

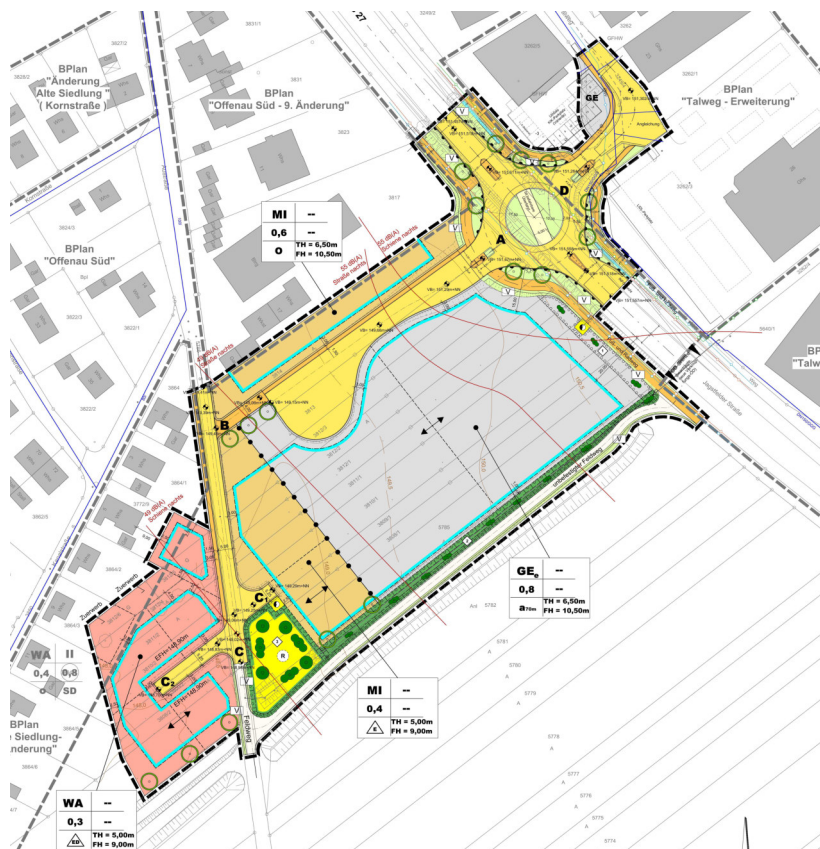


Landkreis: Heilbronn

Gemeinde: Offenau

Gemarkung: Offenau

Anlage 2



Bebauungsplan

Offenau Süd-Erweiterung

Neuaufstellung

Planungsrechtliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften

Planungsstand 27.01.2015

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



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 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) m.W.v. 26.11.2014

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)

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss
gem. § 2 (1) BauGB | am 25.07.2012 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung
gem. § 2 (1) BauGB | am 12.02.2013 |
| 3. Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 3 (1) BauGB | vom 21.02.2013 bis 21.03.2013 |
| 4. Anhörung der Behörden
gem. § 4 (1) BauGB | vom 21.02.2013 bis 21.03.2013 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfs
und Auslegungsbeschluss | am 25.11.2014 |
| 6. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung
gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB | |
| 6.1 Bekanntmachung | am 02.12.2014 |
| 6.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung | vom 10.12.2014 bis 23.01.2015 |
| 7. Satzungsbeschluss
gem. § 10 (1) BauGB | am 10.02.2015 |
| 8. Bekanntmachung
gem. § 10 (3) BauGB | am 17.02.2015 |



Zur Beurkundung

Offenau, den 13. Feb. 2015


Bürgermeister Michael Folk

TEXTTEIL

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrags wird gemäß § 9 BauGB folgendes festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

