GEMEINDE MUDAU

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "HOFFELD" DER GEMEINDE MUDAU

Fassung vom	***16.05.2003***
geändert:	***05.09.2003***
geändert:	***12.11.2003***
geändert:	***18.02.2004***

AUFTRAGGEBER:
GEMEINDE MUDAU

ERSTELLT DURCH:
ING.-BÜRO SACK & PARTNER GMBH
ADELSHEIM - TAUBERBISCHOFSHEIM

2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "HOFFELD" DER GEMEINDE MUDAU

INHALTSVERZEICHNIS

Anlage	**1:**	**Begründung**
Anlage	**2:**	**Übersichtslageplan, M 1:5000**
Anlage	**3:**	**Zeichnerische Festsetzungen, M 1:500**
Anlage	**4:**	**Planzeichenerläuterung und Schriftliche Festsetzungen**
Anlage	**5:**	**Örtliche Bauvorschriften**

Anlage: 1

GEMEINDE MUDAU

BEGRÜNDUNG
ZUR 2. ÄNDERUNG
DES BEBAUUNGSPLANES "HOFFELD"
DER GEMEINDE MUDAU
TEIL A

BEGRÜNDUNG
ZU DEN ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN
TEIL B

Fassung vom 16.05.2003
geändert: 05.09.2003
geändert: 12.11.2003
geändert: 18.02.2004

Ausgefertigt:
Mudau, den

Planverfasser
Ing.-Büro Sack & Partner GmbH
Adelsheim - Tauberbischofsheim

.....	.....	.....
Bürgermeister	**Dienstsiegel**	**Planverfasser**

INHALTSVERZEICHNIS

Teil A

1.	Allgemeine Angaben zur Gemeinde	Seite	2
2.	Übergeordnete Planung.	Seite	3
3.	Erforderlichkeit der Planaufstellung	Seite	3 - 4
4.	Umfang der Planänderung	Seite	4 - 6
5.	Belange des Naturschutzes	Seite	6 - 13
6.	Umweltbericht	Seite	13

Teil B

1.	Äußere Gestaltung baulicher Art	Seite	14
2.	Dachform und Dachneigung	Seite	14
3.	Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen	Seite	14

BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "HOFFELD" DER GEMEINDE MUDAU

TEIL A

---

1. Allgemeine Angaben zur Gemeinde

Nordwestlich im Neckar-Odenwald-Kreis liegt die Gemeinde Mudau direkt an den Landesgrenzen von Bayern und Hessen. Der Ortsteil Mudau ist 24 km nördlich von der Kreisstadt Mosbach entfernt. Nach Miltenberg sind es 26 km in nördlicher Richtung.

Die Gemeinde Mudau umfasst 9 Ortsteile. Das sind Mudau, Donebach/Ünglert, Langenelz, Mörschenhardt/Ernsttal, Reisenbach, Rumpfen, Scheidental, Schloßau/Waldauerbach und Steinbach.

Im März 2002 hatte die Gesamtgemeinde 5 091 Einwohner, davon leben 2 224 Einwohner im Hauptort Mudau. Die Gemarkungsfläche beträgt 10 756 ha, davon entfallen 1 067 ha auf den Ortsteil Mudau selbst. Mit der Gemeindegröße von 10 756 ha ist Mudau die zweitgrößte Gemeinde im Neckar-Odenwald-Kreis und mit einer Einwohnerdichte von 47,6 EW/qkm eine der am dünnsten besiedelten Gemeinden von Baden-Württemberg.

3,7 % der Gesamtfläche ist besiedelt, die restlichen 96,3 % sind Naturflächen, aufgeteilt in 2/3 Wald und 1/3 landwirtschaftliche Flächen.

Der Ortsteil Mudau ist ein staatlich anerkannter Erholungsort, gelegen im Naturpark "Neckartal-Odenwald" mit zahlreichen Natur- und Landschaftsschutzgebieten.

2. Übergeordnete Planung

Regionalplan

Der Regionalplan Unterer Neckar formt die Aussage des verbindlichen Landesentwicklungsplanes für die Region Unterer Neckar, der den Neckar-Odenwald-Kreis mit einschließt. Das geplante Baugebiet "Hoffeld" liegt somit innerhalb der ausgewiesenen Gebiete.

