

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BAUGB) v. 23.09.2004, DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) v. 23.01.1990 UND DER PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV 90) v. 18.12.1990

ZEICHENERKLÄRUNG

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

1.1 MI — Mischgebiet — § 6 BauNVO

1.2 SO LM — Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel: Lebensmittelmarkt (LM) — § 11 BauNVO

1.3 — Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzungen — § 16 Abs. 5 BauNVO

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 und (3) BauGB, §§ 16, 17 und 18 BauNVO)

2.1 z.B. 0,6 — maximal zulässige Grundflächenzahl — § 16 (2) 1 und § 19 BauNVO

2.2 z.B. TH = 4,5 m — maximale Traufhöhe (siehe textliche Festsetzungen) — § 16 (2) 4 und § 18 BauNVO

2.3 z.B. FH = 7,0 m — maximale Firsthöhe (siehe textliche Festsetzungen) — § 16 (2) 4 und § 18 BauNVO

2.4 Füllschema der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)
max. Traufhöhe (in Metern)	max. Firsthöhe (in Metern)
Bauweise (o = offene / a1 = abweichende)	Dachform und -neigung (SD= Satteldach / FD= Flachdach)

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)

3.1 — Baugrenze — § 23 (1) und (3) BauNVO

3.2 ST — Flächen für Stellplätze — § 12 (6) BauNVO

3.3 o — offene Bauweise — § 22 (1) und (2) BauNVO

3.4 a1 — abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen) — § 22 (4) BauNVO

4. VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 (1) 11 BauGB)

4.1 — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Busumfahrung — § 9 (1) 11 BauGB

4.2 P — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche — § 9 (1) 11 BauGB

4.3 V — Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen — § 9 (1) 11 BauGB

5. ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 4 BauGB)

5.1 — Einfahrtbereich — § 9 (1) 4 BauGB

5.2 — Bereich ohne Ein- und Ausfahrt — § 9 (1) 4 BauGB

6. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) 15 BauGB)

6.1 — Private Grünfläche — § 9 (1) 15 BauGB

7. BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25 BauGB)

7.1 — zu erhaltender Einzelbaum — § 9 (1) 25 BauGB

7.2 — Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern — § 9 (1) 25b BauGB

8. SONSTIGE NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE (§ 9 (6) BauGB)

8.1 D — Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen — § 9 (6) BauGB

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

9.1 — Grenze des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung — § 9 (7) BauGB

9.2 — Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplans "Langengarten" (wird im Bereich der Änderung aufgehoben)

10. SONSTIGE PLANZEICHEN

10.1 — geplanter Gebäudeabbruch Lokschuppen

10.2 — Flurstücksgrenzen - Bestand

10.3 — Gebäude - Bestand

10.4 — wichtiger Baumbestand außerhalb des Plangebietes

10.5 — Vorschlag zur Neuparzellierung (unverbindlich)

10.6 — bestehende Böschung

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 **MISCHGEBIET (MI)** entsprechend dem Planeintrag **§ 6 BauNVO**

Im Mischgebiet sind gemäß § 1 (5) BauNVO Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

Die allgemein zugelassenen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) 2 sind gemäß § 1 (5) BauNVO unzulässig.

Die ausnahmsweise zugelassenen Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des GE-Gebietes.

1.2 **Sonstiges Sondergebiet (SO LM)** entsprechend dem Planeintrag. **§ 11 (3) BauNVO**

Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittelmarktes (LM) im Sinne von § 11 (3) BauNVO sowie ergänzender untergeordneter gewerblicher Nutzungen. Im Einzelnen sind zulässig:

im SO LM 1:
- Ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.160 m²
- Der Anteil des Non-Foodbereichs an der Verkaufsfläche wird auf maximal 230 m² begrenzt

im SO LM 2:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Betrieben im SO LM 2 zugeordnet sind.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

2.1 Entsprechend dem Planeintrag in der Planzeichnung

3. HÖHENLAGE UND HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (3) BauGB, § 16 (2) 4 I.V.m. § 18 BauNVO)

3.1 Höhenlage der Gebäude:

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) von Gebäuden darf das bestehende Gelände im Bereich des Gebäudes um maximal 0,50 m überschreiten. Als Bezugspunkt gilt der lotrechte Abstand zwischen EFH und dem Schnittpunkt der an das Gebäude angrenzenden höchsten Stelle des bestehenden Geländes mit der Gebäudeaussenkante.

