



Landkreis: Neckar-Odenwald-Kreis
Gemeinde: Billigheim
Gemarkung: Sulzbach

Anlage: 2b

Bebauungsplan

RAIFFEISENSTRASSE

Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften

Planungsstand 29.04.2014

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 und der örtlichen Bauvorschriften 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 vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.12.2013 (GBl. S. 389) m.W.v. 01.01.2014

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 (PlanzV)

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 14.05.2013 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung
gem. § 2 (1) BauGB | am 21.05.2013 |
| 3. Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 3 (1) BauGB | vom 31.05. bis 01.07.2013 |
| 4. Beteiligung der Behörden
gem. § 4 (1) BauGB | vom 31.05. bis 01.07.2013 |
| 5. Auslegungsbeschluss | am 27.05.2014 |
| 6. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung
gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB | |
| 6.1 Bekanntmachung | am 05.06.2014 |
| 6.2 Auslegungsfrist | vom 16.06. bis 16.07.2014 |
| 7. Satzungsbeschluss
gem. § 10 (1) BauGB | am 23.09.2014 |
| 8. Genehmigung
gem. § 10 (2) BauGB | am |
| 9. Bekanntmachung
gem. § 10 (3) BauGB | am |

TEXTTEIL

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

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB; § 8 BauNVO)

- 1.1 Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO entsprechend Eintrag in der Nutzungsschablone der Planzeichnung:

Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Anlagen für sportliche Zwecke und Tankstellen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten werden gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des GE-Gebietes.

- 1.2 In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente $L_{EK,nachts}$ nach DIN 45691 nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) nicht überschreiten.

Fläche	Emissionskontingent tags $L_{EK,tags}$ in dB(A)/m ²	Emissionskontingent nachts $L_{EK,nachts}$ in dB(A)/m ²
GE-Fläche	-	53

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A, B, C, D, F erhöhen sich die Emissionskontingente $L_{EK,nachts}$ um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$:

Richtungssektor	Zusatzkontingent tags $L_{EK,zus,tags}$ in dB(A)/m ²	Zusatzkontingent nachts $L_{EK,zus,nachts}$ in dB(A)/m ²
A	-	5
B	-	6
C	-	8
D	-	10
E	-	0

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:206-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der DIN für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,j} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen sind.

Der Bezugspunkt des Richtungssektors A hat im Plangebiet folgende Koordinaten:

x-Koordinate: 3516290,05

y-Koordinate: 5468113,28

Entsprechend der Winkelangabe für Windrosen (0° Richtung Norden, 90° Richtung Osten, 180° Richtung Süden und 270° Richtung Westen) ergeben sich für die Sektoren folgende Winkelangaben:

Richtungssektor A: 29° bis 66°

Richtungssektor B: 66° bis 250°

Richtungssektor C: 250° bis 281°

Richtungssektor D: 281° bis 333°

Richtungssektor F: 333° bis 29°

2. **Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB; §§ 16 –21 BauNVO)**

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Eintrag in der Nutzungsschablone der Planzeichnung.

2.1.1 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl durch die Grundflächen von baulichen Anlagen gem. § 19 (4) 1 BauNVO ist bis zu einem Wert von 0,9 zulässig.

2.2 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

2.2.1 Die Höhenlage der Gebäude wird durch eine Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) entsprechend Planeintrag festgesetzt. Von der festgesetzten EFH sind Abweichungen bis zu 1 m nach oben zulässig. Die EFH ist an der Oberkante Rohfußboden zu messen.

2.2.2 Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die maximal zulässige Gebäudehöhe gemäß Planeintrag festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe gilt die festgesetzte EFH, als oberer Bezugspunkt gilt der First als Scheitelpunkt der größten Dachhöhe mit der Dachhaut.

3. **Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB; § 22 BauNVO)**

Entsprechend dem Eintrag in der Nutzungsschablone der Planzeichnung.

4. **Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 (2) BauNVO)**

Als Gebäude beabsichtigte Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**

5.1 Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien

Bei der Verwendung von metallischen Dacheindeckungen oder Fassadenverkleidungen (Blei, Kupfer, Zink) ist eine verwitterungsfeste Beschichtung zwingend.

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen sind unzulässig.

5.2 Oberflächenbefestigung

Stellplatz-, Lager- und Hofflächen 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.

Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

5.3 Außenbeleuchtung

Die Außenbeleuchtung ist mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen.

5.4 Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von Dachflächen ist getrennt vom Schmutzwasser in den Sulzbach zu entwässern. Es ist eine Rückhaltung (z.B. teil-

entleerende Zisterne mit gedrosseltem Ablauf) vorzusehen und im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

5.5 Baufeldräumung und Gehölzrodung

Die Gehölze sowie die sonstige Vegetation sind im Vorfeld von Baumaßnahmen in der Zeit von Oktober bis Februar zu roden und zu räumen.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

6. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 BauGB)**

6.1 Es ist eine geschlossene heckenartige Bepflanzung mit gebietsheimischen Sträuchern anzulegen. Die Sträucher sind in zwei Reihen mit einem Abstand von 1 m zu pflanzen. Dabei ist je Strauch 2,0 m² Pflanzfläche anzunehmen.