Die Gemeinde Mudau ist als Kleinzentrum eingestuft und liegt in der grenzüberschreitenden regionalen Entwicklungsachse im Erholungsraum Eberbach - Waldbrunn - Limbach - Mudau (- Amorbach).

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan wurde am 2. Februar 1987 genehmigt und ist seitdem rechtskräftig.

Das Plangebiet "Hoffeld" liegt innerhalb des genehmigten Flächennutzungsplanes.

3. Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Planänderung betrifft den rechtsgültigen Bebauungsplan über das Gewann: "Hoffeld – Schulgelände" der Gemeinde Mudau. Dieser Bebauungsplan einschließlich Änderung ist seit 23. Februar 1965 bzw. 01. Mai 1969 in Kraft und demzufolge rechtsverbindlich.
Nach § 2 Abs. 1 BauGB sind Bauleitpläne von den Gemeinden in eigener Verantwortung aufzustellen und nach § 2 Abs. 4 BauGB sind von den Gemeinden auch Änderungen von Bauleitungsplänen vorzunehmen.
Die Erforderlichkeit der Planaufstellung beschränkt sich auf das Wohngebiet. Die Festsetzungen in zeichnerischer und schriftlicher Form für das Schulgelände behalten weiterhin ihre Gültigkeit.
Bei der Ursprungsbebauung des Wohngebietes war die Einteilung in 4 Bauplätze vorgesehen, davon sollten 2 Bauplätze über eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit erschlossen werden.
Durch die Entwicklung seit der damaligen Planaufstellung wurden die Planvorgaben überholt. Die tatsächlichen baulichen Verhältnisse entsprechen nicht mehr den Planvorgaben des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Die beiden Bauplätze, welche über die Stichstraße erschlossen werden sollten, sind bereits seit Jahren bebaut und haben ihre Zufahrt von der "Franz-Bingler-Straße" aus. Die geplante Stichstraße wird somit nicht benötigt. Dadurch wird eine neue Einteilung de verbleibenden Flächen möglich. Die Grundstücke Nr. 1574 und 1579 können dadurch separat bebaut werden.
Mit der Änderung werden die tatsächlichen Verhältnisse auf eine rechtliche Grundlage gestellt und an die derzeitigen Anforderungen eines Wohngebietes angepasst.

4. Umfang der Planänderung

Der Umfang der Planänderung beschränkt sich auf die Grundstücke Nr. 1573; 1572; 1572/2; 1574; 1579; 1576 und auf die "Franz-Bingler-Straße" (294; 284; 1572/1; 1556/1). Zeichnerische und schriftliche Festsetzungen sind geändert und neu festgesetzt worden.

Zeichnerische Festsetzungen:

a) Die Lage und Linienführung der "Franz-Bingler-Straße" wurde nach der tatsächlichen örtlichen Abgrenzung der Straße festgesetzt. Der östlich entlang des Baugebietes verlaufende Abschnitt der "Franz-Bingler-Straße" war zuvor als eine 5,00 m breite Erschließungsstraße mit beidseitigem Gehweg festgesetzt. Ausgebaut wurde dieser Teil der "Franz-Bingler-Straße" jedoch als 5,00 m breite Erschließungsstraße mit einem einseitigen 2,00 m breiten Gehweg. Die zeichnerischen Festsetzungen wurden dementsprechend geändert.
   Die Abschnitte der Franz-Bingler-Straße", welche südlich und westlich des Baugebietes entlang laufen, wurden ebenfalls den tatsächlichen Verhältnissen angepasst. Die Straße hat in diesen Abschnitten unterschiedliche Fahrbahnbreiten von ca. 3,00 m – 3,50 m. Im rechtsgültigen Bebauungsplan ist eine Fahrbahnbreite von 2,00 m festgesetzt.
b) Die Einteilung des Wohngebietes wird neu festgesetzt. Mit der vorhandenen Bebauung der Grundstücke Nr. 1573 und Nr. 1572 und deren Zufahrt von der "Franz-Bingler-Straße" aus, ist die Stichstraße mit Wendemöglichkeit für die Erschließung dieser Bauplätze nicht mehr notwendig. Durch den Wegfall dieser Erschließungsstraße, wird diese vorgesehene Fläche als Baufläche für das Wohngebiet festgesetzt. Die endgültige Bauplatzeinteilung hält sich die Gemeinde offen, möglich wären neben den 2 bereits bebauten Grundstücken noch 4 weitere Bauplätze. Die zuvor festgesetzte Planung hat insgesamt 4 Bauplätze vorgesehen.

