



Große Kreisstadt

Mosbach

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan

„Johannes-Diakonie, Nr. 1.54 H“

zur Teiländerung des Bebauungsplanes „Johannesanstalten, Nr. 1.54“

Gemarkung Mosbach

Textlicher Teil: Planungsrechtliche Festsetzungen
 Örtliche Bauvorschriften
 Hinweise

Satzung

Planstand: 31.05.2023

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



TEXTLICHER TEIL

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes 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. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)

1.1 MI - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe.

Beschränkung der allgemein zulässigen Nutzungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO:

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Tankstellen,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2.

Ausschluss nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:

Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 GRZ - Grundflächenzahl

Grundflächenzahl entsprechend Planeintrag.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß entsprechend Planeintrag.

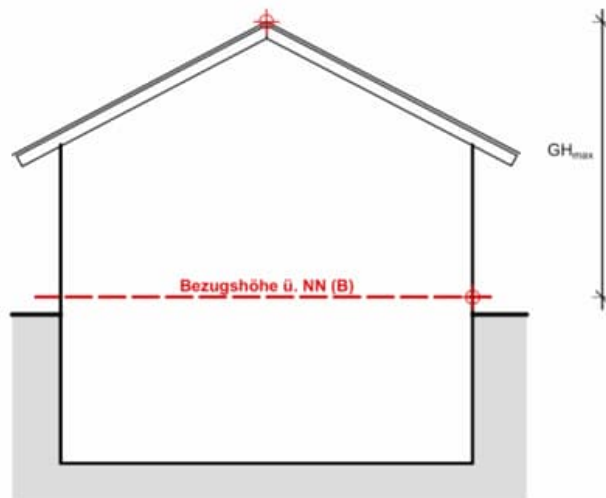
2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen

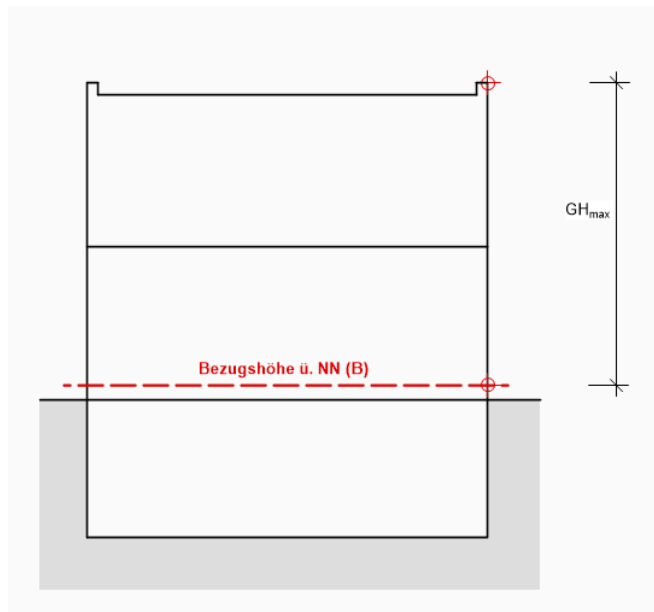
Die Höhenlage von Gebäuden wird durch eine Bezugshöhe (B) entsprechend Planeintrag festgesetzt. Die Bezugshöhe (B) wird auf dem Baugrundstück als festgelegte Höhe über NN festgesetzt. Sie ist nicht mit der Erdgeschoßfußbodenhöhe oder der Fußbodenhöhe zu verwechseln. Sofern die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschritten wird, können Abweichungen der Erdgeschoßfußbodenhöhe nach oben zugelassen werden.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen bestimmen sich durch maximale Gebäudehöhen (GH_{max}) entsprechend Planeintrag.

Als oberer Bezugspunkt für geneigte Dächer gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Bei Flachdächern bemisst sich die maximal zulässige Traufhöhe an der obersten Außenwandbegrenzung (Attika).





3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22-23 BauNVO)

3.1 Bauweise

Zulässige Bauweise entsprechend Planeintrag. Dabei bedeutet:

E = offene Bauweise, zulässig sind nur Einzelhäuser

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen bestimmen sich durch Baugrenzen entsprechend Planeintrag.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12 und 14 BauNVO)

4.1 Stellplätze und Garagen

Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Fläche für Stellplätze und Garagen allgemein zulässig.