Pflanzabstände: 1,5 m; Reihenabstand: 1,0 m

Pflanzgröße: 2 x v, 60-100 cm

Ein Formschnitt sollte nur aus Gründen des Nachbarrechts vorgenommen werden und sonst eine naturnahe Wuchsform angestrebt werden.

Die folgende Artenliste ist zu beachten. Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Baumaßnahme zu vollziehen.

Artenliste:

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung
	Strauch- pflanzungen
Acer campestre (Feldahorn)	●
Carpinus betulus (Hainbuche) *	●
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	●
Corylus avellana (Gewöhnlicher Hasel)	●
Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)	●
Crataegus monogyna (Eingr. Weißdorn)	●
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	●
Frangula alnus (Faulbaum)	●
Prunus spinosa (Schlehe)	●
Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn)	●
Salix caprea (Salweide)	●
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	●
Sambucus racemosa (Traubenholunder)	●
Ulmus minor (Feldulme)	●
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)	●

Herkunftsgebiet für Pflanzgut soll in der Regel das süddeutsche Hügel- und Bergland sein. Bei den mit „*“ gekennzeichneten Arten soll das Herkunftsgebiet entsprechend Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) berücksichtigt werden.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind gem. Planzeichnung Satteldächer mit einer Dachneigung ab 15°.

1.2 Dachdeckung

Zur Dachdeckung sind nur die Farbtöne ziegelrot, rotbraun, beige, dunkelbraun, dunkelgrau und anthrazit zulässig. Die Verwendung der Dächer zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie ist allgemein zulässig.

1.3 Fassaden- und Wandgestaltung

Zulässig sind Fassaden in gedeckten Farbtönen. 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.

2. Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen; Einfriedigungen (§ 74 (1) 3 LBO)

2.1 Einfriedigungen

Einfriedigungen einschließlich Stützmauern dürfen entlang von Straßenverkehrsflächen eine Gesamthöhe von 2,00 m nicht überschreiten. Entlang von öffentlichen Verkehrswegen, Feldwegen und landwirtschaftlich genutzten Flächen ist ein Mindestabstand von 0,50 m einzuhalten.

Als Einfriedigung sind nur Hecken oder offene Einfriedigungen in Form von Zäunen oder Eisengitter zugelassen.

2.2 Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem natürlichen Gelände sind nur bis zu einer max. Höhe von 1,5 m zulässig.

3. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet sind unzulässig.

III. Hinweise

1. Bodenfunde

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. Die Fundstelle ist bis zu 4 Werktage nach der Fundanzeige unberührt zu lassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist mit dem Ref. 26, RP Karlsruhe, vereinbart wird (§ 20 DSchG i. V. m. § 27 DSchG).

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 nicht zulässig.

3. Bodenschutz

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.

Der Erdaushub sollte weitgehend zum Massenausgleich innerhalb des Baugebiets verwendet werden.

Bei Baumaßnahmen ist der humose Oberboden (soweit der Boden keine Schadstoffe enthält) getrennt auszubauen und gemäß § 4 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 202 Bundesbaugesetz 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 nur dann 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 BBodSchG und §§ 9 und 12 BBodSchV).

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

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 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).

4. Altlasten

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieses Material getrennt zu halten und nach den Vorschriften des Abfallrechts geordnet zu entsorgen (§ 3 LBodSchAG).

Das Bürgermeisteramt und das Landratsamt, Fachbereich 2 Fachtechnik Wasser und Boden, sind umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung bzw. Funde zu informieren (§ 3 LBodSchAG). Die erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Bürgermeisteramt und dem Landratsamt abzustimmen.

Für Geländeaufschüttungen darf nur geeignetes Erd- und Felsmaterial aus definierten Bauvorhaben (möglichst Gleiches zu Gleichem) verwendet werden, das aufgrund der Herkunft des Materials keine anthropogenen Verunreinigungen erwarten lässt. Das Material darf keine boden- oder wassergefährdenden Stoffe enthalten (§§ 4 und 7 BBodSchG und § 9 und 12 BBodSchV). Durch ausreichende Überwachung ist sicherzustellen, dass nur unbelastetes Material eingebaut wird.

Gesteine mit relativ leicht löslichen Bestandteilen (z.B. Sulfatgestein) dürfen nur auf einem Untergrund mit vergleichbarer geochemischer Zusammensetzung eingebaut werden.

5. Baugrunduntersuchung

Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN 4020 bzw. DIN EN 1997-2 empfohlen.

6. Trinkwasserschutz

Es ist nicht auszuschließen, dass die Grundwasserverhältnisse im Plangebiet artesisch sind. Bei tiefen Erdaufschlüssen (z.B. Erdwärmesonden) ist vorab eine ungünstige Überlagerung mit den Anforderungen an den quantitativen Trinkwasserschutz zu prüfen.

7. Hochwassergefährdung

Teile des Plangebietes liegen gemäß der vorläufigen Hochwassergefahrenkarte im hundertjährigen Überschwemmungsbereich. Auf die Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes, insbesondere § 78 WHG sowie das Wassergesetz Baden-Württemberg wird verwiesen.

8. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper

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.

Aufgestellt:

Billigheim, den

DIE GEMEINDE:

DER PLANFERTIGER

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

Ausfertigung:

Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 23.09.2014 überein.

Billigheim, den

Der Bürgermeister:

(Siegel)

.....