c) Die Baugrenzen im Wohngebiet "Hoffeld" werden bei der 2. Änderung neu festgesetzt. Die zuvor festgesetzten Baugrenzen werden aufgehoben. Mit der Neufestsetzung der Baugrenzen verringert sich der Abstand zu den Grundstücksgrenzen des öffentlichen Straßenraums.
Ein mindest. Abstand von 4,00 m wurde festgesetzt. Mit der Neufestsetzung wird der bauliche Spielraum vergrößert und die Längen der Zufahrtswege verringert.

d) Ein 6,00 m breiter Streifen Leitungsrecht für Wasser und Abwasser wird festgesetzt. In dieser Fläche befinden sich die vorhandenen Hausanschlussleitungen für die Grundstücke Nr. 1573 und 1572. Mit dieser Festsetzung wird dafür eine rechtliche Grundlage geschaffen.

e) Eine vorhandene Grünfläche innerhalb der Straßenverkehrsfläche wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün festgesetzt. und erfährt dadurch Bestandschutz.

f) Mit der Neufestsetzung der Baugrenzen wird auch die Neufestsetzung de Stellung baulicher Anlagen erforderlich. Die Gebäudehauptrichtungen wurden im Lageplan neu festgesetzt.

Schriftliche Festsetzungen:

g) Die Art der Nutzung als reines Wohngebiet wird aufgehoben und als allgemeines Wohngebiet neu festgesetzt. Zulässig sind neben den Wohngebäuden dann auch der Versorgung dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe und Anlage für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

h) Die Grundflächenzahl wird von 0,35 auf 0,4 erhöht und neu festgesetzt. Mit der minimalen Erhöhung wird ein größerer baulicher Spielraum ermöglicht und dem heutigen Standard eines Baugebietes Rechnung getragen.

i) Eine Firsthöhe von 9,50 m wird neu festgesetzt, um eine Höhenbegrenzung der Gebäude für die Umgebung zu erhalten. Die bestehende Wohnbebauung wurde dabei berücksichtigt.

j) Mit der Neufestsetzung, dass Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig sind, wird ebenfalls der bauliche Spielraum vergrößert und lange Zufahrtswege verringert.

k) Zusätzliche schriftliche Festsetzungen wurden zum Schutz von Natur und Landschaft festgesetzt.
Darunter befindet sich die Befestigung von Stellplätzen und Zufahrten mit versickerungsfähigen Belägen.

Bodenverdichtungen in den zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind zu vermeiden sowie Bodenabtrag durch Rutschungen und Erosionen sind durch geeignete Maßnahmen zu verhindern. Weitere Festsetzungen werden unter dem Punkt 6 der schriftlichen Festsetzungen neu festgelegt.

l) Des weiteren wurden aus Sicht des Naturschutzes 5 punktuelle Pflanzfestsetzungen getroffen. Eine Anordnung von Einzelbäumen entlang der Franz-Bingler-Straße um eine alleeartige Wirkung zu erzielen.

m) In den örtlichen Bauvorschriften bleibt die Dachform als Satteldach unverändert festgesetzt. Die Dachneigung wird mit 25° - 45° neu festgesetzt. Die zuvor festgelegte Dachneigung von 15°- 25° Neigung wird aufgehoben. Mit der Neufestsetzung erfahren die vorhanden Gebäude eine rechtliche Grundlage.
Eine Anpassung an die angrenzende Bebauung (Dorfbebauung) wird ermöglicht.

n) Hinweise zum Denkmalschutzgesetz und zu Altablagerungen wurden in den schriftlichen Festsetzungen mitaufgenommen.

