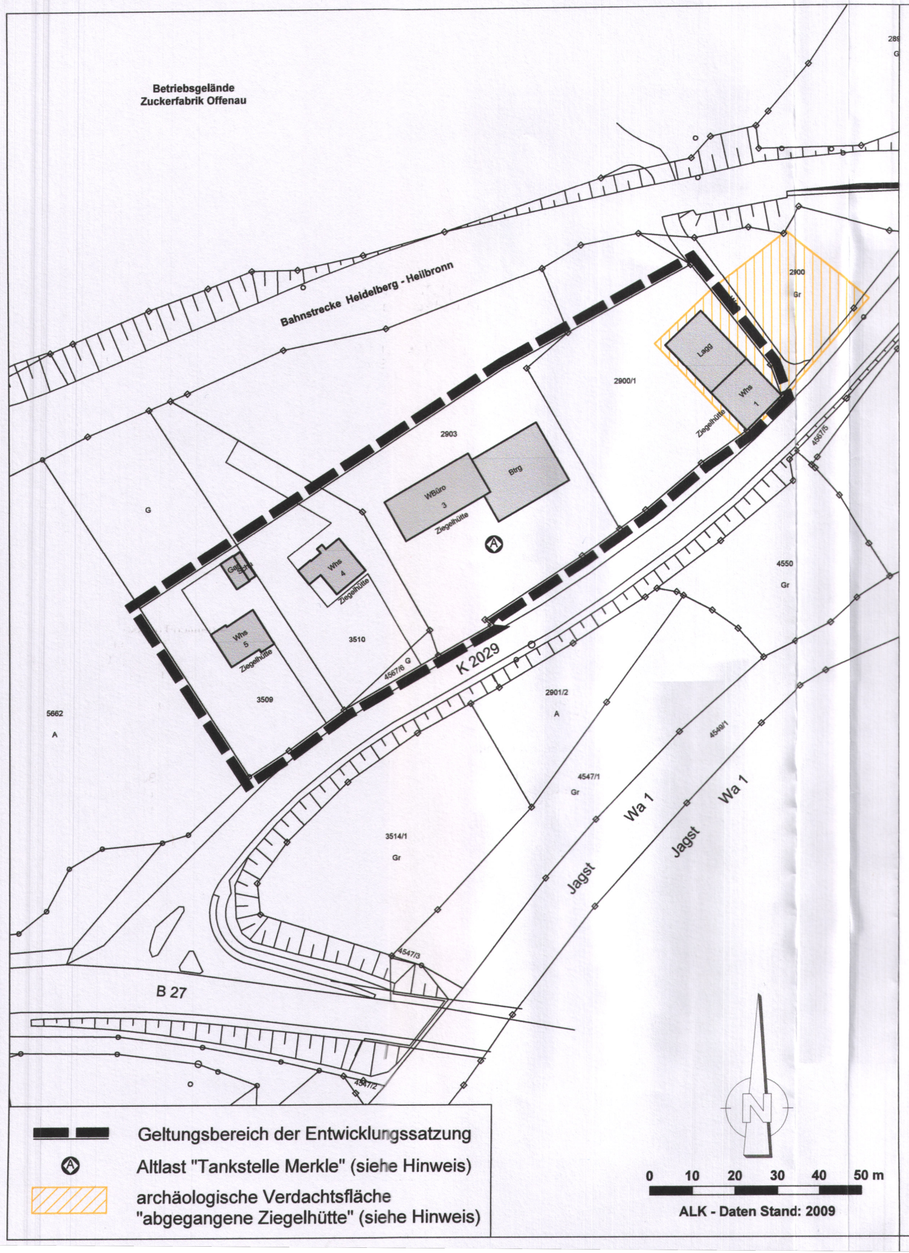

ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN

(1) Innerhalb des Geltungsbereichs sind Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen.

(2) Unzulässig sind Einzelhandelsbetriebe und Vergnügungsstätten. Ausnahmsweise ist Einzelhandelsnutzung zulässig, wenn sie in Verbindung mit Handwerks- oder Gewerbebetrieben auf untergeordneter Fläche stattfindet.

HINWEISE

(1) Das Plangebiet befindet sich durch die angrenzende Bundesstraße B 27, die Bahnstrecke Heidelberg-Heilbronn sowie der Zuckerfabrik Offenau im Einwirkungsbereich erhöhter Lärmimmissionen. Für Wohnvorhaben werden passive Schallschutzmaßnahmen empfohlen.

(2) Auf dem Grundstück Flst.-Nr. 2903 ist die Altlast „Tankstelle Merkle" bekannt. Im Vorfeld von Bodeneingriffen ist eine orientierende Untersuchung erforderlich, um nachzuweisen, ob und in welcher Art Schadstoffe zu einer schädlichen Bodenveränderung führen können.

(3) Das Plangebiet umfasst Teile der als archäologische Verdachtsfläche ausgewiesenen (abgegangenen) Ziegelhütte (Prüffall, 1M). Bei Bodeneingriffen sind daher Funde und Befunde, denen ggfs. die Eigenschaft eines Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG zukommt, in diesem Bereich nicht auszuschließen.

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Firmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

(4) Mit einem saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Holräume, 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 hydrogeologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei der Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

Auf hochstehendes Grundwasser wird hingewiesen.

(5) Das Plangebiet befindet sich innerhalb der unbefristet und rechtskräftig bestehenden Bergbauberechtigung „Konsolidiertes Gruben- und Solefeld der Salinen Friedrichshall und Clemeshall am unteren Neckar". Rechtsinhaber dieser Bergbauberechtigung, die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz und Sole berechtigt, ist die Südwestdeutsche Salzwerke AG, Heilbronn.

(6) Ausfahrten zur K 2029 sollte sichtfrei gestaltet werden (Haltesichtweite) - Einfriedung im Sichtdreieck max. 80 cm Höhe.

Ausfertigung:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Satzung stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 07.07.2015 überein. Die ordnungsgemäße Durchführung der maßgeblichen Verfahrensschritte wird bestätigt.

Offenau, den 08. JULI 2015 Der Bürgermeister

GEMEINDE OFFENAU 1 LANDKR. HEILBRONN (Siegel)

KOMMUNALPLANUNG • TIEFBAU • STÄDTEBAU
Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak Dipl.-Ing. Jürgen Glaser
Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein
Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner
Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach • Fon 06261/9290-0 • Fax 06261/9290-44 • info@ifk-mosbach.de • www.ifk-mosbach.de
IFK INGENIEURE

	Datum	Zeichen
bearbeitet	15.06.2015	Adl
gezeichnet	15.06.2015	Adl

Gefertigt:

Anlage 2

Projekt Nr. 2936

Gemeinde: Offenau

Ortsteil: Offenau

Projekt: ENTWICKLUNGSSATZUNG
nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB

ZIEGELHÜTTE

Plan: Lageplan

Maßstab: 1 : 1000

Die Gemeinde:

Offenau, den 08. JULI 2015

Der Bürgermeister

GEMEINDE OFFENAU 1 LANDKR. HEILBRONN