



PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH DEM BAUGESETZBUCH (BAUGB) v. 23.09.2004, DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) v. 23.01.1990 UND DER PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV 90) v. 16.12.1990

## ZEICHENERKLÄRUNG

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

- 1.1 **GE** Gewerbegebiet  
1.2 **SO** Sondergebiet

### 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 und (3) BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

- 2.1 **0,8** maximal zulässige Grundflächenzahl  
2.2 **EFH=245,0m** Entgeschossigkeitsgrenzhöhe  
2.3 **TH = 9,0 m** maximale Traufhöhe  
2.4 **FH = 10,5 m** maximale Firsthöhe (siehe textliche Festsetzungen)  
2.5 Flüschemata der Nutzungsabschlüsse

Art der baulichen Nutzung	maximale Entgeschossigkeitsgrenzhöhe (in Metern über NN)
Grundflächenzahl (GRZ)	–
Bauweise	max. Trauf- und Firsthöhe (in Metern)
Dachform / Dachneigung (PD/PDach / SD/ Satteldach)	–

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

- 3.1 **a** abweichende Bauweise gemäß textlichen Festsetzungen  
3.2 **—** Baugrenze

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

- 4.1 **▲** Entfaltungsbereich

### 5. FLÄCHE FÜR VERSORGENS-ANLAGEN (§ 9 (1) 12 BauGB)

- 5.1 **⚡** Fläche für die Stromversorgung

### 6. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN (§ 9 (1) 13 BauGB)

- 6.1 **—** bestehender Hochwasserkanal  
6.2 **—** bestehendes Stromkabel der ENW  
6.3 **—** bestehende Freileitung der ENW  
6.4 **—** bestehender Regenwasserkanal  
6.5 **—** geplanter Regenwasserkanal für das Fachmarktzentrum  
6.6 **AS** geplanter Absetzschacht

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

- 7.1 **ADW** Leitungsrecht zur Abwasserbeileitung zugunsten der Stadt Osterburken  
7.2 **SW** Leitungsrecht zur Stromversorgung zugunsten der ENW  
7.3 **FE** Fahrrecht zur Gewässerunterhaltung zugunsten der Stadt Osterburken

### 8. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25 a BauGB)

- 8.1 **○** Standort für das Anpflanzen von Bäumen

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

- 9.1 **●** zu erhaltender Einzelbaum

### 10. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 (7) BauGB)

- 10.1 **—** Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

### 11. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 11.1 **□** bestehende Böschungen  
11.2 **□** geplante Böschungen  
11.3 **□** bestehende Bäume  
11.4 **□** geplanter Gebäudeabbruch  
11.5 **—** bestehende Flurstücksgrenzen  
11.6 **□** bestehende Gebäude  
11.7 **245,00** Höhe des bestehenden Geländes  
11.8 **245,92** Höhe des geplanten Geländes (unverändert)  
11.9 **HQ 100 - Linie**  
11.10 **—** Gewässerandrang (§ 9 (1) 16 BauGB)

## TEXTTEIL

In Planung der Planzeichnung und des Planentwurfes wird gemäß § 9 BauGB folgendes festgesetzt:

### 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Sonstiges Sondergebiet (SOZ) gem. § 11 (3) BauNVO entsprechend dem Planentwurf.

Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Fachmarktzentrums mit großflächigen Einzelhandels- und Handelsbetrieben im Sinne von § 11 (1) 3 BauNVO. Zulässig sind Einzelhandels-, großflächige Einzelhandels- und Handelsbetriebe gemäß § 11 (1) 3 BauNVO bis zu einer maximalen Verkaufs- und Ausstellungsfläche von zusammen 1.600 m<sup>2</sup>. Im einzelnen sind zulässig:  
- ein Lebensmittel-Vollsortimentmarkt mit maximal 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche  
- ein Textilmarkt mit maximal 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche  
- ein Drogeriemarkt mit maximal 640 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche  
- ein Garten- und Baumarkt mit maximal 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche  
Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO entsprechend dem Planentwurf.  
Im Gewerbegebiet sind die zentralrelevanten Sortimente Lebensmittel, Drogeriewaren zulässig. Im Gewerbegebiet sind gemäß § 1 (5) BauNVO Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig. Die ansonsten zulässigen Vergütungsstellen werden gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des GE-Gebietes.