5. Belange des Naturschutzes

Sind bei der Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen Eingriffe in die Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplan unter entsprechender Anwendung nach § 1a des BauGB gerecht abzuwägen.

5.1 Bestandserhebung nach rechtsgültigem Bebauungsplan

Das Plangebiet der 2. Änderung umfasst den nord-östlichen Bereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes "Hoffeld – Schulgelände".
Die 2. Änderung betrifft die "Franz-Bingler-Straße" und das Wohngebiet.
Das Gebiet ist nach dem rechtsgültigen Bebauungsplan als reines Wohngebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,35 ausgewiesen.
Im Bereich der Änderung sind Erschließungsstraßen und die Bebauung der Grundstücke mit Wohngebäuden festgesetzt. Bei einer Grundflächenzahl von 0,35 ist die Baubauung der Grundstücke bis zu 35 % möglich.
Aufgrund der rechtsgültigen Festsetzung des Änderungsbereiches als reines Wohngebiet, hat die Fläche keine bedeutende ökologische Wertigkeit für Flora und Fauna. Eine Beeinträchtigung durch die geplante Änderung ist durch die minimale Erhöhung der Grundflächenzahl auf 0,4 zu erkennen.

5.2 Bewertung

Der Gesetzgeber schreibt die Art und Weise des Ausgleichs nicht fest. Die vorliegende Auflistung und Bewertung von Biotoptypen soll eine gewisse einheitliche Regelung für die erforderliche Ausgleichsbilanz bewirken.

Die vorgegebenen Wertfaktoren sind als flexible Mittelwerte zu verstehen und können in begründeten Fällen, um örtlichen Gegebenheiten und Besonderheiten Rechnung zu tragen, unter- oder überschritten werden.

Die entwickelte Ausgleichsbilanzierung lehnt sich an verschiedene Veröffentlichungen zu Bewertungsverfahren in der einschlägigen Fachliteratur (KAULE, BECHET, SUKOPP u.a.) an.

5.2.1 Bemerkungen zum ökologisch orientierten Bewertungsrahmen

Der nachfolgende Bewertungsrahmen dient zur überschlägigen Ermittlung der Wertigkeit verschiedener Flächen und Flächennutzungen aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege und bildet einen entsprechenden Rahmen zum Vergleich von Landschaftsbereichen unterschiedlicher Ausstattungen.

Durch den Bewertungsrahmen soll ein einheitliches und objektiveres Herangehen über Art und Umfang von den geforderten Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen ermöglicht werden.

Die ökologisch wertvollen Biotope stehen nicht zur Disposition, ihre Berücksichtigung im Bewertungsrahmen dient allein der Bewertung von Neuanlagen dieser Biotope im Rahmen der Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen und der Bestandssicherung.

Der Bewertungsrahmen ist in Stufen von 0,00 bis 1,00 unterteilt, die mit der jeweiligen Fläche multipliziert werden. Dabei ist 0,00 als niedrigster (=versiegelte Flächen) und 1,0 als höchster Wert (= ökologisch wertvolle Bereiche) eingesetzt.

Innerhalb der Bewertungsbereiche werden für die Einstufung der Biotoptypen folgende Kriterien zugrundegelegt:

- Vielfalt an biotoptypischen Arten für das Auftreten oder die Konzeption verschiedenartiger Elemente und Erscheinungsformen in einer abgegrenzten Einheit.

- Seltenheit als qualitatives Kriterium in Bezug auf Verbreitung zahlenmäßiger Vorkommen oder zeitlicher Entwicklung einer Erscheinungsform, insbesondere der Rote-Liste-Arten.

- Natürlichkeit für den Grad und die Entstehung anthropogener Störungen und Belastungen.

- Gefährdung als Verringerung des Vorkommens von Tieren und Pflanzen im Vergleich zur Norm.

- Unersetzbarkeit entweder durch menschliche Eingriffe nicht herstellbare oder in der Natur in absehbarer Zeit nicht regenerierbare Erscheinungsformen z. B. Wälder.

- Vollkommenheit als quantitatives Kriterium in Bezug auf die optimale Ausprägung einer komplexen Erscheinungsform innerhalb ihrer Variationsbreite.

