



**MOSBACH**  
Große Kreisstadt  
Neckar-Odenwald

Große Kreisstadt

**Mosbach**

Neckar-Odenwald-Kreis

## **Bebauungsplanänderung**

# **„Flugplatz Lohrbach, Nr. 4.02 D“**

Gemarkung Lohrbach

**Textlicher Teil:**

**Planungsrechtliche Festsetzungen  
Örtliche Bauvorschriften  
Hinweise**

Satzung

Planstand: 22.06.2021

**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



**Partnerschaftsgesellschaft mbB**

# 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 GE<sub>1</sub> - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Einzelhandelsbetriebe mit den folgenden zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind unzulässig:

- Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Sportartikel
- Baby-/Kinderartikel
- Unterhaltungselektronik/Computer/Hi-Fi/Elektroartikel/Leuchten
- Foto/Optik
- Einrichtungszubehör, Teppiche
- Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Haushaltswaren, Heimtextilien
- Musikalienhandel
- Uhren/Schmuck
- Spielwaren
- Kunst/Antiquitäten
- Schnittblumen
- Gesundheitsartikel/Sanitätswaren
- Lebensmittel, Getränke
- Drogeriewaren, Kosmetikartikel

Sie sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn eine im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des Handwerks oder Gewerbe stehende, branchenübliche Verkaufstätigkeit

ausgeübt wird (Handwerkerprivileg, Fabrikverkauf) und diese flächenmäßig von untergeordneter Bedeutung ist.

Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

## **1.2 GE<sub>2</sub> - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Einzelhandelsbetriebe mit den folgenden zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind unzulässig:

- Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Sportartikel
- Baby-/Kinderartikel
- Unterhaltungselektronik/Computer/Hi-Fi/Elektroartikel/Leuchten
- Foto/Optik
- Einrichtungszubehör, Teppiche
- Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Haushaltswaren, Heimtextilien
- Musikalienhandel
- Uhren/Schmuck
- Spielwaren
- Kunst/Antiquitäten
- Schnittblumen
- Gesundheitsartikel/Sanitätswaren
- Lebensmittel, Getränke
- Drogeriewaren, Kosmetikartikel

Sie sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn eine im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des Handwerks oder Gewerbe stehende, branchenübliche Verkaufstätigkeit ausgeübt wird (Handwerkerprivileg, Fabrikverkauf) und diese flächenmäßig von untergeordneter Bedeutung ist.

Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### 1.3 **GE<sub>3</sub> - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Einzelhandelsbetriebe mit den folgenden zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten sind unzulässig:

- Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Sportartikel
- Baby-/Kinderartikel
- Unterhaltungselektronik/Computer/Hi-Fi/Elektroartikel/Leuchten
- Foto/Optik
- Einrichtungszubehör, Teppiche
- Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Haushaltswaren, Heimtextilien
- Musikalienhandel
- Uhren/Schmuck
- Spielwaren
- Kunst/Antiquitäten
- Schnittblumen
- Gesundheitsartikel/Sanitätswaren
- Lebensmittel, Getränke
- Drogeriewaren, Kosmetikartikel

Sie sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn eine im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des Handwerks oder Gewerbe stehende, branchenübliche Verkaufstätigkeit ausgeübt wird (Handwerkerprivileg, Fabrikverkauf) und diese flächenmäßig von untergeordneter Bedeutung ist.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten können zugelassen werden.

Die nach § 8 Abs. 3 Nrn. 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### 1.4 **SO – Sondergebiet - Flugplatz (§ 11 BauNVO)**

Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung eines Flugplatzes mit den dazugehörigen baulichen Anlagen.

## 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

### 2.1 GRZ - Grundflächenzahl

Grundflächenzahl entsprechend Planeintrag.

Ergänzend wird bestimmt, dass im Gewerbegebiet GE<sub>1</sub> die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden darf.

### 2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Gemäß Planeintrag werden maximale Gebäudehöhen ( $GH_{max}$ ) in Metern (m) oder als Wert für die absolute Gebäudehöhe in Metern über Normal-Null (m ü.NN) festgesetzt. Für den Bereich der festgesetzten Hindernisbegrenzungsfläche (seitliche Übergangsfläche) werden die maximalen Gebäudehöhen im Folgenden textlich festgesetzt.