- | | | |
|-----|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1 | Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB
§ 4 BauNVO) | Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO |
| | Ausschluss nach § 1 Abs. 5
BauNVO | Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind unzulässig. |
| | Ausschluss nach § 1 Abs. 6
BauNVO | Die ausnahmsweise zulässige Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. |
| 1.2 | Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB
§ 6 BauNVO) | Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO. |
| | | Zulässig sind Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, sonstige Gewerbebetriebe und Gartenbaubetriebe. |
| | Ausschluss nach § 1 Abs. 5
BauNVO | Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind im Gesamtgebiet unzulässig. |
| | Ausschluss nach § 1 Abs. 6
BauNVO | Die ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. |
| 1.3 | Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB
§ 8 BauNVO) | Gewerbegebiet ^{eingeschränkt} (GE_e) gem. § 8 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO |
| | | Zulässig sind nur Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. |
| | Ausschluss nach § 1 Abs. 5
BauNVO | Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. |
| | Ausschluss nach § 1 Abs. 6
BauNVO | Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. |
| 2. | Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) 1 BauGB
§§ 16 –21 BauNVO) | Entsprechend dem Planeintrag in der Planzeichnung |
| 3. | Zahl der Vollgeschosse
(§ 18 BauNVO i. V. m.
§ 2 (5) LBO) | Entsprechend dem Planeintrag in der Planzeichnung |

- | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4. Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen
§ 9 Abs. 3 BauGB und
§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V. mit
§ 18 BauNVO | <p><u>Höhenlage der Gebäude:</u>
Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH_{max}= siehe Planeintrag):
Sofern keine zeichnerische Festsetzung des EFH-Wertes erfolgt ist, wird die Erdgeschossfußbodenhöhen auf max. 0,50 m über der mittleren Straßenachshöhe vor dem Baugrundstück festgesetzt. Bei Eckgrundstücken ist der Straßenabschnitt, auf den der Grundstückszugang ausgerichtet ist, zugrunde zulegen. Befreiungen von der zulässigen EFH können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn besondere bauliche oder topographische Gründe dies erforderlich machen.</p> <p><u>Max. Traufhöhe:</u>
Von der ausgeführten Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt von Außenwand mit der Dachhaut: max. 5,0 m bzw. max. 6,5 m gemäß Planeintrag.</p> <p><u>Max. Firsthöhe:</u>
Von der ausgeführten Erdgeschossfußbodenhöhe bis zum First: max. 9,0 m bzw. max. 10,5 m gemäß Planeintrag.</p> |
| 5. Bauweise
(§ 9 (1) 2 BauGB,
§ 22 (2) BauNVO) | <p>Offene Bauweise entsprechend dem Einschrieb in der Planzeichnung.
Bereichsweise Beschränkung auf Einzelhäuser sowie Einzel- und Doppelhäuser entsprechend dem Planeintrag.
Beschränkung der Wohnungen auf 2 WE je Einzelhaus und 1 WE je Doppelhauseinheit.</p> <p>Von der offenen abweichende Bauweise, in der Gesamtgebäuelängen bis 70 m zugelassen werden.</p> |
| 6. Nebenanlagen
(§ 14 und 23 (5) BauNVO) | <p>Nebenanlagen sind, soweit sie als Gebäude beabsichtigt sind, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausgenommen sind Gartengerätehütten bis 15 m² Grundfläche im rückwärtigen, straßenabgewandten Grundstücksbereich.</p> |
| 7. Stellung der baul. Anlagen
(§ 9 (1) 2 BauGB) | <p>Die Firstrichtung und Gebäudehaupttrichtung ist bei entsprechendem Planeintrag zwingend zu beachten.
Sofern keine zwingende Stellung der baulichen Anlagen festgesetzt wurde, sind diese nur senkrecht bzw. parallel zu den festgesetzten Baugrenzen zulässig.</p> |
| 8. Garagen und überdachte Stellplätze
(§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 BauNVO) und (§ 9 (1) 22 BauGB) | <p>Bei senkrechter Einfahrt muss zwischen Garagen (nur bei gleichzeitigem Einbau eines elektrisch angetriebenen Garagentores) sowie offenen Carports zur öffentlicher Verkehrsfläche ein Abstand von mind. 1,5 m eingehalten werden. Ansonsten ist vor Garagen ein Stauraum von 5,0 m Länge vorzusehen. Bei parallel zur Straße anzufahrenden Garagen und Carports, muss der Abstand zur Straße mindestens 1,0 m betragen.</p> |
| 9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 (1) 20 BauGB) | <p>Pkw-Stellplätze und Garagenvorplätze, Stellplatzanlagen sowie Geh- und Fußwege sind so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit der Niederschlagswässer gewährleistet ist.</p> <p>Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind Straßenlampen mit insektenschonender Beleuchtung (Natriumdampfniederdrucklampen) auszustatten. Außenbeleuchtungen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.</p> <p>Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink und Blei sind nicht zulässig.</p> |

Das anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist getrennt vom sonstigen Abwasser zu erfassen und in den Regenwasserkanal des Trennsystems einzuleiten.