- Repräsentanz für das Vorkommen und den Zustand eines Merkmals oder einer Erscheinungsform im Vergleich zum Gesamtvorkommen

    - strukturell-visuelle Vielfalt für die optimale Landschaftsraumentwicklung.
      Im Einzelfall können detaillierte Untersuchungen erforderlich werden.

5.2.2 Bewertungsrahmen für die Biotopbewertung

Lfd. Nr.	Biotoptyp	Wert-faktor
1.	Versiegelte Flächen	0,0
2.	Wassergebundene Fläche, Pflasterfläche	0,1
3.	Begrünte Dachfläche, Rasengitterfläche, übererdete Tiefgarage	0,2
4.	Verkehrsgrün	0,2
5.	Baumpflanzungen in Verkehrsstraßen	0,2
6.	Verkehrsgrün mit Baumpflanzungen	0,3
7.	Garten-/Grünfläche in Industrie- u. Gewerbegebieten	0,3
8.	Öffentliche Grünflächen	0,3
9.	Gartenflächen (privat) in Wohn- und Mischgebieten	0,3
10.	Intensiv bewirtschaftete Ackerfläche	0,3
11.	Fischereilich genutzter Teich, Freizeitgewässer	0,3
12.	Einzelbaumgruppe, Baumgruppe, Allee	0,5
13.	Brachfläche/Sukzessionsfläche - artenarm	0,4
14.	Baumschule, Obstplantage	0,4
15.	Kleingartenanlage	0,4
16.	Intensive Gründlandnutzung	0,4
17.	Nadelwald	0,5
18.	Extensiv bewirtschaftete Ackerfläche	0,6
19.	Brachfläche/Sukzessionsfläche - artenreich - natürlich	0,7
20.	Extensive Grünlandnutzung	0,7
21.	Öffentliche Grünfläche (Parkanlage mit altem Baumbestand, extensiver Pflege und Nutzung)	0,7
22.	Feldgehölz, Hecke, stufiger Waldrand	0,8
23.	Laub-Mischwald, Laub-Nadel-Mischwald	0,8
24.	Unbelastetes Gewässer im Ufersaum	0,8
25.	Streuobstwiese	0,9
26.	Naturnaher Wald mit Unterwuchs	0,9
27.	Pflanzstreifen mit heimischen Laubgehölzen	0,6
28.	Besonders geschützte Biotope nach § 24 a NatSchG	0,8

5.3 Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes "Hoffeld" wird ein Eingriff in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild vorgenommen. Der Eingriff in den bestehenden Bebauungsplan ist nicht erheblich, da die Nutzungsart als Wohngebiet unverändert bleibt.

Naturhaushalt:
Der Eingriff in den Naturhaushalt erstreckt sich auf die "Franz-Bingler-Straße" und das Wohngebiet.
Mit der Grundflächenzahl von 0,4 gegenüber der Grundflächenzahl von 0,35 ergibt sich eine erhöhte Fläche der möglichen Versiegelung um 5 %.
Die zu 100 % versiegelte Flächen wird durch den Wegfall der Stichstraße mit Wendemöglichkeit und einer Gehwegseite auch erheblich reduziert.

Landschaftsbild:
Der Eingriff in das Landschaftsbild kann als gering eingestuft werden. Die Erstellung von Gebäuden war zuvor schon rechtskräftig.

5.4 Minimierung der Eingriffe

Bei der geplanten Änderung wurde bewusst darauf geachtet, die Eingriffe zu minimieren.

Die geänderten Festsetzungen wurden den vorhandenen Gegebenheiten und der Bebauung angepasst, um den tatsächlichen Verhältnissen eine rechtliche Grundlage zu geben.

Weitere Festsetzungen wurden getroffen zum Schutz von Natur und Landschaft wie die Oberflächenbefestigung von Stellplätzen und Zufahrten mit versickerungsfähigen Belägen.

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

Ein Bodenabtrag durch Rutschungen und Erosionen ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

Bei Baumaßnahmen ist Mutterboden und Unterboden getrennt auszubauen, zu lagern und einer Wiederverwertung zuzuführen.

Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodenSchG gewährleisten.

Mit diesen weiteren Festsetzungen kann der Eingriff nur minimiert werden.

5.5 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Der Ausgleich erfolgt im Rahmen der gesetzlichen Abwägung nach § 8 a BnatSchG.
Für den Gesamteingriff der 2. Änderung ist ein Vollausgleich innerhalb des Baugebietes möglich.
In der nachfolgenden Biotopbewertung und Abwägung können die Ausgleichsmaßnahmen und deren Wertigkeit entnommen werden.

Biotopbewertung und Ausgleichsmaßnahme für die 2. Änderung des allgemeinen Wohngebietes "Hoffeld"

rechtsgültiger Bebauungsplan

geplante Wohngebietsfläche	=	4.970,00 qm		
bei Grundflächenzahl 0,35 versiegelungsfähig	=	1.740,00 qm		
davon 100 % versiegelt (90 % aus 1.740,00 qm)	=	1.566,00 qm		
davon Pflasterfläche (10 % aus 1.740,00 qm)	=	174,00 qm x 0,1	=	17 Biotoppunkte
private Grünflächen in Wohngebieten	=	3.230,00 qm x 0,3	=	969 Biotoppunkte
Grünfläche gleichzusetzen mit Verkehrsgrün (zwischen Straße und Parkplätzen)	=	91,00 qm x 0,2	=	18 Biotoppunkte
Straßenverkehrsfläche	=	1.750,00 qm		
			Summe:	1.004 Biotoppunkte

2. Änderung

geplante Wohngebietsfläche	=	5.321,00 qm
bei Grundflächenzahl 0,4	=	2.128,00 qm
versiegelungsfähig		
davon 100 % versiegelt	=	1.702,00 qm
(80 % aus 2.128,00 qm)		

Auf Grund der Festsetzung, dass die Oberflächenbefestigung von Stellplätzen und Zufahrten mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten sind, wurde der Anteil der möglichen Pflasterfläche gegenüber des rechtskräftigen Bebauungsplanes auf 20 % erhöht.

davon Pflasterfläche (20 % aus 2.128,00 qm)	=	426,00 qm x 0,1	=	43 Biotoppunkte
private Grünflächen in Wohngebieten (abzügl. 25 qm Einzelbäume)	=	3.168,00 qm x 0,3	=	950 Biotoppunkte
Verkehrsgrün	=	31,00 qm x 0,2	=	6 Biotoppunkte
Anpflanzen von Einzelbäumen (5,00 qm pro Baum)	=	25,00 qm x 0,5	=	13 Biotoppunkte
Straßenverkehrsfläche	=	1.459,00 qm		
			Summe:	1.012 Biotoppunkte

Bilanz: 1.004 Biotoppunkte (rechtsgültiger Bebauungsplan)
- 1.012 Biotoppunkte (2. Änderung)
- 8 Biotoppunkte

Die 2. Änderung hat gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan ein Überschuss von 8 Biotoppunkten.

5.6 Abwägung

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Gem. § 1 Abs. 6 BauGB sind auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der Abwägung zu berücksichtigen.

Das städtebauliche Ziel, Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung der Gemeinde Mudau steht in diesem Falle den Belangen des Naturschutzes gegenüber.

Der Eingriff in Natur und Landschaft, der bei der 2. Änderung entsteht, kann innerhalb diesem Änderungsbereich ausgeglichen werden.

5.7 Flächenbilanz

• Änderungsbereich	6.811,00 qm
• Verkehrsfläche	1.459,00 qm
• Verkehrsgrün	31,00 qm
• Fläche allgemeines Wohngebiet	5.321,00 qm
davon	
überbaubare Grundstücksfläche	2.128,00 qm
nicht überbaubare Grundstücksfläche	3.193,00 qm

6. Umweltbericht

Nach dem Gesetz zur Umsetzung der UVP-Richtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz nach § 3 C, Abs. 1, Satz 1, ist eine Einschätzung der zuständigen Behörde (Gemeinde Mudau) auf Grund überschlägiger Prüfung für das Städtebauprojekt nach Pkt. 18.7.2 der Anlage 1 des Gesetztes unter Berücksichtigung der in Anlage 2 aufgeführten Kriterien vorzunehmen um festzustellen, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist.