Als Bezugsebene der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen gilt der lotrechte Abstand zwischen dem höchsten Gebäudepunkt (als oberer Bezugspunkt) und dem Bezugspunkt Oberkante Straße (Gehweghinterkante bzw. Straßenrand) mittig des Grundstücks (als unterer Bezugspunkt). Bei Eckgrundstücken gilt der Straßenabschnitt, an dem sich der Gebäudezugang befindet.

Für das Baufenster im östlichen Plangebiet, an dem Bezugshöhen (B) in m ü.NN festgesetzt sind, gilt als Bezugsebene der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen der lotrechte Abstand zwischen dem höchsten Gebäudepunkt (als oberer Bezugspunkt) und der festgesetzten Bezugshöhe (als unterer Bezugspunkt). Im Bereich zwischen den einzelnen festgesetzten Bezugshöhen ist dabei zu interpolieren.

Im Bereich des Flugplatzes (östliches Plangebiet) gelten in der gemäß Planeintrag festgesetzten Hindernisbegrenzungsfläche (seitliche Übergangsfläche) für die maximalen Gebäudehöhen folgende Vorgaben:

Im Sicherheitsstreifen mit einer Breite von 45 m ab Mitte der Start- und Landebahn ist eine Bebauung unzulässig. Die maximale Gebäudehöhe wird gemäß nachfolgender Skizze mit einem Steigungsverhältnis von 1 : 5 im Bereich der Hindernisbegrenzungsfläche (seitliche Übergangsfläche) festgesetzt.



Darüber hinaus sind die als Anlage beigefügten „Grundsätze des Bundes und der Länder für die Anlage und den Betrieb von Flugplätzen im Sichtflugbetrieb“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung zu beachten.

### **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:

o = offene Bauweise

a = abweichende Bauweise: Im Sinne einer offenen Bauweise ohne Längenbeschränkung

a<sub>200</sub> = abweichende Bauweise: Im Sinne einer offenen Bauweise mit einer maximal zulässigen Gebäudelänge von 200 m

#### **3.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

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

### **4. Garagen und Nebenanlagen**

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

#### **4.1 Garagen und Nebenanlagen**

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen und Nebenanlagen in Form von Gebäuden unzulässig.

### **5. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

#### **5.1 Verkehrsflächen**

Gemäß Planeintrag.

### **6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

#### **6.1 Vorgezogene Gehölzrodung und regelmäßige Mahd im Vorfeld von Bauarbeiten**

Im Vorfeld geplanter Baumaßnahmen dürfen Bäume und Sträucher und die Schilfbestände beim Löschteich nur im Zeitraum zwischen dem 1.10. und dem 28.2. gerodet werden. Dies gilt auch für das Abräumen sonstiger Vegetation.

Liegen die Baufeldflächen oder Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen über einen längeren Zeitraum brach, so sind sie im Vorfeld von Bau- oder Pflanzarbeiten ab Beginn der Vegetationsperiode bis zur Bebauung/Bepflanzung mindestens alle zwei Wochen zu mähen, um zu verhindern, dass Bodenbrüter Nester anlegen.

## **6.2 Zeitliche Beschränkung von Bauarbeiten an Gebäuden**

Umbaumaßnahmen an Gebäuden oder deren Abriss dürfen nur im Zeitraum zwischen dem 1.10 und dem 28.2 erfolgen.

Da eine Nutzung als Winterquartier durch Fledermäuse nicht ausgeschlossen werden kann, werden vor Beginn der Bauarbeiten die betreffenden Gebäude von einer fachkundigen Person auf Fledermäuse untersucht. Bei einer tatsächlichen Nutzung sind die Arbeiten dann nicht möglich. Es ist zu warten, bis die Tiere ausgeflogen sind.

Der Umbau oder Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen außerhalb dieses Zeitraums ist zulässig, wenn zuvor von einer fachkundigen Person überprüft wurde, ob es aktuell Vogelbruten am Gebäude gibt oder Fledermäuse ein Quartier haben.

Werden brütende Vögel vorgefunden, sind die Arbeiten auszusetzen, bis die Vögel ausgeflogen sind.

Werden Fledermäuse vorgefunden, so sind die Strukturen, die sie als Quartier nutzen, vorsichtig von Hand zu entfernen, so dass die Tiere unbeschadet fliehen oder geborgen und in geeignete Fledermauskästen umgesiedelt werden können. Fledermauskästen sind gegebenenfalls dann aufzuhängen.

