



MOSBACH
Große Kreisstadt
Neckar-Odenwald

Große Kreisstadt

Mosbach

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan

„Johannes-Diakonie, Nr. 1.54 D“

Zur Teiländerung des Bebauungsplanes "Johannesanstalten, Nr. 1.54"

Gemarkung Mosbach

**Textlicher Teil: Planungsrechtliche Festsetzungen
Hinweise**

Satzung

Planstand: 07.04.2017

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



TEXTLICHER TEIL

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 SO₆ Wohn- und Pflegeheime - Sondergebiet Wohn- und Pflegeheime (§ 11 BauNVO)

Gemäß Planeintrag.

Im Sondergebiet "Wohn- und Pflegeheime" sind ausschließlich Nutzungen wie Wohn- und Pflegeheime einschließlich zugeordneter medizinischer, therapeutischer und betriebstechnischer Einrichtungen und Nebenanlagen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 GRZ - Grundflächenzahl

Grundflächenzahl als Höchstmaß entsprechend Planeintrag.

2.2 GFZ - Geschoßflächenzahl

Geschoßflächenzahl als Höchstmaß entsprechend Planeintrag.

2.3 Zahl der Vollgeschosse

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß entsprechend Planeintrag.

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:

- a = abweichende Bauweise: Im Sinne einer offenen Bauweise mit einer maximal zulässigen Gebäudelänge von 70 m.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12 und 14 BauNVO)

4.1 Stellplätze

Stellplätze sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind, sofern es sich dabei um Gebäude handelt, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

5.1 Maßnahme 1: Baufeldräumung bzw. Gebäudeabbruch 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 vom 01. Oktober bis 28. Februar komplett zu räumen. Um Bruten von Bodenbrütern zu verhindern, sind die Baufeldflächen bis zur Bebauung regelmäßig zu mähen.

Auch Gebäude sollten in diesem Zeitraum abgebrochen werden. Außerhalb dieses Zeitfensters ist ein Abbruch von Gebäuden nur möglich, wenn im Vorfeld überprüft und sichergestellt wurde, dass keine Vögel in Strukturen am Gebäude brüten.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

5.2 Maßnahme 2: Oberflächenbefestigung

Stellplätze, Gebäudezugänge, Zufahrten und Fußwege sind so anzulegen, dass das Niederschlagswasser versickern kann (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässige Pflasterung o. ä.). Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

5.3 Maßnahme 3: Insektenschonende Beleuchtung des Gebietes

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Wegbeleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen.

Außenbeleuchtungen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

5.4 Maßnahme 4: Einsaat und Bepflanzung der nicht überbaubaren Flächen

Mindestens 10 % der Sondergebietsfläche sind mit gebietsheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Pro Strauch sind 2,0 m² Pflanzfläche anzunehmen. Die Sträucher sind in Gruppen als Gebüsche zu pflanzen. Eine naturnahe Wuchsform ist anzustreben.

Die übrigen Flächen sind mit einer Fettwiesenmischung einzusäen. Die Flächen sind zweimal jährlich zu mähen und das Mähgut abzuräumen.

Es sind 6 hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Die Flächen der abgerissenen Gebäude, in denen keine Neubebauung stattfindet, werden vollständig entsiegelt. Anschließend werden sie mit Oberboden abgedeckt und entsprechend der oben genannten Vorgaben eingesät und bepflanzt.

Erhaltene Bäume und Sträucher können angerechnet werden.

Einsaat und Bepflanzung sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Gebäudenutzung zu vollziehen.

5.5 Maßnahme 5: Schutzmaßnahme Reptilien

Bäume und Sträucher im Baufeld werden im Zeitraum von Oktober bis Februar auf den Stock gesetzt. Wurzeln und Wurzelstöcke bleiben zunächst im Boden. Das Schnittgut wird abgeräumt.

Ab Anfang April wird das Baufeld regelmäßig gemäht. An einem sonnigen Morgen werden habitat-aufwertende Strukturen wie die Wurzelstöcke, Steinplatten, herumliegende Steine, Holz, usw. sorgfältig von Hand entfernt.

Die Arbeiten werden von fachkundigen Personen begleitet, die in der Fläche erscheinende Reptilien vorsichtig einfangen. Sie werden unverzüglich in geeignete Lebensräume im Gewann Bonschel verbracht.

An das Baufeld angrenzende süd- und westexponierten Böschungen werden während der Bauphase mit mobilen Bauzäunen vor Betreten und Befahren geschützt.