Höhe der baulichen Anlagen:

Maximal zulässige Traufhöhe (TH) gemäß Planeintrag:
Die Traufhöhe ist lotrecht von der ausgeführten EFH (Rohfußboden) bis zum Schnittpunkt von Außenwand mit Dachhaut zu messen.

Maximal zulässige Firsthöhe (FH) gemäß Planeintrag:
Die Firsthöhe ist lotrecht von der ausgeführten EFH (Rohfußboden) bis zum First zu messen.

Überschreitungen der max. Firsthöhe sind mit untergeordneten technischen Einrichtungen wie Aufzugsvorrichtungen o.ä. bei einer maximalen Größe von 10 % in Bezug auf die Größe der jeweiligen Dachflächen zulässig.

4. BAUWEISE (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 (2) BauNVO)

4.1 Für die im Plan eingetragenen festgesetzte abweichende Bauweise a1 wird folgendes festgesetzt:

a1: offene Bauweise mit einer maximalen Baukörperlänge von 65 m

5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO)

5.1 Entsprechend dem Planeintrag in der Planzeichnung

Garagen und überdachte Stellplätze sind gemäß § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE (§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO)

6.1 Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

7. ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 4 BauGB)

7.1 Die Ein- und Ausfahrt auf die Sondergebietsflächen von der Bahnhofstraße ist nur an dem im Plan festgesetzten Einfahrtbereich zulässig.

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

8.1 Stellplatzflächen sind - wenn durch eine bestimmungsgemäße Nutzung nicht mit einem Eintrag von Schadstoffen in den Boden zu rechnen ist - so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers gewährleistet ist.

Die Beleuchtung im Plangebiet ist mit insektenschonender Beleuchtung (Natriumdampfniederdrucklampen) auszustatten. Außenbeleuchtungen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

Empfehlung:
Mindestens 20 % der Fassadenflächen sollten mit rankenden oder schlingenden Kletterpflanzen begrünt werden. Gegebenenfalls sind Rankhilfen anzubringen.

9. PFLANZGEBOTE UND PFLANZERHALTUNG (§ 9 (1) 25 a und b BauGB)

9.1 Je 6 hergestellter Besucherparkplätze ist auf der Fläche für Stellplätze ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum in einem Pflanzbeet zu pflanzen. Erhaltene Bäume werden angerechnet.

Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume an der Bahnhofsallee sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch neue gleichwertig zu ersetzen.

Sofern Festsetzungen nach Ziff. 8. und 9. auf dem Baugrundstück zu beachten sind, ist in den Baugesuchsunterlagen die entsprechende Bepflanzung oder Pflanzerhaltung in den Planunterlagen nachzuweisen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LBO

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 74 (1) 1 LBO)

1.1 Dachformen
Zulässig sind für die Hauptgebäude gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone

- im Sondergebiet nur Satteldächer (SD)
- im Mischgebiet nur Satteldächer (SD) und Flachdächer (FD)

1.2 Dachneigung
Die Dachneigung wird gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone im Sondergebiet auf 25°-30° (SO LM 1) bzw. 25°-40° (SO LM 2) und im Mischgebiet auf 0°-30° begrenzt.

1.3 Dachdeckung
Zur Dachdeckung sind nur die Farbtöne: ziegelrot, rotbraun, dunkelbraun, dunkelgrau und anthrazit zulässig. Die Verwendung der Dächer zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie ist allgemein zulässig.

1.4 Fassaden
Zulässig sind Fassaden in gedeckten Farbtönen. Die Verwendung leuchtender und stark reflektierender Materialien an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen wird nicht zugelassen. Ausgenommen hiervon ist der Einbau von Sonnenkollektoren, Glasflächen und Verbeanlagen.

2. WERBEANLAGEN (§ 74 (1) 2 LBO)

2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

3. EINFRIEDIGUNGEN, GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN (§ 74 (1) 3 LBO)

3.1 Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Sockelmauern dürfen dabei eine Höhe von 0,30 m nicht überschreiten.

Als Grenzeinfriedigung sind nur Hecken oder offene Einfriedigungen in Form von Zäunen oder Eisengitter zugelassen.

4. NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN (§ 74 (1) 5 LBO)

4.1 Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet sind unzulässig.

III. HINWEISE

1. Sollten im Plangebiet Funde auftreten, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, ist dies unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde zu melden (§ 20 DSchG).

2. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren 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 das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 37 (4) WG). Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

3. Mutterboden, der bei der Errichtung und der Änderung der baulichen Anlagen sowie wesentlicher Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist, soweit er keine Schadstoffe enthält, in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Verunreinigung oder Vergeudung zu schützen und schonend zu behandeln. Falls eine Verwertung nicht unmittelbar möglich ist, ist der Oberboden fachgerecht zwischen zu lagern. Bei der Zwischenlagerung von Mutterboden ist darauf zu achten, dass insbesondere die natürlichen Bodenfunktionen und die biologische Aktivität erhalten bleiben. Die Mietenhöhe sollte bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten 1,50 m und bei sandigem Boden mit wenig Pflanzenresten 2,50 m nicht überschreiten. Beim Aufsetzen der Miete darf diese nicht verdichtet werden.
In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.
Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Baumaßnahme zu lockern.
(§ 202 BauGB und §§ 1 und 4 BBodSchG)

4. Die Bepflanzung der Grundstücke gemäß Ziffer 8. und 9. der planungsrechtlichen Festsetzungen sollte spätestens 2 Jahre nach der Baufertigstellung abgeschlossen sein.

5. Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 3 LBodSchAG und den §§ 1, 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu verfahren. Dabei sind 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.

6. Im Bereich des ehemaligen Bahnkörpers ist mit Schadstoffen zu rechnen (Flst. Nr. 1803/2 wurden insbesondere Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Schwermetalle festgestellt). Das Aushubmaterial kann vermutlich nicht frei verwertet werden. Belastetes Material ist von unbelastetem Material getrennt zu halten und nach den Vorschriften des Abfallrechts geordnet zu entsorgen.

Tiefbauarbeiten im Bereich des ehemaligen Bahnkörpers sollten von einem Sachverständigen bzw. einem Fachbüro umwelt- und abfalltechnisch begleitet, überwacht und dokumentiert werden.

Vor einer sensiblen Nutzung (Nutzgärten, Kinderspielflächen ...) der ehemaligen Bahnflächen wird einer umwelttechnische Gefährdungsabschätzung gemäß BBodSchV und ggf. eine Sanierung empfohlen.

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 (1) BBodSchG).

Der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, sind verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkbereich hervorgerufen werden können.
(§ 7 BBodSchG)

7. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für die Markterweiterung und die Erweiterung des Kundenparkplatzes die Einhaltung der Richtwerte der DIN 18005 bzw. der 16. BImschV bei der benachbarten Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet) an der Bahnhofsallee bzw. an der Langenelzer Straße nachzuweisen.

8. Ordnungswidrig im Sinne von §75 (3) 2 LBO handelt, wer den aufgrund von §74 LBO getroffenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes und der mit ihm erlassenen Örtlichen Bauvorschriften sind:

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

Landesbauordnung (LBO)
für Baden-Württemberg in der Fassung vom 08.08.1995 (Ges.Bl.S. 617),
mit den jeweils gültigen Änderungen

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
mit den jeweils gültigen Änderungen

Planzeichenverordnung (PlanZVO)
in der Form vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
mit den jeweils gültigen Änderungen

VERFAHRENSVERMERKE

1.	Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB	am 14.11.2007
2.	Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB	am 23.11.2007
3.	Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB	vom 18.02. bis 19.03.2008
4.	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	
4.1	Bekanntmachung	am 08.02.2008
4.2	Auslegungsfrist	vom 18.02. bis 19.03.2008
5.	Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen	am 02.04.2008
6.	Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB	am 02.04.2008
7.	Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB	am

Ausfertigung:

Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 02.04.2008 überein.

0 2. APR. 2008

Mudau, den

Der Bürgermeister

(Siegel)

ÜBERSICHTSLAGEPLAN (ohne Maßstab)



INGENIEURBÜRO FÜR KOMMUNALPLANUNG
Dipl.-Ing. (FH) Gerhard Leiblein
Dipl.-Ing. (FH) Gerhard Schmidt
Beratende Ingenieure

Dipl.-Ing. (FH) Dirk Lysiak
Freier Stadtplaner

Eisenbahnstraße 24, 74821 Mosbach ~ Tel. 06261 / 9290-0 ~ Fax 06261 / 9290-44 ~ E-Mail zentrale@ifk-mosbach.de ~ www.ifk-mosbach.de

	Datum	Zeichen
bearbeitet	02.04.2008	Gle
gezeichnet	02.04.2008	Hef

Gefertigt:

Anlage	2
Fertigung	
Projekt Nr.	2078

Gemeinde: Mudau

Ortsteil: Mudau

Projekt: Bebauungsplanänderung nach § 13a BauGB

Langengarten
- im Bereich des ehemaligen Bahnhofes

Plan: Lageplan

Maßstab: 1 :500

Die Gemeinde:

0 2. APR. 2008

Mudau, den

Der Bürgermeister