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

Entsprechend dem Planentwurf in der Planzeichnung.

#### 3. HÖHENLAGE UND HÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 (3) BauGB und § 16 (2) 4 i.V.m. mit § 18 BauNVO)

Höhenlage der Gebäude:  
Die im Planentwurf festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf nicht überschritten werden.

Höhe der baulichen Anlagen:  
Maximal zulässige Traufhöhe (TH) gemäß Planentwurf.  
Die Traufhöhe ist lotrecht von der ausgeführten EFH (Rohfußboden) bis zum Schnittpunkt von Außenwand mit Dachhaut zu messen.  
Maximal zulässige Firsthöhe (FH) gemäß Planentwurf.  
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.  
Die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe gilt nicht für bestehende bauliche Anlagen.

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

Für die im Plan entworfenen festgesetzten abweichenden Bauweisen a1 und a2 wird folgendes festgesetzt:

a1: offene Bauweise mit einer maximalen Baukörperlänge von 100 m  
a2: offene Bauweise mit einer maximalen Baukörperlänge von 70 m

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

Entsprechend dem Planentwurf in der Planzeichnung.  
Gärten und überschüssige Stellplätze sind gemäß § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

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

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)

Die Ein- und Ausfahrt auf die Gewerbe- und Sondergebietsflächen ist nur an dem im Plan festgesetzten Einfahrtbereich zulässig.

#### 8. REGELUNGEN DES WASSERABFLUSSES (§ 9 (1) 16 BauGB)

Der im Planentwurf festgesetzte Gewässerunterhaltungstreifen ist von jeglicher Überbauung und Lagerung von Stoffen frei zu halten.

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

Selbstpflichten 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 (Naturdimmflickerdrücklampen) auszustatten. Außenbeleuchtungen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.  
Das anfallende nicht schädlich verunreinigte Regenwasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen ist getrennt zu erfassen, zu sammeln und nach Führung über ein Schachtbauwerk mit Absetzvorrichtung und Tauchwand in die Vorflut (Kinrau) einzuleiten.

Empfehlung:  
Mindestens 20% der Fassadenflächen sollen mit rankenden oder schlingenden Kletterpflanzen gemäß Artenliste im Grünordnungsbeitrag im Anhang beigefügt werden. Gegebenenfalls sind Rankenflecken anzulegen.

#### 10. PFLANZGEBOTE/ PFLANZERHALTUNG (§ 9 (1) 25 a und b BauGB)

An den im Plan festgesetzten Standort für das Anpflanzen von Bäumen sind nur standortshemische Laubbäume zulässig. Vom Standort kann bis zu 3 m abgewichen werden.

Je 6 h hergestellt: Bauchschneidplätze ist auf der Fläche für Stellplätze ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbau in einem Pflanznetz zu pflanzen. Erhalten Bäume werden angerechnet.  
Mindestens 5% der Baugrundstücksflächen sind mit standortshemischen Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen. Dabei ist je 2 m Pflanzfläche ein Strauch einzupflanzen. Der Schwerpunkt der Anpflanzungen soll dabei an den Grundstücksgrenzen und seitlichen Grundstücksgrenzen liegen.  
Die zu Erhaltung festgesetzten Bäume an der Industriestraße sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch neue gleichwertig zu ersetzen.

Sofort Festsetzungen nach Ziff. 9 und 10 auf dem Baugrundstück zu beachten sind, ist in den Baugeschulterungen die entsprechende Bepflanzung oder Pflanzhaltung in den Planunterlagen nachzuweisen.