4.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einem Volumen von maximal 40 m^3 umbauter Raum allgemein zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Gemäß Planeintrag sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten bzw. maximal 4 Wohneinheiten zulässig.

6. Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 c BauGB)

6.1 Eindringendes Grundwasser

Keller sind als wasserdichte Keller auszuführen. Diese sind entweder als Schwarze Wanne oder als Weiße Wanne auszuführen.

Auf die Empfehlungen der Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat wird verwiesen.

7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

7.1 Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen sind unzulässig. Bei der Verwendung von metallischen Dacheindeckungen oder Fassadenverkleidungen (Blei, Kupfer, Zink) ist zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in das Grundwasser eine verwitterungsfeste Beschichtung zwingend erforderlich.

7.2 Insektenschonende Beleuchtung des Gebiets

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Straßen- und Wegbeleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die das Licht gerichtet nach unten abstrahlen und kein Streulicht erzeugen. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

7.3 Wasserdurchlässige Beläge

Stellplätze und Zufahrten sind so anzulegen und zu befestigen, dass Niederschlagswasser, sofern nicht schädlich verunreinigt, versickern kann. Es wird deshalb empfohlen, die genannten Flächen aus Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässiger Pflasterung o.ä. zu erstellen. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

7.4 Gehölzrodung im Vorfeld der Bebauung

Im Vorfeld der Bauarbeiten sind der Kirschbaum und die Nadelbaumhecke im Winterhalbjahr (1. Oktober bis 28. Februar) zu Fällen bzw. /auf den Stock zu setzen. Holz, Astwerk und Schnittgut werden unverzüglich abgeräumt.

7.5 Ausschluss von Schottergärten und -schüttungen

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind auf den Baugrundstücksflächen unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind darüber hinaus, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Folien, Vlies) sind nur zur Anlage von dauerhaft mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig.

7.6 Kleine Grünfläche im Norden (120m²) und Süden (131 m²) <1>

Siehe 9.2

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht zugunsten der Telekom zur Versorgung mit Telekommunikation gemäß Planeintrag.

9. Pflanzgebote und Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9.1 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der Bewuchs der Grünanlagen, Rasenflächen, Einzelbäume, Sträucher und Gebüsche, sollte soweit als möglich und dauerhaft erhalten werden. Insbesondere sind die Einzelbäume in der südlichen Mischgebietsfläche zu erhalten.

Für die Rasenfläche wird empfohlen die Schnitthäufigkeit zu reduzieren.

9.2 Kleine Grünfläche im Norden (120m²) und Süden (131 m²) <1>

In der nördlichen Fläche ist das bestehende Gehölz zu erhalten.

In der südlichen Fläche sind die bestehenden Gehölze zu erhalten und durch die Pflanzung von 50 gebietsheimischen Sträuchern zu ergänzen.

Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Als Dachform sind entsprechend Planeintrag geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 5-45° sowie Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-5° zulässig.

1.2 Dachdeckung

Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben sind mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig.

Dachflächen von Gebäuden mit Flachdachbauweise sind zu begrünen.

Die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf begrüntem Dächern ist zulässig.

1.3 Fassaden

Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben sind mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig.

2. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Sich bewegende Werbeanlagen sowie Lichtwerbungen mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht sind unzulässig.

3. Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig.

III. HINWEISE

1. Bodenfunde

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt 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 Stadt 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

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. Grundwassereingriffe sind im Wasserschutzgebiet Zone III generell nur in begründeten Ausnahmefällen, bei denen eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu besorgen ist, genehmigungsfähig.

Falls bei Bauarbeiten unvorhergesehen Grundwasser angetroffen wird, ist dies der unteren Wasserbehörde unverzüglich mitzuteilen. Die Arbeiten sind einzustellen.

Die Errichtung und der Betrieb von Grundwasserwärmepumpen und Erdwärmesonden (Erreichwärmepumpen) ist nicht gestattet.

5. Baugrunduntersuchung

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

6. Baufeldräumung und Gehölzrodung

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.

7. Regenwasserzisternen

Der Einbau von Regenwasserzisternen muss durch eine anerkannte Fachfirma erfolgen. Der Betrieb der Regenwasserzisterne muss dem Gesundheitsamt und dem Wasserversorger gemeldet werden. Dies gilt nur für Regenwasserzisternen, aus denen in ein Brauchwassernetz zur Nutzung innerhalb von Gebäuden eingespeist wird.