Auf Grund der Bebauungsplanänderung wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

BEGRÜNDUNG ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "HOFFELD" DER GEMEINDE MUDAU

TEIL B
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

---

1. Äußere Gestaltung baulicher Art

Zur Anpassung an die umliegende Bebauung und zur Einbettung in das Landschaftsbild werden nur natürliche Baustoffe in gedeckten Farben als Fassadenmaterial zugelassen. Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an den Gebäuden ist unzulässig. Der Einbau von Sonnenkollektoren als Alternativenergie ist davon ausgenommen.

2. Dachform und Dachneigung

Die örtlichen Bauvorschriften sind nach verschiedenen Gesichtspunkten festgelegt worden. Ausschlaggebend war dabei die Anpassung an die vorhandene und angrenzende Bebauung, ebenso die Bewahrung des ländlichen Charakters des Ortes Mudau. Die Dachform und Dachneigung wurden diesbezüglich als Satteldächer und mit einer Neigung von 25 - 45 Grad festgesetzt.

3. Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

Zur Durchgrünung des Plangebietes und um einer Versiegelung des Bodens entgegenzutreten sind die Grundstückseigentümer verpflichtet die Vorgartenflächen als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

Anlage: 4

GEMEINDE MUDAU

PLANZEICHENERLÄUTERUNG UND SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES "HOFFELD" DER GEMEINDE MUDAU

Fassung vom 16.05.2003
geändert: 05.09.2003
geändert: 12.11.2003
geändert: 18.02.2004

Ausgefertigt:
Mudau, den

Planverfasser
Ing.-Büro Sack & Partner GmbH
Adelsheim - Tauberbischofsheim

.....	.....	.....
Bürgermeister	**Dienstsiegel**	**Planverfasser**

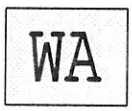
RECHTSGRUNDLAGEN DER FESTSETZUNGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141)
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weitere EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I S: 1950)

PLANZEICHENERLÄUTERUNG UND SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Zulässig sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 3 aufgeführten Wohngebäude, die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.2 Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 – 21 BauNVO)

2.1 0,4 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO)
Die bauliche Nutzung ist als Höchstmaß festgesetzt.

2.2 0,4 Geschossflächenzahl GFZ (§ 20 BauNVO)

2.3 I Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) (§ 20 BauNVO)

2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

2.4.1 Die max. Höhen baulicher Anlagen ergeben sich aus den Eintragungen innerhalb der Nutzungsschablone.

2.4.2 FH Firsthöhe

2.4.2.1 Die Firsthöhe ist als Höchstmaß auf 9,50 m festgesetzt. Unter Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante geneigter Dächer zu verstehen.

2.4.3 Bezugspunkt für die Messung der Höhe baulicher Anlagen ist das bestehende Gelände, das an der tiefsten Stelle des Gebäudes angrenzt. (§ 18 BauNVO)

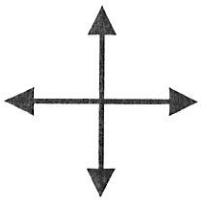
3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, sowie die Stellung baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 ○ Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. (§ 23 BauNVO)

3.2.1 Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

3.3  Gebäudehauptrichtungen

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Straßenbegrenzungslinie

5.2  Verkehrsfläche

5.3 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

5.3.1 Zweckbestimmung

5.3.1.1 

Verkehrsgrün

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Oberflächenbefestigungen von Stellplätzen mit Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten, der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.
Die Befestigung von Parkflächen und Grundstückszufahrten können nur dann 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.)

6.2 In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

6.3 Ein Bodenabtrag durch Rutschungen und Erosionen ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern.

6.4 Bei Baumaßnahmen ist Mutterboden und Unterboden getrennt auszubauen, zu lagern und einer Wiederverwertung zuzuführen.
Der Bodenaushub kann nur dann verwertet werden (z. B. innerhalb des Baugebietes), wenn dieser keine umweltrelevanten Schadstoffe enthält und am Ort des Auf- oder Einbringens die Besorgnis des Entstehens schädlicher Bodenveränderungen gemäß § 7 des BBodSchG (Vorsorgepflicht) und § 9 BBbodSchV nicht hervorgerufen wird sowie keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit ausgehen (§ 4 BBodSchG).