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LBO

### 1. AUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 (1) 1 LBO)

- 1.1 **Dachformen**  
Zulässig sind gemäß Eintrag in der Nutzungsabschlüsse nur Putz (PD) oder Satteldächer (SD).  
1.2 **Dachneigung**  
Die Dachneigung wird gemäß Eintrag in der Nutzungsabschlüsse im Sondergebiet auf 3° - 30° und im Gewerbegebiet auf 3° - 36° begrenzt.  
1.3 **Dachdeckung**  
Zur Dachdeckung sind nur die Farbton: ziegelrot, rotbraun, dunkelbraun, dunkelgrau und anthrazit zulässig. Die Verwendung der Dächer zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie ist allgemein zulässig. Unschattierte metallische Dachdeckungen sind allgemein unzulässig.  
1.4 **Fassaden**  
Zulässig sind Fassaden in gedeckten Farbtonen. 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 Werbeanlagen.  
Unschattierte metallische Fassadenverkleidungen sind allgemein unzulässig.  
1.5 **Dachgärten, -aufbauten und -einschnitte**  
Dachgärten, -aufbauten und -einschnitte sind bis zu 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Ein Mindestabstand von 2,00 m zu den Gebäuden ist einzuhalten.

### 2. WERBEANLAGEN (§ 74 (1) 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stelle der eigenen Leistung innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und an der Zu- und Ausfahrt zum Fachmarktzentrum zulässig.

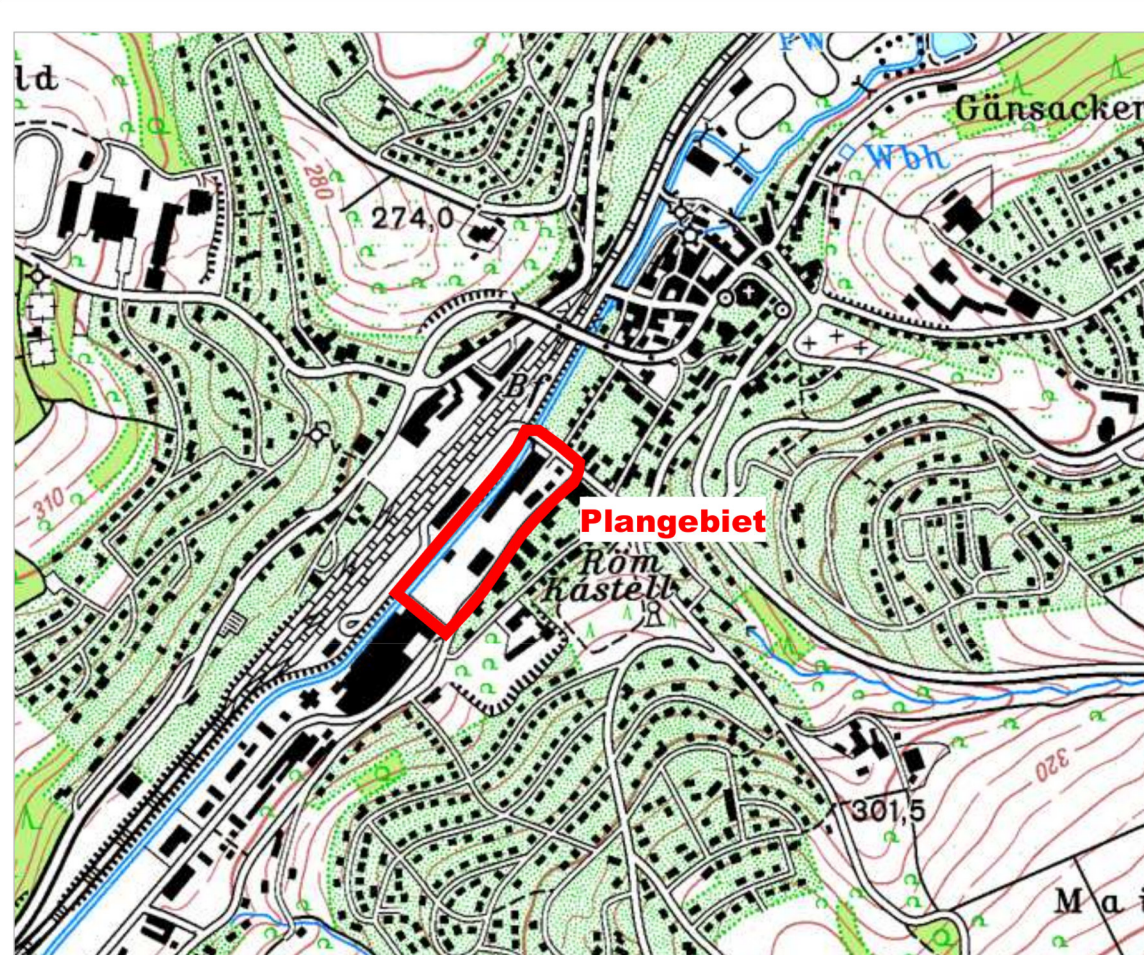
### 3. EINFRIEDIGUNGEN, GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Sockelmauern dürfen dabei eine Höhe von 0,30 m nicht überschreiten.  
Als Grenz Einfriedigung sind nur Hecken oder offene Einfriedigungen in Form von Zäunen oder Eisengittern zugelassen.

