



## **Bebauungsplanänderung**

# **„61/1 Setz 1 – 1. Änderung“**

im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Gemarkung Duttenberg

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

**Satzung**

Planstand: 19.01.2018

**KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU**

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

**Dipl.-Ing. Jürgen Glaser**

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

**Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner**

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44



info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de

## RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634)

Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, ber. S. 4169),  
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01.03.2015

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

Planzeichenverordnung (PlanZVO)

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 24.10.2017                 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB   | am 16.11.2017                 |
| 3. Billigung des Bebauungsplanentwurfs<br>und Auslegungsbeschluss                        | am 24.10.2017                 |
| 4. Bürgerinformationsveranstaltung   | am 27.11.2017                 |
| 5. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung<br>gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB |                               |
| 5.1 Bekanntmachung   | am 16.11.2017                 |
| 5.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung  | vom 28.11.2017 bis 05.01.2018 |
| 6. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB   | am                            |
| 7. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB  | am                            |

Zur Beurkundung  
Bad Friedrichshall, den .....

-----  
Bürgermeister

## TEXTLICHER TEIL

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrags wird Folgendes festgesetzt:

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)

##### 1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Nicht störende Gewerbebetriebe.

**Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO:**

Die weiteren nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

##### 1.2 MI - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe.

**Beschränkung der allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:**

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2.

### **Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO:**

Die im MI-Gebiet ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## **2. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

### **2.1 GRZ - Grundflächenzahl**

Grundflächenzahl gemäß Planeintrag.

### **2.2 Höhe der baulichen Anlagen**

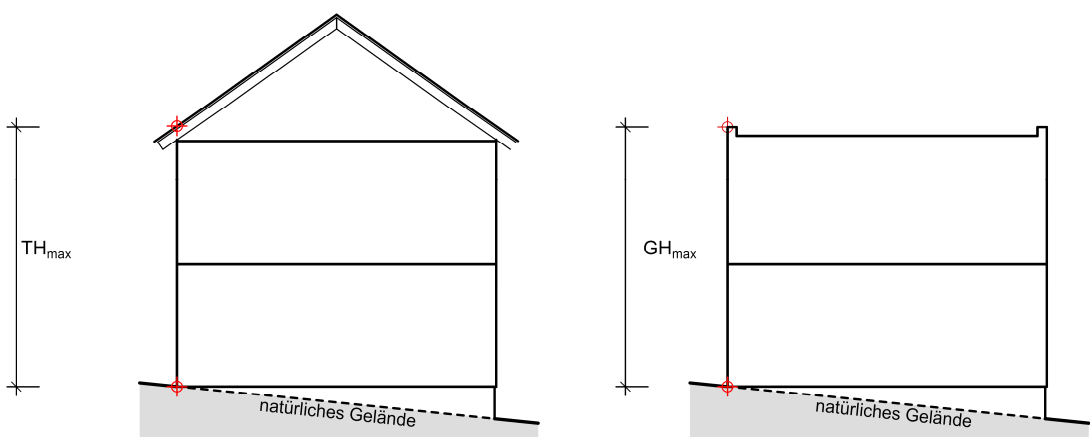
Die max. Höhen baulicher Anlagen ergeben sich aus ihrer zeichnerischen Festsetzung in der Nutzungsschablone. Für geneigte Dächer wird eine max. Traufhöhe festgesetzt. Für Flachdächer wird eine max. Gebäudehöhe festgesetzt.

Als oberer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen mit geneigten Dächern gilt für die Traufhöhe der Schnittpunkt der Außenwand des Hauptdaches mit der Dachhaut.

Als oberer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen mit Flachdächern gilt für die max. Gebäudehöhe die Oberkante der Attika. Die max. Gebäudehöhe für Gebäude mit Flachdach entspricht der max. Traufhöhe.

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt der Schnittpunkt der an das Gebäude angrenzenden höchste Stelle des natürlichen Geländes mit der Gebäudeaußenkante.

Erläuterungsskizze:



### **3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen**

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

#### **3.1 Bauweise**

Zulässige Bauweise entsprechend Planeintrag. Dabei bedeutet:

- o = offene Bauweise

#### **3.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

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

#### **3.3 Stellung der baulichen Anlagen**

Die Gebäudehaupt- / Firstrichtung ist nur senkrecht bzw. parallel zu den festgelegten Baugrenzen zulässig. Geringfügige Abweichungen können zugelassen werden.

### **4. Garagen und Nebenanlagen**

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

#### **4.1 Garagen und Stellplätze**

Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen ausnahmsweise bis 60 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig.