6.5 Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodenSchG gewährleisten.

6.6 Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieses Material von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 7 Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg und §§ 4 Abs. 1, 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu verfahren.

Das Bürgermeisteramt und das Landratsamt, Fachdienst Umweltschutz, sind umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu unterrichten.

Bei erheblichem Ausmaß sind die Arbeiten in diesem Bereich bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Die erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Landratsamt, Fachdienst Umwelt abzustimmen.

6.7 Unlackierte metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen werden wegen der damit verbundenen Belastung des Wassers nicht zugelassen.

7. Leitungsrecht

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

7.1 Leitungsrecht zu Gunsten der Gemeinde Mudau für Wasser und Abwasser

8. Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.1 Anpflanzen Einzelbaum

8.2 Pflanzliste als Pflanzbindung für das Anpflanzen von Einzelbäumen:

Acer platanoides, Spitzahorn
Quercus robur, Stieleiche
Tilia platyphyllos, Sommerlinde

Tilia cordata, Winterlinde
Fraxinus excelsior, Esche
Betula pendula, Birke
Prunus avium, Vogelkirsche
Juglans regia, Walnuss
Obsthochstämme

9. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

9.1  Geltungsbereichsgrenze

10. Sonstige Festsetzungen

10.1 Mit Inkrafttreten der 2. Änderung treten die seitherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes im Geltungsbereich der 2. Änderung außer Kraft (§ 10 BauGB)

10.2  Geltungsbereich des seitherigen Bebauungsplanes Hoffeld

10.3  aufzuhebende Festsetzungen

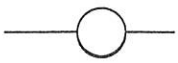
11. Nachrichtlicher Hinweis ohne Festsetzungscharakter

11.1 Beim Vollzug der Planung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gem. § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. Auf die Bußgeldbestimmungen in § 33 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das Denkmalschutzgesetz. Deshalb muss auf die Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 27 DSchG) hingewiesen werden.

11.2 Beim Verdacht von Altablagerungen auf den Baugrundstücken ist von den Bauherren sofort die Gemeinde zu verständigen.

11.3 1576 Flurstücksnummer z. B.

11.4  bestehende Grenzen

11.5  Höhenschichtlinie

11.6  bestehende Mauer

11.7 Erdfallereignisse und Bodensenkungen sind nicht auszuschließen, deshalb werden bei unregelmäßiger Schichtlagerung in der Baugrube Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Anlage: 5

GEMEINDE MUDAU

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM GEBIET "HOFFELD" DER GEMEINDE MUDAU ORTSTEIL MUDAU 2. ÄNDERUNG

Fassung vom 16.05.2003
geändert: 05.09.2003
geändert: 12.11.2003
geändert: 18.02.2004

Ausgefertigt:
Mudau, den

Planverfasser
Ing.-Büro Sack & Partner GmbH
Adelsheim - Tauberbischofsheim

.....	.....	.....
Bürgermeister	**Dienstsiegel**	**Planverfasser**

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Rechtsgrundlage dafür ist die Landesbauordnung (LBO) vom 08.08.1995 (GBl. S. 617).

1.1 Äußere Gestaltung baulicher Art

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1.1 Als Fassadenmaterialien werden nur natürliche Baustoffe (keine Kunststoffe) in gedeckten Farben zugelassen. Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an den Gebäuden ist unzulässig. Ausgenommen hiervon ist der Einbau von Sonnenkollektoren.

1.2 Dachform und Dachneigung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.2.1 Als Dachformen werden nur Satteldächer zugelassen.

1.2.2 Die Dachneigung ist von 25 - 45° zugelassen.

1.3 Gestaltung der unbebauten Grundstücksflächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

1.3.1 Die Vorgartenflächen sind als Grünflächen anzulegen und zu pflegen.

1.4 Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

1.4.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.5 Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 Abs. 3 LBO)

1.5.1 Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.