Auf die Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001) und das DVGW Regelwerk W 400-1-Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen wird hingewiesen.

Bei der Nutzung von Regenwasser ist das Arbeitsblatt DBVW Technische Regel Arbeitsblatt W555 zu beachten.

8. Einfriedungen

Bei der Herstellung von Einfriedungen sind die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg (NRG) zu beachten.

9. Lage in Wasserschutzgebiet Zone III

Das Plangebiet befindet sich in Wasserschutzgebietszone III. Auf die Einhaltung der Schutzgebietsverordnung (07.07.1990) wird verwiesen.

10. Lage im HQ₁₀₀

Für die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im Überschwemmungsgebiet, sind im Einzelfall die Vorgaben des § 78 Abs. 5 WHG zu beachten. Dies gilt auch für verfahrensfreie Bauvorhaben nach Landesbauordnung (LBO) bzw. Nebenanlagen nach Baunutzungsordnung (BauNVO).

11. Denkmalpflege

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 Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

12. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Plattensandstein-Formation, welche am Ostrand von Auenlehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert werden.

Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein Formation können Violett Horizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont zu achten.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit lokalen 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.

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) werden

objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

13. Schutzabstände Freileitung

Das Bauvorhaben befindet sich teilweise innerhalb des Schutzstreifens der 20 kV Freileitung von ca. 24,00 m von der Achse der Freileitung. Bei der Planung der Gebäude und der Auswahl Bäume ist darauf zu achten das die Sicherheitsabstände nach DIN VDE 0210 eingehalten werden. Geländeänderungen (Auffüllungen) sind mit der Netze BW abzusprechen.

Bei diesen 20 KV-Freileitungen müssen nach VDE 0210 folgende Abstände eingehalten werden:

1.	Abstand von Bauvorhaben mit einer Dachneigung bis 15° mit einer Dachneigung über 15° Bei Bedachung nach DIN 4102	5,00 m 3,00 m
2.	Abstand von Baufahrzeugen, Baumaterialien und sonstigen Gegenständen (Kran)	3,00 m
3.	Abstand von Bäumen und Sträuchern	2,50 m
4.	Abstand von Fahrbahnen, Wegen	7,00 m

Bei größtem Durchhang und Ausschwingung der Leiter.

Im Bereich der 20 kV Freileitung kann kein Baukran gestellt werden.

14. Maßnahmen Fledermausgutachten

Auf die Maßnahmenvorschläge des im Fachbeitrag Artenschutz integrierten Fledermausgutachtens wird explizit hingewiesen, da sich das Gebiet als ein Jagd- und Quartiergebiet für Fledermäuse von besonderer lokaler Bedeutung darstellt.

15. Starkregenereignisse

Es wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich Überflutungen in Folge von Starkregenereignissen nicht auszuschließen sind, so dass bei Realisierung von Gebäudeteilen unterhalb der angrenzenden Straßenoberkante das Thema Hochwassersicherheit / Starkregenmanagement bei der Planung zu berücksichtigen ist. Beim Nachweis der Überflutungssicherheit gelten die DIN EN 752 sowie die DIN 1986-100.

Zur Schadensbegrenzung bei außergewöhnlichen Ereignissen kommt dem gezielten Objektschutz im öffentlichen und privaten Bereich in Ergänzung zu temporärer Wasserrückhaltung auf Frei- und Verkehrsflächen und schadensfreier Ableitung im Straßenraum vorrangig Bedeutung zu. In diesem Zusammenhang ist das Merkblatt DWA-M 119 zu beachten.

IV. ARTEN- UND SORTENLISTEN

Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Gehölze für Anpflanzungen

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung
	Sträucher
<i>Acer campestre</i> (Feldahorn)	●
<i>Cornus sanguinea</i> (Roter Hartriegel)	●
<i>Corylus avellana</i> (Gewöhnlicher Hasel)	●
<i>Euonymus europaeus</i> (Pfaffenhütchen)	●
<i>Ligustrum vulgare</i> (Gewöhnlicher Liguster)	●
<i>Prunus spinosa</i> (Schlehe)	●
<i>Rosa canina</i> (Echte Hundsrose)	●
<i>Viburnum opulus</i> (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.

Aufgestellt:

Mosbach, den 19.07.2023

DIE GROSSE KREISSTADT:

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE

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