen
Objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN 4020 werden empfohlen.

10. Frühere Beraubungsfähigkeit
Das Plangebiet liegt nach der bergschadenkundlichen Analyse für das Artbergwerk Friedrichshall vom 31.03.2005, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Kleine Seelecker“ erstellt wurde, laut Anlage 4.2. Tagesituation und orientiertes Grundgebäude“ größtenteils im potentiellen Einwirkungsbereich des ehemaligen Salzbergwerks.

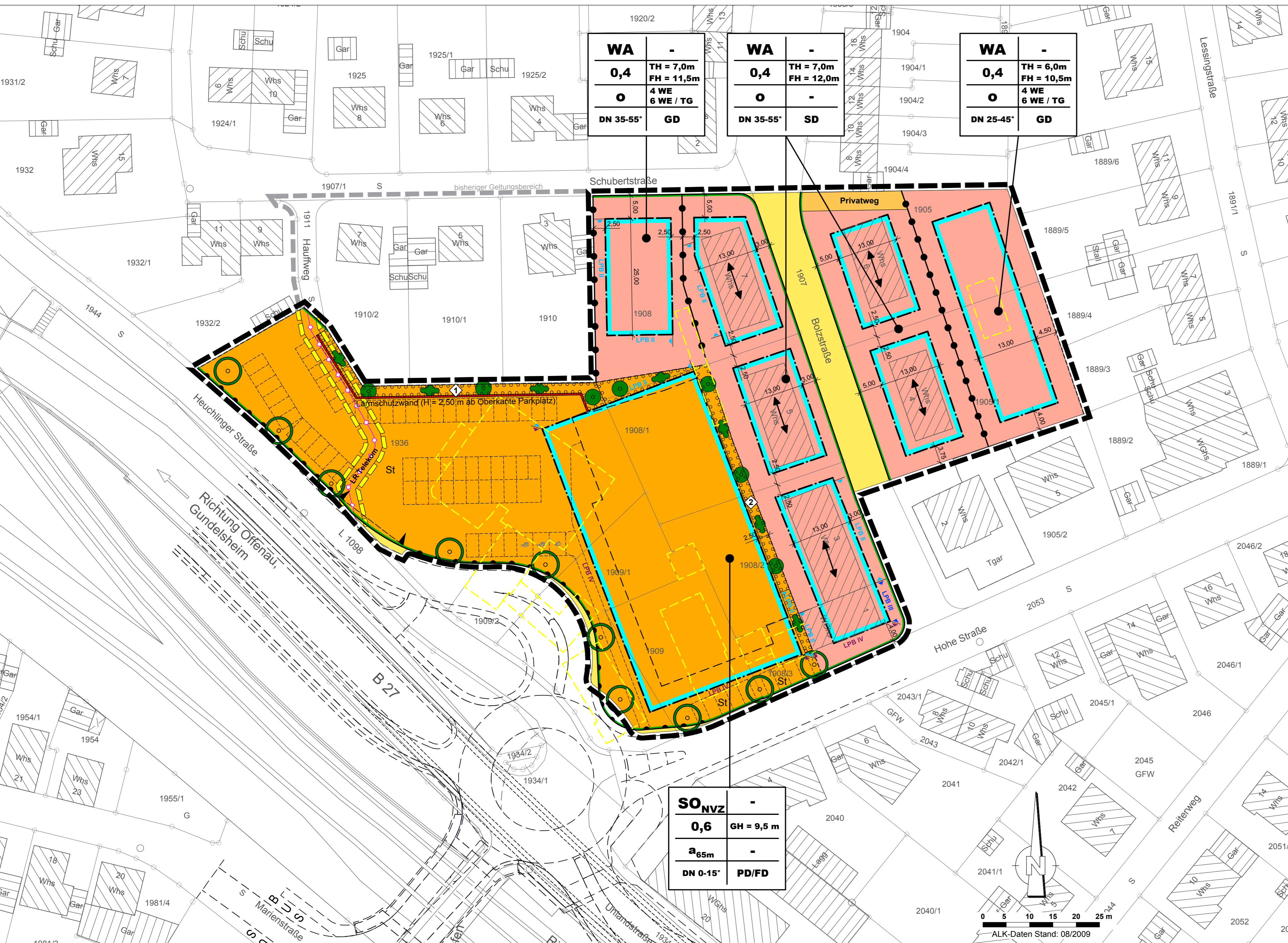
Die Möglichkeit von Senkungen der Tagesoberfläche infolge allmählicher Konvergenz nach offener Grubenmaße ist jedoch nicht vollständig auszuschließen. Dabei sind unterschiedliche Senkungsbeträge oder unterschiedliche Horizontalbewegungen möglich. Als Vorsorge gegen daraus resultierende Schäden sind ggf. bauliche oder sonstige Maßnahmen zu treffen.

11. Immissionen aus dem Bahnbetrieb
Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind einschlagslos zu dulden, hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinträchtigungen durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben auf Kosten der Stadt / der Bauherren zu erfolgen.

Die Stadt:

Stadt Bad Friedrichshall, den Der Bürgermeister

(Siegel)



KOMMUNALPLANUNG • TIEFBAU • STÄDTEBAU
Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak
Dipl.-Ing. Jürgen Oltner
Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner
Eisenbahnstraße 26, 74821 Mochach • Fon 06261/6290-0 • Fax 06261/6290-44 • info@ik-mochach.de • www.ik-mochach.de

Bad Friedrichshall
Jagstfeld
BEBAUUNGSPLAN
nach § 13a BauGB
33/9 Schlauch
- 1. Änderung
Satzung
1 : 500 (im Original)
Logo of the town of Bad Friedrichshall.