### 4. NIEDERSpannungsfREILEITUNGEN (§ 74 (1) 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet sind unzulässig.

## ÜBERSICHTSPLAN (Grundlage TK 1 : 25.000, unmaßstäblich)



Ausfertigung:  
Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Satzung stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 27.07.2015 überein. Die ordnungsgemäße Durchführung der o.g. Verfahrensschritte wird bestätigt.

Osterburken, den \_\_\_\_\_ Der Bürgermeister

(Siegel)

## III. HINWEISE

- Entlang der nordwestlichen Grenze des Plangebiets verläuft das Gewässer II. Ordnung Kinrau, in dem ein 5 m breiter Gewässerandrang besteht (s. nachrichtliche Übernahme im Planentwurf). Die Bestimmungen des § 29 VGO sind in diesem Bereich zu beachten.
- Bei den Hochwassergefahrenkarten liegt ein kleiner Teil des überplanten Gebiets innerhalb des 10-jährigen Überschwemmungsbereichs (HQ100) und somit nach § 65 WVO i. V. m. § 74 und § 76 VHO innerhalb eines rechtlich festgelegten Überschwemmungsgebietes (s. nachrichtliche Übernahme im Planentwurf). In diesem Bereich sind die Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete des § 78 VHO zu beachten.
- Das Plangebiet liegt unmittelbar benachbart des römischen Kohortenkastells und direkt nördlich an der UNESCO-Welterbestätte. Es muss daher auf jeden Fall mit archäologischen Fundamenten gerechnet werden. Aufgrund des Vorliegens auf archäologische Befunde durch die Nähe zum Kastell bedürfen jegliche Bodengriffe generell einer dermalrechtlichen Genehmigung (§ 2 DStNG). Eine frühzeitige Ansprache der Maßnahmen mit der Archäologischen Denkmalpflege ist vorzunehmen.
- 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 Landessamt, als untere Wasserbehörde, zu benachrichtigen (§ 37 (4) WVO). Eine ständige Grundwasserbeobachtung in der Kalandation oder in ein Überflächengraben ist unzulässig.
- Mutterboden, der bei der Errichtung und der Änderung der baulichen Anlagen sowie wesentlichen Veränderungen der Erdoberfläche ausgebaut wird, ist, soweit er keine Schadstoffe enthält, in naturnahem Zustand zu erhalten, vor Verwitterung oder Versiegelung zu schützen und schonend zu behandeln. Falls eine Verwertung nicht unmittelbar möglich ist, ist der Oberboden fachgerecht zu lagern. Bei der Verwertung von Mutterboden ist darauf zu achten, dass insbesondere die natürlichen Bodenfunktionen und die biologische Aktivität erhalten bleibt. Die Muttererde sollte bei geringem Boden mit Pflanzmaterial (50 m und bei sandigen Böden mit wenig Pflanzmaterial 2,50 m nicht überschreiten. Beim Aufsetzen der Miete darf diese nicht verdichtet werden.
- In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenveränderungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Bodenveränderungen sind nach Abschluss der Baumaßnahme zu lockern.  
(§ 202 BauGB und § 1 und 4 Abschl. 202)
- Die Befestigung der Grundstücke gemäß Ziffer 9 und 10 der planungsrechtlichen Festsetzungen sollte spätestens 2 Jahre nach der Baufertigstellung abgeschlossen sein.
- Wird bei Erdarbeiten wertvolle Materialien bzw. verunreinigtes Aufbaumaterial angetroffen, so ist dieser Ausbau von unbebautem Ausbau zu trennen und gemäß § 3 LBOdStAG und den §§ 7 u. 15 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 Abfallbetreiber Auskunft.
- Für die zum Vollzug des Bebauungsplanes erforderlichen Abbrucharbeiten ist eine Ökologische Baubegleitung durch einen von der Naturschutzbehörde anerkannten Fachmannsverständigen vorzunehmen. Die Durchführung der Abbrucharbeiten darf nicht von einer Überprüfung durch den Fachmannsverständigen zugelassen werden. Bei entsprechenden Abbruchmaßnahmen arbeiten Personen oder dem Vorfall schaden können. Dies gilt auch für Flugsägen, Gase und Dämpfe. Unbeschadet des Vorgehens ist Abwasser zugelassen, dessen Inhaltstoffe oder Eigenschaften die allgemeine Richtlinie für die wichtigsten Beschaffenheitskriterien der Anlage 1 des Arbeitsblattes A 115 der Abwasserrechtlichen Verordnungs - ATV - in der jeweils gültigen Fassung nicht überschreiten.  
Die Stadt kann im Einzelfall die Einleitung von Abwasser von einer Vorbehandlung oder Speicherung abhängig machen, wenn seine Beschaffenheit oder Menge dies insbesondere im Hinblick auf den Betrieb der öffentlichen Abwasseranlagen oder auf sonstige öffentliche Belange erfordert.

## RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind:  
Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I. S. 954)  
Landesbauordnung (LBO)  
in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358)  
Baugruppeneinordnung (BauNVO)  
in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I. S. 1549) m.V.m. v. 20.09.2013  
Planungsrechtverordnung (PlanzVO)  
in der Form vom 16.12.1990 (BGBl. I. S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509)

## VERFAHRENSVERMERKE

- |  |                           |
|--|---------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB  | am 03.12.2012             |
| 2. Billigung Planentwurf   | am 24.07.2013             |
| 3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB | am 09.08.2015             |
| 3.1 Bekanntmachung   | am 09.08.2015             |
| 3.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung  | vom 19.08. bis 19.09.2013 |
| 4. Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Auslegungsfrist   | am 27.04.2014             |
| 5. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB                      | am 08.05.2015             |
| 5.1 Bekanntmachung   | am 08.05.2015             |
| 5.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung  | vom 18.05. bis 18.06.2015 |
| 6. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB   | am 27.07.2015             |
| 7. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB  | am 14.08.2015             |

KOMMUNALPLANUNG - TIEFBAU - STADTEBAU  
Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak  
Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner  
Elisenstraße 26, 71621 Mosbach  
Telefon: 09261/9290-0  
Fax: 09261/9290-44  
info@fr-mosbach.de  
www.fr-mosbach.de

INGENIEURE

INGENIEURE

Datum	16.07.2015	Ort	Gefertigt
bestellt	16.07.2015	von	Anlage
gezeichnet	16.07.2015	von	Projekt Nr.

Blatt	1	von	2
Stand	Osterburken		
Satz	Osterburken		
Prüfung	BEBAUUNGSPLAN		
	Fachmarktzentrum		
	Industriestraße		
	- 2. Änderung		
Maßstab	1 : 500 (im Original)		
Die Stadt	Osterburken		
Osterburken, den	Der Bürgermeister		
Der Bürgermeister			