In den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsflächen) werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Ausgleichsfläche 1:

In den im Bebauungsplan mit <1> gekennzeichneten Flächen ist ein dichtwüchsiger gestufter Gehölzbestand aus gebietsheimischen Sträuchern und Bäumen zur Randeingrünung des Baugebietes zur B 27 hin herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Dabei ist je 2 m² Flächen ein Strauch oder Heister anzupflanzen.

Die nicht bepflanzte Fläche ist als Wiese zu unterhalten und ein- bis zweimal zu mähen.

Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig.

Ausgleichsfläche 2:

In den im Bebauungsplan mit <2> gekennzeichneten Flächen ist der Erdwall in der Kanalzone mit standortgerechtem kräuterhaltigem Wiesensaatgut einzusäen. Auf der den Baugrundstücken abgewandten Böschungsseite ist er heckenartig mit gebietsheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Dabei ist je 1,5 m² Böschungsfläche ein Strauch vorzusehen. Entlang des Böschungsfußes ist ein 1 m breiter Streifen von Gehölzen freizuhalten.

Die nicht bepflanzte Fläche des Walles ist als Wiese zu unterhalten und ein- bis zweimal zu mähen.

Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig.

Ausgleichsfläche 3:

In den im Bebauungsplan mit <3> gekennzeichneten Flächen ist mit kräuterhaltigem standortgerechtem Wiesensaatgut einzusäen und mit gebietsheimischen Sträuchern und Bäumen zu mindestens 30 % zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die nicht bepflanzte Fläche ist als Wiese zu unterhalten und ein- bis zweimal zu mähen.

Düngung und Pestizideinsatz sind nicht zulässig.

10. Pflanzgebote
(§ 9 (1) 25 a BauGB)

Bei punktuellen Pflanzgeboten für Einzelbäume sind standortgerechte hochstämmige Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen. Vom eingetragenen Standort sind auf Baugrundstücken Abweichungen bis zu 3 m zulässig.

In der festgesetzten Fläche des Pflanzgebotes 1 ist ein heckenartiger Gehölzstreifen aus gebietsheimischen Sträuchern und Bäumen anzulegen. Dabei ist je 2 m² Fläche ein Strauch, je 50 m² Fläche ein Laubheister anzupflanzen.

Pro Wohnbaugrundstück (WA/M) ist ein großkroniger heimischer Laub- oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Punktueller Pflanzgebote sind vorrangig zu beachten. Pflanzhaltungsgebote werden angerechnet.

Auf den gewerblich genutzten Grundstücken ist je 10 Stellplätze ein mittel- bis großkroniger heimischer Laubbaum in mindestens 6 m² großen Pflanzbeeten oder 2 m breiten durchgängigen Pflanzstreifen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Punktuelle Pflanzgebote sind vorrangig zu beachten. Die Pflanzflächen sind mit Wildstauden oder Kleinsträuchern bodendeckend zu bepflanzen oder mit kräuterreichem Landschaftsrasen einzusäen.

Mindestens 5 % der Baugrundstücksflächen sind mit standortheimischen Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen. Dabei ist je Strauch 2 m² Pflanzfläche anzunehmen. Pflanzgebotsflächen sind vorrangig zu berücksichtigen.

In den mit Pflanzeerhaltungsgebot gekennzeichneten Flächen ist der Baum- und Strauchbestand dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten und bei Ausfall artgleich zu ersetzen.

An den im Bebauungsplan gekennzeichneten Standorten sind im Verkehrsgrün hochstämmige heimische Laubbäume in geeigneten Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzflächen sind mit Wildstauden oder Kleinsträuchern bodendeckend zu bepflanzen oder mit kräuterreichem Landschaftsrasen einzusäen.