#### **4.2 Nebenanlagen**

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, sofern es sich dabei um Gebäude handelt, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis maximal 40 m<sup>3</sup> umbauter Raum 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)

#### **5.1 Wasserdurchlässige Beläge**

Stellplätze, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie private Fußwege sind so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit der Niederschlagswässer gewährleistet ist. Es wird deshalb empfohlen, die genannten Flächen aus Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässiger Pflasterung o.ä. zu erstellen.

Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

## **5.2 Maßnahme zum Schutz von Fledermäusen**

Im Vorfeld von Abrissarbeiten an Scheunen und Schuppen im Mischgebiet sind an Gebäuden im näheren Umfeld 3 Fledermaus-Flachkästen anzubringen. Ihre Erhaltung und ihre Pflege werden für einen Zeitraum von 10 Jahren gesichert.

# **II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

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

### **1.1 Dachneigung**

Zulässige Dachneigungen sind 0 - 35°.

### **1.2 Dachdeckung**

Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben sind mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig.

### **1.3 Fassaden**

Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben sind mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig.

## **2. Werbeanlagen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

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

## **3. Verwendung von Außenantennen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude ist nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig. Die Aufstellung von Freianlagen ist unzulässig. Parabolantennen sind farblich ihrem Untergrund bzw. Hintergrund anzupassen.

## **4. Niederspannungsfreileitungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

## **5. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen** (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs 1 LBO) wird auf 2,0 Kfz-Stellplätze pro Wohnung erhöht.

## **6. Gestaltung un bebauter Flächen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

### **6.1 Einfriedungen und Stützmauern entlang von Verkehrsflächen**

Als Einfriedigung werden nur Holz- oder Maschendrahtzäune sowie Hecken bis 2,0 m Höhe zugelassen. Zäune sind mit Sträuchern oder rankenden Pflanzen zu bepflanzen.

## **III. HINWEISE**

### **1. Bodenfunde**

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt 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 § 3 Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) und den §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz zu verfahren. Die Stadt und das Landratsamt sind umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu benachrichtigen.

Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Bezüglich des Entsorgungsweges und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.

### **3. Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) wird hingewiesen.

Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).

Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten (z.B. 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 (§ 43 Abs. 6 WG).

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

#### **5. Baugrunduntersuchung**

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberen Muschelkalks. Diese werden von Niederterrassensedimenten unbekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.



## **6. Maßnahmen zum Schutz von Fledermäusen**

Abriss- oder Umbauarbeiten dürfen grundsätzlich nur in der Zeit zwischen 1.10. und 28.2. erfolgen, wenn sich die Fledermäuse in Winterquartieren, außerhalb des Plangebietes aufhalten. Die Arbeiten sind auch außerhalb dieses Zeitraums möglich, wenn zuvor von einer fachkundigen Person festgestellt wurde, dass sich keine Fledermäuse in den Gebäuden aufhalten.

## **7. Baufeldräumung und Gehölzrodung**

Die Rodung der Vegetation, die Räumung des Baufeldes und der Abriss von Gebäuden müssen im Vorfeld von Baumaßnahmen in der Zeit von 01.10. bis 28.02. erfolgen. Der Abriss von Gebäuden ist auch außerhalb dieses Zeitraums möglich, wenn zuvor geprüft und festgestellt wird, dass keine Vögel an oder in den Gebäuden brüten.

Liegt das Baufeld bis zum eigentlichen Baubeginn noch längere Zeit brach, so ist die Vegetation vom Beginn der Vegetationsperiode an bis zum Baubeginn alle zwei Wochen zu mähen um zu verhindern, dass sich eine krautige Vegetation einstellt und Bodenbrüter diese nutzen.

Vor dem Umbau bzw. der Sanierung bestehender Gebäude ist zu prüfen, ob es Vogelbruten oder Brutmöglichkeiten am Gebäude gibt. Werden Bruten festgestellt, dann dürfen die Arbeiten erst nach dem Ausfliegen der Jungvögel begonnen werden. Brutmöglichkeiten sollten verschlossen oder unbrauchbar gemacht werden.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

## **8. Bergbauberechtigungsbereich**

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung "Konsolidiertes Gruben- und Solefeld der Salinen Friedrichshall und Clemenshall am unteren Neckar", die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz berechtigt. Rechtsinhaber der Berechtigung ist die Südwestdeutsche Salzwerke AG, Heilbronn. Eine Gewinnung von Steinsalz fand in diesem Feld im Bereich des Bebauungsplanes bisher nicht statt. Sollte zukünftig die Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz in dem vorgenannten Feld im Bereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden, wären damit möglicherweise verbundene bergbauliche Einwirkungen auf das Grundeigentum zu dulden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 des Bundesberggesetzes (BBergG) vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 131 0) würde Schadenersatz nach §§ 115 ff. BBergG geleistet.

Aufgestellt:

Bad Friedrichshall, den

DIE STADT :

DER PLANFERTIGER :

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