Alternativ können auch unbesetzte mögliche Brutstrukturen oder Quartiere im Vorfeld geplanter Umbauarbeiten entfernt oder verschlossen werden.

## **6.3 Wasserdurchlässige Beläge**

Lager- und Stellplätze sind so anzulegen, dass das Niederschlagswasser, sofern nicht schädlich verunreinigt, versickern kann (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrassen, wasserdurchlässige Pflasterung o.ä.). Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

Im Bereich der Wasserschutzzone III B ist eine Verwendung wasserdurchlässiger Beläge auf befahrenen Flächen und Flächen im Bereich wassergefährdender Stoffe nicht zulässig.

## **6.4 Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien**

Bei der Verwendung von metallischen Dacheindeckungen oder Fassadenverkleidungen ist zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in das Grundwasser eine verwitterungsfeste Beschichtung zwingend notwendig.

## **6.5 Abdeckung potentieller Tierfallen**

Um zu vermeiden, dass Kleintiere getötet werden, sind potentielle Tierfallen wie Regenfallrohre, Lichtschächte etc. mit Gittern in geeigneter Maschenweite abzudecken.

## **6.6 Insektenschonende Beleuchtung**

Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind Straßenlampen mit insektenschonender Beleuchtung nach dem Stand der Technik auszustatten.

Außenbeleuchtungen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

## **6.7 Böschungsfläche im Süden <1>**

Die Böschungsfläche am südlichen Rand des Geltungsbereichs kann ganz oder teilweise durch eine Berme gegliedert werden. Zur Gewerbefläche ist ein kleiner Damm auszubilden.

Der Damm und der obere Böschungsbereich sind flächig mit Sträuchern und Laubbaum-Heistern zu bepflanzen. Die Artenliste im Anhang ist zu beachten.

Für die Bepflanzung wird ein Pflanz- und Reihenabstand von 1,5 m empfohlen.

Bei der Bepflanzung der Böschungsflächen sind drei ca. 150 m<sup>2</sup> große Flächen nicht zu bepflanzen. Schon bei der Auffüllung des Geländes ist in diesen Flächen sandiges und auch steiniges Material einzubauen. Die Flächen sollen auf Dauer durch eine einmal jährliche Mahd offengehalten werden. Durch den Wechsel offener Flächen mit Gehölzflächen, die vorhandene Exposition und das eingebaute Material soll Zauneidechsen ein Lebensraum angeboten werden.

Mit der Bepflanzung sollte von der Grenze des Geltungsbereichs ein Abstand von 5 m eingehalten werden.

## **6.8 Retentionsbecken im Süden <2>**

Das Retentionsbecken wird naturnah angelegt, die Böschungen werden unregelmäßig und mit unterschiedlichen Neigungen angelegt. Eine Sohlbefestigung mit Wasserbausteinen wird nur im Bereich des Zulaufs vorgenommen.

Der Ablauf wird so angelegt, dass im Becken ein Dauerstau von mind. 50 cm entsteht.

Auf den Uferböschungen des Retentionsbeckens werden Gehölzgruppen aus Weiden und weiteren gebietsheimischen Straucharten gepflanzt. Eine Einsaat der restlichen Flächen ist nicht notwendig.

## **6.9 Verkleinerung des Löschteiches – Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen**

Im Vorfeld der Arbeiten am Löschteich müssen die ihn umgebenden Gehölze und Röhrichte im Bau Feld, soweit notwendig, abgeräumt werden.

Sollen im Bau Feld auch nach dem Umbau des Teichs wieder Gehölze und Röhricht wachsen, werden die Gehölze nur auf den Stock gesetzt und das Röhricht wird nur gemäht. Komplet abgeräumt wird die Vegetation nur, wenn dies für den Bau erforderlich ist.

Grundsätzlich dürfen diese Arbeiten nur im Zeitraum 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen.

Es wird davon ausgegangen, dass vor der Verfüllung des nördlichen Teils des Teichs dieser vom übrigen Gewässer abgetrennt und trockengelegt wird.



Das Ablassen/Abpumpen sollte grundsätzlich außerhalb der Laichzeit erfolgen. (Anfang Februar [Grasfrosch, Frühjahrswanderung zum Laichgewässer] - Ende Oktober [Molche, Abwanderung der Jungtiere vom Laichgewässer]).