Zur Anpflanzung in den Gebotsflächen sind vorzugsweise heimische Arten der unter IV. aufgeführten Pflanzenauswahlliste zu verwenden.

Die Bepflanzung oder Pflanzeerhaltung auf den Grundstücken ist mit den Baugesuchsunterlagen nachzuweisen und spätestens zwei Jahre nach Gebäudebezug umzusetzen.

11. Abgrenzung von Straßenflächen durch Hinterbeton (§ 9 (1) 26 BauGB)

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen unterirdischen Stützbauwerke (Hinterbeton) sind bis max. 0,15 m Breite und max. 0,3 m Tiefe entlang den Grenzen der Verkehrsflächen in den an die Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken zulässig.

Hinweis zu Abgrabungen und Aufschüttungen:

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Abgrabungen und Aufschüttungen gehen nicht in das Straßeneigentum über, sondern verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung bei den angrenzenden Grundstücken und sind entschädigungslos zu dulden. Gemäß § 12 Abs. 5 StrG besteht keine Erwerbspflicht der Gemeinde.

12. Duldungspflicht von Beleuchtungskörper
§ 126 (1) BauGB

Der Eigentümer hat 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.

13. Maßnahmen zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB

Nachdem die Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Bebauungsplanbereiches nicht vollständig ausgeglichen werden konnten, sind Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Hierüber wird mit dem Landratsamt Heilbronn, Untere Naturschutzbehörde, ein öffentlich-rechtlicher Vertrag abgeschlossen.

Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches (Öko-Konto Maßnahmen 1 - 3, siehe Grünordnerischer Beitrag) werden den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, entsprechend dem Anteil der versiegelbaren bzw. überbaubaren Flächen zugeordnet.

Den Verkehrsflächen werden dabei 20,55 % (2.130 m² neu versiegelte Fläche), den Baugrundstücken 79,45 % (8.235 m² überbaubare Fläche) der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich zugeordnet.

14. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 (3) 24 BauGB)

Entsprechend dem Gutachten von Dr. Frank Dröscher vom 22.08.2005 das Bestandteil des Bebauungsplanes ist, wird der nachfolgende aktive und passive Schallschutz festgesetzt:

Passiver Lärmschutz

Das gesamte Plangebiet ist in erhöhtem Maße Verkehrslärm der Bahn und B 27 ausgesetzt. Alle Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind schalltechnisch nach den Anforderungen des Lärmpegelbereichs III gemäß DIN 4109 zu bemessen (resultierendes Schalldämmmaß mind. $R_{W,res} = 35$ dB). Dies ist in der Regel mit Fenstern der Schallschutzklasse 3 zu erreichen.

Alle Ruhe- und Büroräume sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, die die Raumlüftung bei geschlossenen Fenstern ermöglichen.

Alle Außenbauteile (Wände, Dächer, Belüftungen, Tore und Belichtungen) sind im GE_e -Bereich derart schallgeschützt auszuführen, dass auf das westlich angrenzende WA-/MI-Umfeld keine unzumutbaren Lärmbelastungen zukommen. In unmittelbarer Nachbarschaft zum WA-/MI-Umfeld ist die Anordnung von zu diesem Bereich hin orientierter Belüftungen, öffentlicher Belichtungen und Toren nicht zulässig.

Hinweis:

Die Verträglichkeit der GE_e Nutzungen zu den angrenzenden Misch- und Wohngebieten ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, bei lärmrelevanten Anlagen gegebenenfalls durch ein Fachgutachten

Hinweise, Empfehlungen und Anmerkungen:

Der Schutz der Innenräume vor Verkehrs- und Gewerbelärm erfordert passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau).

Es wird empfohlen, Schlaf- und Kinderzimmer (Ruheräume) grundsätzlich von den Lärmquellen abzuwenden, da die Orientierungswerte für den Verkehrslärm gemäß der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) im Nachtzeitraum deutlich überschritten werden.

Bei Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) ist auch bei nur teilweise geöffnetem Fenster ein ungestörtes Schlafen häufig nicht mehr möglich (DIN 18005 Blatt 1, Beiblatt). Dieser Wert ist im Plangebiet flächendeckend überschritten.

II. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

- | | |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO) | <p>1.1 <u>Dachformen</u>
Es sind Sattel- und Pultdächer zulässig.</p> <p>1.2 <u>Dachneigung</u>
Bei Satteldächern für Wohngebäude 30° – 38°, bei Pultdächern, Gewerbegebäuden und Nebengebäuden 10° – 25°. Ausnahmsweise sind auf Garagen und Carports auch extensiv begrünte Flachdächer zulässig.</p> <p>1.3 <u>Dachdeckung</u>
Zur Dachdeckung geneigter Dächer sind Dachziegel oder Dachsteine in dunkelroten bis rotbraunen sowie anthraziten, grauen bis schwarzen Farbtönen zu verwenden.

Die Verwendung der Dächer zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie ist allgemein zulässig.

Flachdächer von Garagen sowie Carports sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachform, Dachneigung, und Dachdeckung auszuführen.</p> <p>1.4 <u>Fassaden</u>
Grelle und glänzende sowie extrem dunkle Farbtöne und Materialien sowie Metallfassaden sind nicht zulässig.

Garagen sind der Gestaltung der Hauptgebäude anzupassen.

Gewerbliche Gebäude sind mindestens alle 30 m durch Farbgebungen, Vorbauten oder Versatz vertikal zu gliedern.</p> <p>1.5 <u>Nebengiebel (Zwerchgiebel)</u>
Nebengiebel dürfen eine max. Breite von 35 % der Gebäudelänge haben. Der obere Abschluss der Dachfläche eines Nebengiebels an das Hauptdach muss mind. 1,0 m tiefer (vertikal gemessen) liegen. Der Mindestabstand zu den Giebelseiten muss mindestens 1,5 m betragen.</p> <p>1.6 <u>Dachgauben:</u>
Die einzelne Dachgaube darf max. 35 % der Gebäudelänge, die Summe der Dachgaubenlängen je Traufseite max. 50 % der Gebäudelänge betragen. Dachgauben müssen vom Ortgang, Traufe und First mind. 1,0 m abgerückt sein.
Zulässig sind nur Schlepp- und Satteldachgauben.</p> |
| 2. Garagen und Nebengebäude (§ 74 (1) 1 LBO) | <p>Garagen sind in ihrer äußeren Gestaltung mit gleichen Materialien und gleicher Farbgebung wie das Hauptgebäude auszuführen. Bei Parallelstellung ist die straßenzugewandte Seite von Garagen und Carports zu begrünen.</p> <p>Mit Stelllätzen ist ein Mindestabstand von 15 m zum Fahrbahnrand der derzeitigen B 27 (ohne Kreisverkehr) einzuhalten.</p> |
| 3. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO) | <p>Werbeanlagen sind nur an der Stätte eigener Leistung zulässig. Von Werbeanlagen darf keine Blendwirkung zur B 27 ausgehen.</p> |
| 4. Gelände-veränderungen (§ 74 (1) 2 LBO) | <p>Aufschüttungen und Stützmauern zu den seitlichen Nachbargrundstücken werden auf max. 1,0 m begrenzt.
Sonstige Aufschüttungen und Abgrabungen sowie Stützmauer sind bis zu einer max. Höhe von 1,25 m zulässig.</p> |