5.6 Maßnahme 6: Schutzmaßnahme Fledermäuse

Die entfallenden Bäume werden zwischen Oktober und Februar gefällt (vgl. Punkt 5.1 Maßnahme 1). Die Fledermäuse sind dann in ihren Winterquartieren und kommen nicht zu Schaden. Für den Abbruch von Gebäuden wird im Sinne des §44 BNatSchG festgelegt, dass diese ebenfalls nur zwischen Oktober bis Februar stattfinden dürfen. Soll der Abbruch außerhalb dieses Zeitraums durchgeführt werden, wird das jeweilige Gebäude unmittelbar vor den Abbrucharbeiten von einer fachkundigen Person auf Fledermäuse kontrolliert. Vorgefundene Tiere können fachgerecht geborgen und in geeignete, dann ggf. aufzuhängende Fledermauskästen umgesiedelt werden.

5.7 Maßnahme 7: CEF-Maßnahme - Erhalt und Ersatz von Nistkästen für Vögel

Nistkästen in der Änderungsfläche, die an den entfallenden Gebäuden und zu roden den Bäumen hängen, werden im Winterhalbjahr abgehängt und an zu erhaltenden Strukturen in der Änderungsfläche selbst oder der näheren Umgebung wieder angebracht.

Zusätzlich werden drei weitere Nisthöhlen für Höhlenbrüter in den zu erhaltenden Gehölzen oder an angrenzenden Gebäuden aufgehängt. Für Halbhöhlen- und Nischen-

brüter werden an den Gebäuden im Umfeld drei geeignete Nistkästen angebracht. Die Erhaltung und Pflege der Nistkästen wird für einen Zeitraum von 10 Jahren gesichert.

Beim Bau des geplanten Pflege- und Wohnheims sind Strukturen vorzusehen, die als Brutmöglichkeiten für Halbhöhlen- und Nischenbrüter geeignet sind.

Die Maßnahmen werden mit Verweis auf §44 BNatSchG durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Landratsamt rechtlich gesichert.

II. 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 oder das Landesdenkmalamt 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.).

Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

Diese Vorgaben gelten auch für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustelleneinrichtungen.

Bei dauerhaft nicht mehr genutzten Flächen, deren Versiegelung im Widerspruch zu den planungsrechtlichen Festsetzungen steht, ist der Boden in seiner Leistungsfähigkeit im Sinne von § 1 BBodSchG so weit wie möglich und zumutbar zu erhalten oder wiederherzustellen (Entsiegelung § 5 BBodSchG).

Beim Umgang mit dem Boden (z.B. Geländeabtrag/-auftrag) wird empfohlen, Heft 10 des Umweltministeriums Baden-Württemberg, „Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodens bei Flächeninanspruchnahme“ zu beachten.

Die Befestigung von Stellplätzen, Grundstückszugängen und Zufahrten können mit einem wasserdurchlässigen Belag ausgestattet werden, wenn durch die bestimmungsgemäße Nutzung nicht mit einem Eintrag von Schadstoffen in den Boden zu rechnen ist (Vorsorgepflicht § 7 BBodSchG).

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

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 zu benachrichtigen (§ 43 Abs. 6 WG).

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

5. Baugrunduntersuchung

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

6. Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in Zone III A des Wasserschutzgebietes „Erlen- und Rechtenbachbrunnen, Seifensied, Joh.anstalten“ (02.07.1990). Auf die in der Rechtsverordnung enthaltenen Schutzbestimmungen wird hingewiesen. Diese sind zu beachten.

7. Entwässerung

Es wird empfohlen, anfallendes Dachwasser sowie leicht verschmutztes Oberflächenwasser von Wegen und Plätzen auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

III. ARTEN- UND SORTENLISTEN

Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Gehölze

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung	
	Sträucher	Einzel- baum
Acer campestre (Feldahorn)	●	○
Acer platanoides (Spitzahorn) *		●
Acer pseudoplatanus (Bergahorn) *		●
Betula pendula (Hängebirke) *		●
Carpinus betulus (Hainbuche) *	●	●
Corylus avellana (Gewöhnlicher Hasel)	●	
Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)	●	
Crataegus monogyna (Eingr. Weißdorn)	●	
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	●	
Frangula alnus (Faulbaum)	●	
Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)	●	
Quercus petraea (Traubeneiche) *	●	●
Quercus robur (Stieleiche) *	●	●
Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn)	●	
Rosa rubiginosa (Weinrose)	●	
Sorbus domestica (Speierling)		●
Sorbus torminalis (Elsbeere)		●
Tilia cordata (Winterlinde) *	●	●
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)	●	

● = gut geeignet ○ = bedingt geeignet

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.

Artenliste 2: Empfohlene Saatgutmischungen

Bereich	Saatgutmischung
Extensive Wiese	Fettwiese gesicherter Herkunft

Aufgestellt:

Mosbach, den 18.05.2017

DIE GROSSE KREISSTADT:

DER PLANFERTIGER :

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