Anlage 2

Große Kreisstadt

Mosbach

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan

„Altstadt Blöcke I-IV, Nr. 1.32 A“

Gemarkung Mosbach

Textlicher Teil: **Planungsrechtliche Festsetzungen**
Örtliche Bauvorschriften
Hinweise

Satzung
Planstand: 19.05.2025

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 MK - Kerngebiet (§ 7 BauNVO)

Zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- sonstige Wohnungen.

Nicht zulässig im Sinne des § 1 Abs. 5 BauNVO sind:

- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
- Vergnügungsstätten.

Die nach § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

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 Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) entsprechend Planeintrag festgesetzt. Abweichungen hiervon sind bis zu 0,5 m nach oben zulässig. Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist an der Oberkante Rohfußboden zu messen.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen

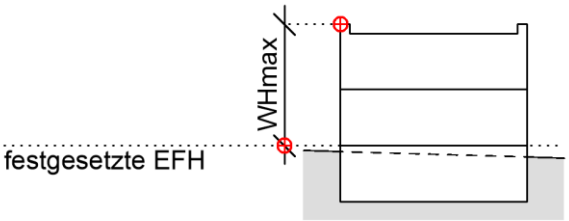
Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt sich durch maximale Wandhöhen (WH_{max}) und maximale Gebäudehöhen (GH_{max}) entsprechend Planeintrag.

Als unterer Bezugspunkt für die WH_{max} und die GH_{max} gilt die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).

<u>Gebäude mit Flachdach:</u>

Die Höhe von Gebäuden mit Flachdach, bei denen das oberste Geschoss ein Vollgeschoss nach LBO ist, wird durch die festgesetzte WH_{max} begrenzt. Der obere Bezugspunkt für die WH_{max} ist der obere Abschluss der Attika des obersten Vollgeschosses.

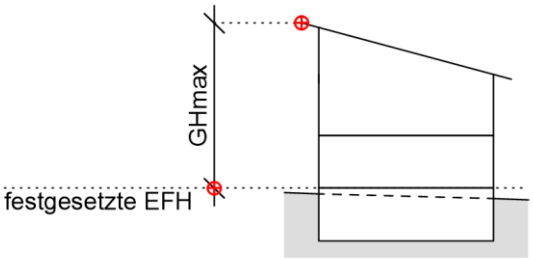
Erläuterungsskizze:

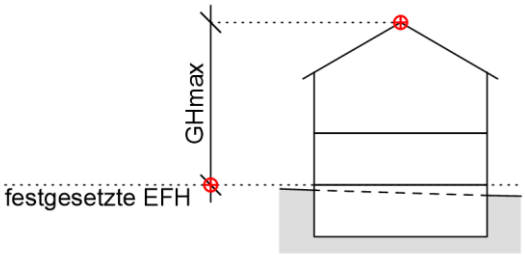


<u>Gebäude mit geneigtem Dach:</u>

Die Höhe von Gebäuden mit geneigtem Dach wird durch die festgesetzte GH_{max} begrenzt. Der obere Bezugspunkt für die GH_{max} ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion.

Erläuterungsskizzen:



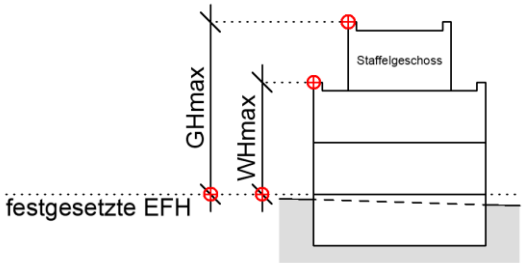


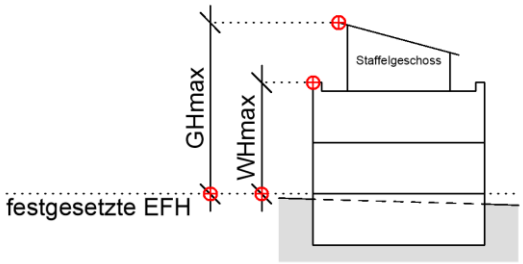
Gebäude mit Staffelgeschoss als Nicht-Vollgeschoss:

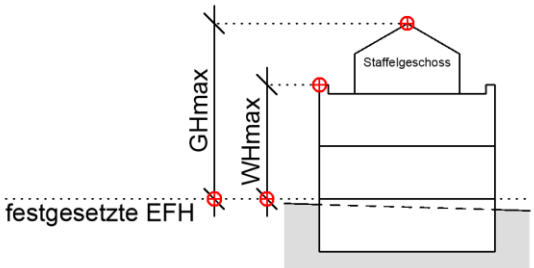
Die Höhe von Gebäuden mit einem Staffelgeschoss wird durch die festgesetzte GH_{max} begrenzt. Der obere Bezugspunkt ist der obere Abschluss der Attika bzw. der First des Staffelgeschosses.

