

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrags sowie der textlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Oberer Höhweg (1980) wird gemäß § 9 BauGB festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1.4 Das Dorfgebiet₃ (MD₃) wird in den zulässigen Nutzungen des § 5 Abs. 2 BauNVO eingeschränkt.

1.1.4.1 Zulässig sind:

- § 5 Abs. 2 Ziff. 3 Sonstige Wohngebäude
- Ziff. 5 Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Ziff. 6 Sonstige Gewerbebetriebe
- Ziff. 7 Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

7. FESTSETZUNGEN ZUR HÖHENLAGE (§ 9 (1) 2 BauGB)

7.3 Abweichend von Nr. 7.1 der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes Oberer Höhweg (1980) wird die Höhenlage von baulichen Anlagen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung durch eine maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH_{max}) entsprechend Planeintrag festgesetzt. Abweichungen nach unten mit der ausgeführten Erdgeschossfußbodenhöhe sind zulässig.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist an der Oberkante Rohfußboden zu messen.

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 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.

2. Grundwasserfreilegung
Verunreinigungen bzw. Belastungen des Grundwassers können im überplanten Bereich nicht ausgeschlossen werden.

Falls z. B. bei der baulichen Nutzung in das Grundwasser eingegriffen, Grundwasser freigelegt bzw. eine Bauwasserhaltung erforderlich wird, sind die erforderlichen Maßnahmen mit dem Landratsamt, Sachgebiet Wasserwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen. Unter Umständen sind zusätzliche Aufwendungen erforderlich.

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.

3. Bodenschutz
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 Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können (§ 7 BBodSchG).

Bei Baumaßnahmen ist der humose Oberboden (soweit der Boden keine Schadstoffe enthält) getrennt auszubauen und gemäß § 4 BBodSchG und § 202 BauGB schonend zu behandeln. Wird der humose Oberboden zwischengelagert, sind hierzu Lager vorzusehen, 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.).

Mutterboden und Bodenaushub können verwertet 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, 9 und 12 BBodSchG).

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

Für den Umgang mit dem Boden (z. B. Geländeabtrag/-auftrag) wird empfohlen, das Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg, "Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahmen" zu beachten.

4. Altlasten
Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieses Material getrennt zu halten und nach den Vorschriften der Kreislaufwirtschaft und des Abfallrechts geordnet zu entsorgen. Das Bürgermeisteramt und das Landratsamt, Sachgebiet Wasserwirtschaft und Bodenschutz, sind umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung bzw. Funde zu informieren (§ 3 LBodSchG). Die erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Bürgermeisteramt und dem Landratsamt abzustimmen.
5. Baugrunduntersuchung
Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 empfohlen.
6. Artenschutz
Um zu verhindern, dass Bodenbrüter Nester anlegen, ist die Fläche, soweit sie nicht weiter beweidet wird, im Vorfeld von Bauarbeiten vom Anfang der Vegetationsperiode an bis zum Baubeginn mindestens einmal im Monat zu mähen oder zu mulchen.
7. Befestigung von Stellplätzen, Zugängen und Zufahrten
Es wird empfohlen, die Befestigungen von Stellplätzen, Grundstückszugängen und Zufahrten mit wasser-durchlässigen Belägen auszustatten, wenn durch die bestimmungsgemäße Nutzung nicht mit einem Eintrag von Schadstoffen in den Boden zu rechnen ist.
8. Anzuwendende Landesbauordnung (LBO)
Für das Plangebiet ist die LBO für Baden-Württemberg in der Fassung 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2013 (GBl. S. 209) m.W.v. 23.07.2013 anzuwenden.
9. Anzuwendende Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Für das Plangebiet ist die BauNVO in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013 anzuwenden.

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 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 21.06.2013 bzw. 20.09.2013

Landesbauordnung (LBO)

für Baden-Württemberg in der Fassung 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2013 (GBl. S. 209) m.W.v. 23.07.2013

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) m.W.v. 20.09.2013

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)