- | | |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5. Antennen
(§ 74 (1) 4 LBO) | Auf jedem Gebäude ist nur eine Außenantenne zulässig. Dies gilt auch für Parabolantennen. Diese sind nur in gedeckten, nicht glänzenden Farbtönen zulässig. |
| 6. Niederspannungsfreileitungen
(§ 74 (1) 5 LBO) | Niederspannungsfreileitungen im Baugebiet sind unzulässig. |
| 7. Einfriedigungen, Gestaltung unbauter Flächen
(§ 74 (1) 5 LBO) | <p>Zu öffentlichen Verkehrsflächen hin sind die nachfolgend genannten Einfriedigungen zulässig:</p> <p>Sockelmauern sind bis zu einer Höhe von max. 0,3 m zulässig. Einfriedigungen einschließlich Sockelmauern sind im GE_e- und nördlichen MI-Gebiet bis zu einer Höhe von max. 1,8 m, im WA-/MI-Gebiet bis 1,5 m nur zulässig in Form von offenen Einfriedigungen und Naturhecken.</p> <p>Die Einfriedigung muss einen für Kleintiere durchlässigen Bodenabstand von mind. 0,1 m aufweisen. Für die Hecken sind standortgerechte heimische Laubgehölzen zu verwenden.</p> <p>Um die Sicherheit und Leichtigkeit des landwirtschaftlichen Verkehrs zu gewährleisten, ist mit Einfriedigungen ein Mindestabstand von 1,0 m, mit Anpflanzungen (Hecken, ...) ein Mindestabstand von 1,5 m gegenüber angrenzenden Feldwegen einzuhalten.</p> |
| 8. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen
(§ 74 (2) 2 LBO) | Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 (1) LBO) wird für Wohnungen über 45 m ² Grundfläche auf 2 Kfz-Stellplätze pro Wohnung erhöht. |
| 9. Regenwassersammelanlagen
(§ 74 (3) 2 LBO) | Nur das anfallende Regenwasser gewerblich genutzter Gebäude ist über ein getrenntes Leitungssystem über Rückhalteeinrichtungen oder Zisternen mit gedrosselter Überlaufabgabe zu leiten oder in anderen gedrosselten Rückhalteeinrichtungen aufzufangen. Das Rückhaltevolumen der Überlaufabgabe muss mind. 0,018 m ³ /m ² horizontal projektierter Dach- oder Hoffläche betragen. Der Überlauf der Rückhalteeinrichtungen ist auf 2 l/s zu drosseln und an die Regenwasserableitung oder den Abflussgraben anzuschließen. |

III. Sonstige Hinweise

1. Bodenfunde

Das Plangebiet liegt im Bereich eines römischen Vicus, der im Areal zwischen Neckarschleife und B 27 liegt bzw. sich bis in den Zwickel nördlich davon zwischen den beiden Bahnlinien erstreckt.

Sollten im Plangebiet Funde auftreten, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, ist dies unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde zu melden (§ 20 DSchG).

2. Bergbauberechtigung

Das Plangebiet liegt innerhalb der unbefristet und rechtskräftig bestehenden Bergbauberechtigungen „konsolidiertes Gruben- und Solefeld der Salinen Friedrichshall und Clemenshall am unteren Neckar“, die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz berechtigen.“ Rechtsinhaber dieser Bergbauberechtigungen ist die Südwestdeutsche Salzwerke AG, Heilbronn. Bei einem möglichen Abbau von Steinsalz werden an der Erdoberfläche schwache Geräusche der Sprengungen unter Tage sowie leichte Bodenschwingungen wahrzunehmen sein. Nach den im Raum zwischen Heilbronn – Kochendorf vorgenommenen Messungen liegen diese Schwingungen außerhalb des kritischen Bereiches.

3. Grundwasserfreilegung

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor der Ausführung anzuzeigen.

Wird im Zuge von Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser erschlossen, so sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen und das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 37 Ziff. 4 Wassergesetz).

4. Bodenschutz

Mutterboden, der bei der Errichtung und der Änderung der baulichen Anlagen sowie wesentlicher Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und wiederzuverwenden. Er darf lediglich zu Rekultivierungs- und Bodenverbesserungszwecken verwendet werden (siehe auch § 202 BauGB).

Der Oberboden ist bei allen Baumaßnahmen nach sachgerechter Zwischenlagerung der Wiederverwendung zuzuführen. Verdichtete Bodenbereiche sind nach Abschluss der Baumaßnahme gemäß DIN 18915 „Bodenarbeiten“ wirkungsvoll zu lockern. Es sind geeignete Schutzmaßnahmen gegen Schadstoffeinträge in Boden und Grundwasser zu ergreifen.

5. Herstellung des Straßenkörpers

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen und unterirdischen Stützbauwerke (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten) gehen nicht in das Straßeneigentum über, sondern verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung bei den angrenzenden Grundstücken und sind entschädigungslos zu dulden. Gemäß § 12 (5) StrG besteht keine Erwerbspflicht der Gemeinde.

6. Immissions- und Klimaschutz

Im Sinne eines Beitrags zum lokalen Immissions- und Klimaschutz, sollten die Gebäude bezüglich des Wärmeschutzes in Niedrigenergiebauweise erstellt werden.