Die Höhe der Außenwand bei Gebäuden mit einem Staffelgeschoss wird durch die WH_{max} begrenzt. Der obere Bezugspunkt ist der obere Abschluss der Attika des obersten Vollgeschosses.

Erläuterungsskizzen:







Die festgesetzten Höhen der Oberkante baulicher Anlagen dürfen durch technische Anlagen und Kamine auf maximal 10 % der Dachfläche um bis zu 1,5 m überschritten werden.

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_{60m} = abweichende Bauweise. Im Sinne einer offenen Bauweise mit einer maximal zulässigen Gebäudelänge von 60 m.

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, Garagen und Carports

Stellplätze, Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

4.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

5. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Zu- und Ausfahrtsverbote

In den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt entsprechend Planeintrag sind Grundstückszufahrten unzulässig.

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 Ausschluss von Kellergeschossen

Zum Hochwasserschutz sind Tiefgaragen und Unterkellerungen von Gebäuden aufgrund des hohen Grundwasserspiegels unzulässig.

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 Oberflächenbefestigung

Pkw-Stellplätze, Zufahrten, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie Geh- 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.

7.2 Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen sind unzulässig.

7.3 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.

7.4 Getrennte Regenwassererfassung

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser der privaten Dachflächen ist getrennt zu erfassen.

7.5 Extensive Dachbegrünung

Flachdächer sind zu begrünen. Die Flächen sind mit Substrat mit mind. 12 cm Höhe anzudecken und mit einer Saatgutmischung z.B. Dachbegrünung/Saatgut Rieger-Hofmann einzusäen.

Die Begrünung ist spätestens ein Jahr nach Bezug fertig zu stellen. Die Fläche ist jährlich zu kontrollieren und bei Bedarf zu pflegen.

Untergeordnet können auf Flachdächern Belichtungseinrichtungen und technische Dachaufbauten zugelassen werden. Die Nutzung solarer Strahlungsenergie ist über der Dachbegrünung zulässig, sofern sie der Funktion dieser nicht zuwiderläuft.

7.6 Fassadenbegrünung

Im westlichen Kerngebiet (abgegrenzt gem. Ziffer 2.6 der Legende des zeichnerischen Teils) ist für die Nordost- und Südwestfassade des Erdgeschosses eine Fassadenbegrünung mit Schling- oder Kletterpflanzen vorzunehmen. Am Fuß der Fassade sind geeignete und ausreichend große Pflanzbeete vorzusehen. Eine ausreichende und dauerhafte Bewässerung und Pflege ist sicherzustellen.

Die vom Laub der Pflanzen überdeckte Fläche muss mindestens 50 % der Gesamtfläche der Nordost- und Südwestfassade des Erdgeschosses entsprechen.

7.7 Nisthilfen am Gebäude

Im Plangebiet sind mindestens 4 Quartiere für gebäudenutzende Fledermausarten und 8 Nisthilfen für Vögel (Hausrotschwanz, Haussperling, Mehlschwalbe, Mauersegler oder Turmfalke) in Form von Spaltenquartieren, Nistkästen, Nestern o. Ä. an geeigneten Stellen an der Gebäudefassade zu realisieren.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

1.1 Dachform und Dachneigung

Im westlichen Bereich des Kerngebiets sind gemäß Nutzungsschablone Flachdächer mit Dachneigungen von 0-5° zulässig.

Im östlichen Bereich des Kerngebiets sind gemäß Nutzungsschablone geneigte Dächer mit Dachneigungen von 30° bis 60° zulässig.

1.2 Dachdeckung

Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben sind unzulässig.

Bei Flachdächern sind Dachbegrünungen zulässig.

1.3 Fassaden

Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben sind unzulässig.

Staffelgeschosse sind farblich oder durch Materialwechsel von den darunter liegenden Vollgeschossen abzusetzen.

1.4 Müllflächen

Die Sammelstandorte für Müllbehälter sind ausschließlich baulich in das Hauptgebäude integriert und geschlossen auszuführen.

2. Werbeanlagen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

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

Schriftzüge sind als Einzelbuchstabenanlage ohne Grundplatte auszuführen. Der Schriftzug kann als Schattenschrift oder hinterleuchtet, als Rückleuchter oder indirekt beleuchtet mittels dezenten Strahlern ausgeführt werden. Frontleuchter und sog. Leuchtkästen sind nicht zulässig.

