



Gemeinde

Haßmersheim

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan

„Plattenweg – 3. Änderung“

Gemarkung Haßmersheim

**Textlicher Teil: Planungsrechtliche Festsetzungen
Hinweise**

Satzung

Planstand: 20.10.2020

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

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

Beratende Ingenieure und freier 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020

Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. BW 2010, 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. BW S. 313) m.W.v. 01.08.2019

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

Planzeichenverordnung (PlanZV)

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 29.06.2020 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB | am 09.07.2020 |
| 3. Billigung des Bebauungsplanentwurfs
und Auslegungsbeschluss | am 29.06.2020 |
| 4. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung
gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB | |
| 4.1 Bekanntmachung | am 09.07.2020 |
| 4.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung | vom 20.07.2020 bis 01.09.2020 |
| 5. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB | am 16.11.2020 |
| 6. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB | am |

Zur Beurkundung
Haßmersheim, den

Bürgermeister

TEXTLICHER TEIL

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrags wird Folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maß der baulichen Nutzung

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

1.1 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird auf 20 m festgesetzt.

Als oberer Bezugspunkt gilt für die maximale Gebäudehöhe der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Attika und für die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen der höchste Punkt der Dachkonstruktion.

Als unterer Bezugspunkt für die zulässige Gebäudehöhe gilt die gemäß Planeintrag festgesetzte Bezugshöhe (B). Sie wird über NN (Normal-Null) festgesetzt. Sie ist nicht mit der Erdgeschoßfußbodenhöhe oder der Fußbodenhöhe zu verwechseln. Diese dürfen abweichend von der Bezugsebene festgelegt werden, sofern dabei die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschritten werden.

II. HINWEISE

1. 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 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 Gemeinde 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. Miete: Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten max. 1,5 m, bei sandigem Boden mit wenig Pflanzenresten max. 2,5 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 und Grundwasserbenutzung

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 ist zu benachrichtigen (§ 43 Abs. 6 WG).

Verunreinigungen bzw. Belastungen des Grundwassers können auch im überplanten Bereich grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

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

Grundwassereingriffe und Grundwasserbenutzungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind der Unteren Wasserbehörde vorab anzuzeigen.

5. Geotechnik und Baugrunduntersuchung

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten befindet sich das Bauvorhaben im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Mittleren Muschelkalks. Diese werden von Auenlehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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 einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

6. Lage im Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀ und HQ_{extrem}

Das Plangebiet befindet sich im östlichen Teilbereich (außerhalb der Baugrenze) im Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀. Eine Bebauung der betroffenen Teilflächen ist nicht zulässig.

Da das Plangebiet auch bei einem extremen Hochwasser (HQ_{extrem}) überflutet werden kann, haben sich die Grundstückseigentümer gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (Hochwasserschutzfibel Dezember 2018) selbst und auf eigene Kosten zu sichern.

7. Baufeldräumung, Gehölzrodung und Gebäudeabriss

Im Vorfeld der geplanten Bebauung dürfen Gehölze nur im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar gerodet werden. Holz und Astwerk sind unverzüglich abzuräumen.

Die Gebäude werden im gleichen Zeitraum abgerissen. Ist das nicht möglich, ist ein Abriss erst zulässig nach Freigabe durch einen Vogelkundler und einen Fledermausgutachter,

die zuvor geprüft haben, ob Vögel an den Gebäuden brüten oder Fledermausquartiere vorhanden sind. Alternativ ist auch das Entfernen bzw. Unbrauchbarmachen von Brutstrukturen möglich.

Die Vegetation der zu bebauenden Flächen und der Flächen der Erschließung sind im Vorfeld von Baumaßnahmen in der Zeit von Oktober bis Februar komplett zu räumen und anschließend regelmäßig zu mähen, um Bodenbruten zu verhindern.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

8. Farb- und Gestaltungskonzept im Bauantrag

Wegen der deutlichen optischen Wirkung für das Neckartal (auch auf die gegenüberliegende unter Landschaftsschutz stehende Seite) und zur Minderung des Eingriffs in das Orts- und Landschaftsbild ist bei der künftigen Errichtung des angedachten Hochregallagers mit dem Bauantrag ein Farb- und Gestaltungskonzept (als Ergänzung zu den Ansichtszeichnungen) zur Abstimmung mit der Gemeinde vorzulegen.

Dabei soll auf eine optisch gliedernde Wirkung des Baukörpers und eine verträgliche Einbindung in die Umgebung geachtet werden (farblich unterstütztes Einfügen in baulichen Bestand).

Aufgestellt:

Haßmersheim, den

DIE GEMEINDE:

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE
Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de

Ausfertigung:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Satzung stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 16.11.2020 überein.
Die ordnungsgemäße Durchführung der o.g. Verfahrensschritte wird bestätigt.

Haßmersheim, den

Der Bürgermeister

.....
(Siegel)