7. Baufeldräumung und Gehölzrodung

Die Bäume, Sträucher und sonstige 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.

Um Bruten von Bodenbrütern zu verhindern, sind die Baufeldflächen bis zur Bebauung regelmäßig zu mähen.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

8. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme (CEF)

Es werden auf 2 ha Acker insgesamt 4 Lerchenfenster angelegt.

Die Lerchenfenster werden nach den Vorgaben des gemeinsam vom Landesbauernverband und NABU Baden-Württemberg herausgegebenen Faltblattes angelegt.

Die Gemeinde trifft entsprechende Vereinbarungen mit den Eigentümern bzw. Pächtern der Flächen. Die Maßnahme wird, z.B. über Pflegeverträge, langfristig abgesichert.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

9. Immissionen aus umgebenden landwirtschaftlichen Flächen

Durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen wie z.B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne des § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden und sind durch die geplante Nutzung hinzunehmen. Aus Immissionsschutzgründen ist auf die Einhaltung eines ausreichenden Abstandes von der Wohnbebauung zu landwirtschaftlichen Flächen zu achten.

IV. Artenlisten

Auf den Standorten und Flächen, auf denen Pflanzgebot festgelegt wurden, sind vorzugsweise die u.a. Pflanzenarten zu verwenden :

Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Gehölze für Anpflanzungen

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Verwendung			
Acer campestre	Feldahorn	x	x	x	x
Acer platanoides *	Spitzahorn		x	x	x
Acer pseudoplatanus *	Bergahorn		x	x	x
Alnus glutinosa *	Schwarzerle	x	x		
Betula pendula *	Hängebirke			x	x
Carpinus betulus *	Hainbuche	x	x	x	x
Corylus avellana	Gewöhnlicher Hasel	x	x		
Crataegus laevigata	Zweigr. Weißdorn	x	x		
Crataegus monogyna	Eingr. Weißdorn	x	x		
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	x	x		
Fagus sylvatica *	Rotbuche		x	x	x
Frangula alnus	Faulbaum	x	x		
Fraxinus excelsior *	Gewöhnliche Esche	x	x	x	x
Ligustrum vulgare	Gewöhl. Liguster	x			
Populus tremula *	Espe		x		
Prunus avium *	Vogelkirsche		x		x
Prunus spinosa	Schlehe	x			
Quercus petraea *	Traubeneiche	x	x	x	x
Quercus robur *	Stieleiche	x	x	x	x
Rhamnus cathartica	Echter Kreuzdorn	x			
Rosa canina	Echte Hundsrose	x	x		
Rosa rubiginosa	Weinrose	x			
Salix alba	Silberweide		x		
Salix caprea	Salweide	x	x		
Salix cinerea	Grauweide	x			
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	x			
Sambucus racemosa	Traubenholunder	x			
Sorbus torminalis	Elsbeere		x		x
Tilia cordata *	Winterlinde	x	x	x	x
Tilia platyphyllos *	Sommerlinde	x	x	x	x
Ulmus minor	Feldulme	x	x		
Viburnum opulus	Gewöhl. Schneeball	x	x		

Die fett hervorgehobenen Arten sollen bei Anpflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt verwendet werden. Herkunftsgebiet für Pflanzgut soll in der Regel das Süddeutsche Hügel- und Bergland sein.

Bei mit * gekennzeichneten Arten: Herkunftsgebiet entsprechend Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG).

Artenliste 2: Obstbaumsorten für Anpflanzungen auf Baugrundstücken

Apfel	
kleinere, schwachwüchsige Sorten	Maunzenapfel, Rubinette, Ingrid Marie, Goldparmäne, Rote Sternrenette
große, starkwüchsige Sorten	Brettacher, Gewürzluiken, Hauxapfel, Öhringer Blutstreifling, Winterrambour, Roter Boskoop, Jakob Fischer
Birne	
kleinere, schwachwüchsige Sorten	Supertrevoux, Gute Luise, Madame Verté, Stuttgarter Geißhirte
große, starkwüchsige Sorten	Bayerische Weinbirne, Schweizer Wasserbirne, Gelbmöstler, Brettacher Weinbirne (Mostbirne)
Süßkirsche, Zwetschge	
mittel- bis starkwüchsige Sorten	Werdersche Braune, Adlerkirsche von Bärtschi, Haumüllers Mitteldicke, Erika