Auf die Fassade aufgemalte Schriftzüge sind zulässig.

Die Höhe der Einzelbuchstaben der Schriftzüge darf 40 cm nicht überschreiten. Bei der ausschließlichen Verwendung von Großbuchstaben ist die Höhe auf max. 37 cm pro Buchstabe zu reduzieren.

Vorhandene Fassadenelemente, wie Fenster oder Fachwerkelemente, sind bei der Positionsgestaltung freizuhalten.

Ausstecktransparente und Ausleger sind nur mit folgenden Maßen zulässig: Tiefe der Auskragung ab Fassadenaußenkante: maximal 0,80 m; maximale Maße des Schildes L 0,70 m x H 0,50 m.

Folienaufkleber auf den Schaufenstern sind auf maximal 15% der Schaufensterfläche zulässig.

3. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen
(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs 1 LBO) wird folgendermaßen erhöht:

- Für Wohnungen mit einer Wohnfläche bis zu 55 m² ist mindestens 1,0 Stellplatz,
- für Wohnungen mit einer Wohnfläche von 55 m² bis 85 m² sind mindestens 1,5 Stellplätze und
- für Wohnungen mit einer Wohnfläche von über 85 m² sind mindestens 2,0 Stellplätze

nachzuweisen.

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.

Bei Bauarbeiten auftretende Störungen, Schäden oder besondere Vorkommnisse sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich zu melden.

Die Baustellen sind so anzulegen und so zu sichern, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können und durch den Baustellenbetrieb keine Gefährdung des Bodens und Grundwassers zu befürchten ist.

Es dürfen ausschließlich Materialien in den Untergrund eingebracht werden, durch die eine nachteilige Veränderung des Bodens und Grundwassers ausgeschlossen ist.

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.

Grundwassereingriffe und Grundwasserbenutzungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind der Unteren Wasserbehörde vorab 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.

5. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Gehölze und andere zum Brüten geeignete Strukturen dürfen nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar gefällt, zurückgeschnitten, abgeräumt oder unbrauchbar gemacht werden. Dies gilt besonders auch für eventuelle Rückschnitte an der alten Kastanie auf dem Ludwigsplatz, für die eine besondere Fachkunde notwendig ist.

Der Gebäudeabbruch sollte ebenfalls im Zeitraum von Oktober bis Ende Februar und damit außerhalb der Brutzeit erfolgen. Zu diesem Zeitpunkt halten sich weder brütende Vögel noch Fledermäuse im oder am Gebäude auf.

Da die hier nachgewiesene Ringeltaube schon im Februar und bis in den November hinein brüten kann, sind die genannten Arbeiten erst nach einer Kontrolle und Freigabe durch einen Fachkundigen möglich.

Soll oder kann der Abbruch nur im Zeitraum März bis Ende September erfolgen, sind alle Zuflugmöglichkeiten im Winterhalbjahr möglichst dicht zu verschließen, Brutmöglichkeiten unbrauchbar zu machen und das Gebäude ist unmittelbar vor dem Abbruch nochmals von einem Fachkundigen auf brütende Vögel, von innen auf die Anwesenheit von Fledermäusen und die potentiellen Spaltenquartiere an der Außenfassade ebenfalls auf Fledermäuse zu kontrollieren. Werden brütende Vögel festgestellt, ist mit dem Abbruch das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

6. Vogelnisthilfen und Fledermausquartiere

Hinsichtlich der Quartiersmöglichkeiten am Gebäude wird auf die Web-Seite Artenschutz am Haus (https://www.artenschutz-am-haus.de/tierarten/allgemein/) wird verwiesen.

7. Baugrunduntersuchung

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

8. Einfriedungen

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

9. Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen

Zur Minimierung von Vogelschlag an Glas stehen eine Reihe von Vermeidungsmaßnahmen zur Verfügung, die in der Planung von Neubauten berücksichtigt werden sollten:

- keine freistehenden transparenten Scheiben

- keine hochgradig spiegelnden Glas- oder Metallelemente
- keine Eckverglasung oder große gegenüberliegende Scheiben mit Durchsichten (oft z.B. bei Treppenhäusern und Verbindungsgängen)
- Verwendung von transluzentem Glas, Profilglas, Glasbausteinen oder undurchsichtigen Materialien (z.B. Metallgeländer)
- Unvermeidbare Glasflächen großflächig mit geprüften, wirksamen Markierungen versehen.

