

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

1.1 Dachform und Dachneigung

Als Dachform werden im Mischgebiet geneigte Dächer, im GE und GI-Gebiet alle Dachformen (Flach-, Pult-, Sattel- und Sheddach) zugelassen.

Dachneigung entsprechend dem Planeintrag in der Planzeichnung.

1.2 Dachdeckung

Die Verwendung der Dächer zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie und Dachbegrünung ist zulässig. Darüber hinaus ist die Verwendung reflektierender Materialien zur Dacheindeckung unzulässig.

Die Verwendung von unbeschichteten Metallen (Kupfer, Zink, Blei) ist unzulässig. Die Beschichtung muss geeignet sein, das Metall dauerhaft vor Korrosion zu schützen.

1.3 Äußere Gestaltung

Bei der Fassadengestaltung sind beige oder graue Farben und Materialien oder Holz zu verwenden. Die Verwendung von Materialien mit Blendwirkung ist unzulässig.

Gebäude von mehr als 40 m Länge sind mindestens alle 30 m durch Vorbauten, rankender Begrünung, Versatz oder farbliche Gestaltung vertikal zu gliedern.

1.4 Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind in die Fassaden zu integrieren. Freistehende Werbeanlagen oder Werbeanlagen auf Dachflächen sind unzulässig.

Es sind nur blendfreie Werbeanlagen zulässig. Werbeanlagen aus reflektierenden Materialien oder mit wechselndem Licht sind unzulässig. Eine Beleuchtung der Werbeanlagen ist nur indirekt durch Strahler zulässig.

Werbeanlagen werden auf eine Ansichtsfläche von 1,5 m x 3,0 m begrenzt.

1.5 Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

Zulässig sind Zäune bis max. 1,8 m Höhe sowie frei wachsende Hecken. Die Verwendung von Stacheldraht und optisch undurchlässigen Metallgittern und -zäunen ist nicht gestattet.

2. ANLAGEN ZUM SAMMELN, VERWENDEN ODER VERSICKERN VON NIEDERSCHLAGS - WASSER (§ 74 (3) 2 LBO)

2.1 Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist getrennt zu erfassen und nach ausreichender Rückhaltung in das Seitental der Erfa einzuleiten. Eine vorherige Regenwassernutzung auf den Grundstücken ist zulässig.

Es ist auf den Grundstücken ein entsprechendes Rückhaltevolumen in Form von naturnahen Erdbecken, Mulden, Rigolen, Eintaubecken, Rückhaltezysternen oder ähnlichen Einrichtungen zu schaffen. Im Rahmen von Einzelbauanträgen ist hierzu eine Entwässerungsplanung vorzulegen, die mit der Fachbehörde im Landratsamt abzustimmen ist.

Die Notwendigkeit zur vorgeschalteten Regenwasserbehandlung ist abhängig von der jeweiligen Grundstücksnutzung im Rahmen der jeweiligen Einzelbauanträge mit der unteren Wasserbehörde zu klären. Wasserrechtliche Erlaubnispflichten bleiben von den Regelungen des Bebauungsplans unberührt.

III. HINWEISE

1. Grundwasserfreilegung

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 Neckar-Odenwald-Kreis als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 37 (4) WG).

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

2. Bodenfunde

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde 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 i.V.m. § 27 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

3. Bodenschutz

- 3.1 Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) und das Landesbodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) wird hingewiesen.

- 3.2 Baugrubenaushub ist weitestgehend an Ort und Stelle wieder einzubauen (Bodenausgleich). Das anfallende Material ist getrennt nach Oberboden und mineralischem Untergrund zu erfassen und einer Wiederverwendung zuzuführen. Der Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten abzuschleppen und sachgemäß zwischenzulagern. Nicht an Ort und Stelle einzubauender Boden ist zu entsorgen.

Oberboden und Bodenaushub können nur dann verwendet werden, wenn diese keine umweltrelevanten Schadstoffe enthalten und am Ort des Auf- oder Einbringens die Besorgnis des Entstehens einer schädlichen Bodenveränderung nicht hervorgerufen wird (§ 7 BBodSchG (Vorsorgepflicht) und § 9 BBodSchV).

- 3.3 Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden und Unterboden getrennt auszubauen und gemäß § 4 Bundesbodenschutzgesetz und § 202 Bundesbaugesetz schonend zu behandeln (soweit die Böden keine umweltrelevanten Schadstoffe enthalten).

Wird humoser Oberboden zwischengelagert, sind hierzu Lager vorgesehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen, insbesondere die biologische Aktivität, gewährleisten (z.B. Miete: Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten max. 1,50 m, bei sandigem Boden mit wenig Pflanzenresten max. 2,50 m, Schutz vor Vernässung und Staunässe etc.).

- 3.4 In nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. (§ 4 (1) BBodSchG)

- 3.5 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 Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können (§ 7 BBodSchG).

4. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper

Der Eigentümer hat gemäß § 126 BauGB das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Es erfolgt im Einzelfall eine vorherige Benachrichtigung.

5. Altlasten

Bei Tiefbauarbeiten anfallendes Aushubmaterial ist ordnungsgemäß zu verwerten/beseitigen. Falls bei Bauarbeiten Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen, auf erdfremde Ablagerungen oder auf Deponiegas (z.B. Altablagerung von organischem Material) festgestellt werden, ist das Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis umgehend zu informieren und die erforderlichen Maßnahmen mit dem Sachgebiet Wasserwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen.

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. Archäologische Denkmalpflege

Sollten in Folge der Planungen bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26 umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 26 vereinbart wird (§ 20 DSchG i.V.m. § 27 DSchG).

7. Erhaltung des Kleindenkmals

An der Erhaltung des Kleindenkmals besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse (§ 2 DSchG i.V.m. § 8 DSchG)

8. Hydrogeologisches Versickerungsgutachten

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 lehrerfüllten Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

9. Pflege - und Durchforstungseingriffe

Der gesetzliche Waldmindestabstand wird deutlich unterschritten. Bei derzeitigen mittleren Baumhöhen von ca. 5 m - 8 m ist das Gefahrenrisiko noch relativ gering. Bei weiterem Höhenzuwachs und einer zu erwartenden Fichten-Endhöhe von ca. 25 m steigt die Wurfgefahr jedoch stetig an. Vor diesem Hintergrund ist bei künftiger Waldbewirtschaftung den Sicherheitserfordernissen gebührend Rechnung zu tragen. Die Höhenentwicklung der randständigen Bäume ist bei künftigen Pflege- und Durchforstungseingriffen dem jeweiligen Sicherheitsbedürfnis anzupassen (möglichst stufige Waldrandgestaltung).

10. Baugrunduntersuchung

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

RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954) m.W.v. 01.08.2014

Landesbauordnung (LBO)

für Baden-Württemberg in der Fassung 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2013 (GBl. S. 389 , 440) m.W.v. 01.01.2014

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

Planzeichenverordnung (PlanZVO)

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