Artenliste 3: Schwach- bis mittelwüchsige Laubbaumsorten für Anpflanzungen auf Privatgrundstücken in beengter Lage

Acer campestre "Elsrijk"	Feldahorn
Carpinus betulus "Fastigiata"	Hainbuche
Carpinus betulus "Frans Fontaine"	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Mespilus germanica	Mispel
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aria "Magnifica"	Mehlbeere
Sorbus aucuparia "Fastigiata"	Eberesche
Sorbus aucuparia "Rossica Major"	Eberesche
Sorbus aucuparia "var. Edulis"	Eberesche

Artenliste 4: Sortenliste für Baumpflanzungen im Verkehrsgrün

Acer campestre "Elsrijk"	Feldahorn
Acer platanoides "Columnare"	Spitzahorn
Carpinus betulus "Fastigiata"	Hainbuche
Quercus robur "Fastigiata"	Stieleiche
Tilia cordata "Erecta"	Winterlinde
Tilia cordata "Rancho"	Winterlinde

Artenliste 5: Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung

Name	Wuchsform	Höhe in m	Wuchstempo	Lichtbedarf	Blätter	Kletterhilfe	Bemerkungen
Anemonenwaldrebe (Clematis montana Rubens)	Ranker	5-8	rasch	vollsonnig - schattig	laubabwerfend	ja	kleinblütig, aber reich blühend
Clematis-Hybriden viele Formen u. Farben	Ranker	3-5	mäßig - rasch	vollsonnig - halbschattig	laubabwerfend	ja	nährstoffreiche, frische Böden
Echter Wein (Vitis-Hybriden)	Ranker	5-10		vollsonnig	laubabwerfend	ja	hoher Wärmeanspruch
Gemeine Waldrebe (Clematis vitalba)	Ranker	7-10	rasch	vollsonnig - schattig	laubabwerfend	ja	Wildform, anspruchlos
Gemeiner Efeu (Hedera helix)	Wurzel- kletterer	10-30	rasch	halbschattig - schattig	immergrün	nein	viele Sorten, gut für große Flächen
Hopfen (Humulus lupulus)	Schlinger	5-8	rasch	vollsonnig - halbschattig	laubabwerfend	ja	frische Böden, für Gerüste und Pergolen
Immergr. Heckenkirsche (Lonicera henryi)	Schlinger	3-4	mäßig - rasch	vollsonnig - schattig	immergrün	ja	für partielle Begrünungen
Jelängerjelier (Lonicera caprifolium)	Schlinger	3-5	mäßig - rasch	vollsonnig - halbschattig	laubabwerfend	ja	reichverzweigt, buschig
Kletterrosen (Rosa-Hybriden)	Spreiz- klimmer	2-3		vollsonnig	laubabwerfend	ja	sonnige Lagen, mehltauunfällig
Kletterspindelstrauch (Euonymus fortunei)	Wurzel- kletterer	2-3	mäßig - rasch	vollsonnig - schattig	immergrün	nein	niedrige Wandfläche
Knöterich (Polygonum aubertii)	Schlinger	10-15	sehr rasch	vollsonnig - halbschattig	laubabwerfend	ja	anspruchlos, sehr buschig
Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia)	Haftschei- benranker Wurzel- kletterer	10-15	rasch	vollsonnig - halbschattig	laubabwerfend	ja	nicht selbst- kletternde Form
Wilder Wein (P. tricuspidata Veitchii)	Wurzel- kletterer	10-15	rasch	vollsonnig - halbschattig	laubabwerfend	nein	für große Flächen

Aufgestellt:

Offenau, den 27.01.2015

DIE GEMEINDE:

Gemeinde Offenau
Jagstfelder Str. 1
74254 Offenau

DER PLANFERTIGER

IFK – INGENIEURE
Leiblein - Lysiak - Glaser
Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach
E-Mail: info@ifk-mosbach.de