Es wird auf die Empfehlungen der Länderarbeitsgemeinschaft der Vogelschutzwarten (LAG VSW 2021: Vermeidung von Vogelverlusten an Glasscheiben – Bewertung des Vogelschlagrisikos an Glas) und auf die Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" der Schweizerischen Vogelwarte Sempach verwiesen.

10. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsgebiet von Gesteinen der Freudenstadt-Formation. Diese werden von Auenlehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes sowie mit Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Möglicherweise vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen.

Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, 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 hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

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, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offene bzw. lehmerfüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Weitere Informationen zu den Untergrundverhältnissen sowie weitere raumbezogene Informationen können fachübergreifend und maßstabsabhängig der LGRBhomepage entnommen werden. Dazu kann auch der LGRB-Kartenviewer sowie LGRBwissen genutzt werden.

11. Empfehlungen zum Hochwasserschutz

Es wird empfohlen zur Sicherung des Gebäudes vor eindringendem Oberflächenwasser Abdichtungsmaßnahmen am Gebäude vorzunehmen. Hierzu zählen:

- Öffnungen, welche nicht erforderlich sind zu verschließen.
- Bei notwendigen Öffnungen sind Dammbalkensysteme zu nutzen.
- In den gefährdeten Bereichen sind die Öffnungen möglichst klein zu halten.
- Verwendung von Sperrputz sowie Schotten mit Profildichtungen

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

12. 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 Wasseransammlung auf Frei- und Verkehrsflächen und schadensfreier Ableitung im Straßenraum vorrangig Bedeutung zu. In diesem Zusammenhang ist das Merkblatt DWA-M 119 zu beachten.

13. Insektenschonende Beleuchtung

Nicht notwendige Lichtemmissionen sollten vermieden werden. Es sollten Leuchtmittel mit geringem Anteil an kurzwelligem Licht (Wellenlänge >540 nm und Farbtemperatur <2700 Kelvin) verwendet werden. Darüber hinaus sollten gerichtete Lichtquellen mit Lichtabschirmung nach oben und zur Seite sowie möglichst geringer Lichtpunkthöhe verwendet werden (Ziel ist die Bündelung des Lichtes auf das zu beleuchtende Objekt). Eine Dauerbeleuchtung zwischen 21:00 Uhr und 7:00 Uhr ist nicht zulässig. Die Beleuchtung sollte in diesem Zeitraum nur über Bewegungsmelder erfolgen. Die Beleuchtungskörper sollten insektendicht konstruiert sein.

14. Archäologische Denkmalpflege

Das Plangebiet liegt im Bereich folgender denkmalrelevanter Objekte:

- Mittelalterliche und frühneuzeitliche Stadt Mosbach (Listen-Nr. MA 1, ADAB-Id. 101638438); Prüffall
- Mittelalterliche und frühneuzeitliche Stadtbefestigung (Listen-Nr. MA 31, ADAB-Id. 101637862); KD § 2 DSchG

- Mittelalterliches und frühneuzeitliches Stadttor (Listen-Nr. MA 35, ADAB-Id. 101637402); KD § 2 DSchG

Die Erhaltung von Kulturdenkmalen liegt im öffentlichen Interesse.

Infolge baulicher Bodeneingriffe ist mit einem zumindest partiellen Verlust der vorhandenen Denkmalsubstanz zu rechnen. In diesem Fall ist der Veranlasser der Bodeneingriffe gem. § 6 S. 2 DSchG zur fachgerechten Untersuchung, Bergung und Dokumentation des Kulturdenkmals im Rahmen einer archäologischen Rettungsgrabung verpflichtet. Art und Umfang der Rettungsgrabung können erst nach Vorlage einer Detailplanung präzisiert werden, aus der neben sämtlichen Bodeneingriffsflächen auch die bereits vorhandenen Störungsflächen (z.B. moderne Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) ersichtlich werden. Baumaßnahmen innerhalb der ausgewiesenen Kulturdenkmale bedürfen daher einer weiteren frühzeitigen Beteiligung der Archäologischen Denkmalpflege.

15. Fassadenbegrünung

Die Begrünung der Fassade im Erdgeschoss wird in Ziffer I.7.6 verbindlich festgesetzt. Darüber hinaus wird empfohlen, auch in den darüberliegenden Geschossen eine Fassadenbegrünung zu integrieren, soweit diese vor dem Hintergrund der angestrebten Nutzung und Fassadengestaltung praktikabel ist.

Aufgestellt:

Mosbach, den 26.06.2025

DIE GROSSE KREISSTADT:

DER PLANFERTIGER :

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