Das Ablassen/Abpumpen sollte schon im September erfolgen. Dabei sind Fische, Muscheln, Amphibien und ihre Entwicklungsstadien, Insektenlarven etc. soweit möglich aufzunehmen und in den südlichen, erhaltenen Teil des Teiches umzusetzen. Der nördliche Teil wird sukzessive verfüllt.

Es sollte sichergestellt werden, dass sich die Qualität des verbleibenden Teiches als Lebensraum für die o.g. Tierartengruppen nicht verschlechtert.

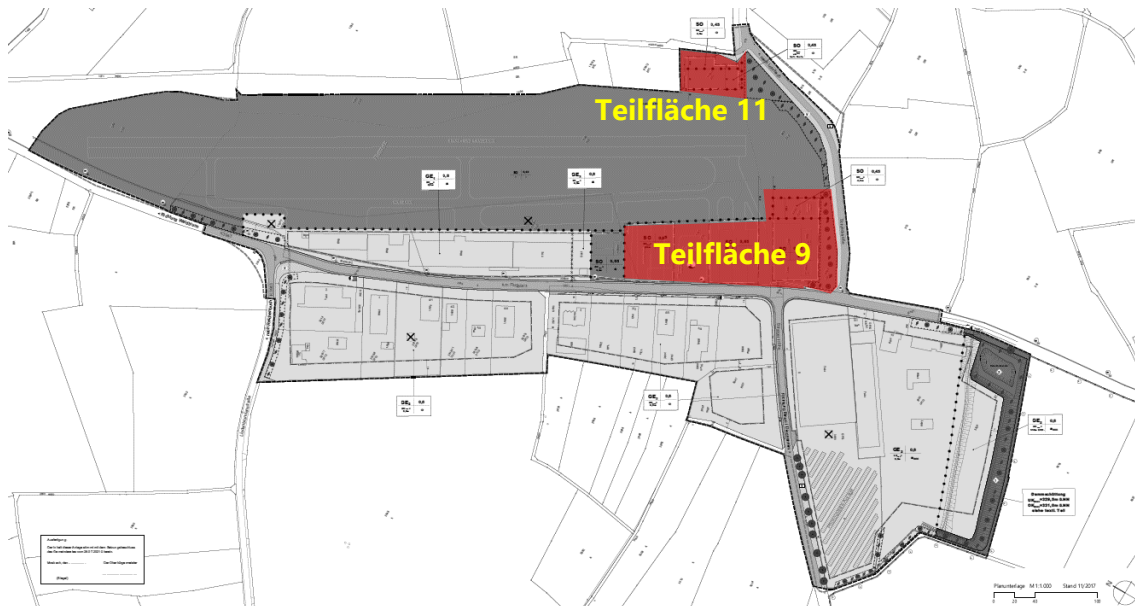
Der neu gestaltete Löschteich sollte Flachwasserzonen mit Bewuchs und Uferböschungen umfassen, die für Amphibien zum Laichen geeignet sind bzw. ihnen das Ein- und Abwandern ins Gewässer problemlos ermöglichen.

Die randlichen Gehölze und Röhrichte sind so weit wie möglich zu erhalten.

## 6.10 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches werden den beiden Teilflächen des Sondergebiets entsprechend der Höhe des jeweiligen Kompensationsdefizits zugeordnet.

Auf das Sondergebiet (Teilfläche 9) entfällt ein Anteil von 52 % (36.732 Ökopunkte), auf das Sondergebiet (Teilfläche 11) ein Anteil von 48 % (34.186 Ökopunkte).



## 7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrecht für Ver- und Entsorgungsleitungen aller Art zugunsten der Stadtwerke Mosbach.

## **8. Pflanzgebote und Pflanzbindungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

### **8.1 Pflanzgebot – Hecke südlich der „Binauer Höhe“**

Im Gewerbegebiet (GE<sub>2</sub>) südlich der Straße „Binauer Höhe“ ist westlich der Fotovoltaik-Anlage eine dreireihige Hecke aus gebietsheimischen Sträuchern und Laubbaumheistern zu pflanzen. Die Hecke ist auf Dauer zu pflegen und die Gehölze sind bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

Pflanzabstände: 1,5 m x 1,0 m Pflanzgröße: 2 x v, 60-100 cm und Hei 150-200 cm

Die Pflanzungen sind innerhalb von zwei Jahren nach Rechtskraft dieser Bebauungsplanänderung vorzunehmen.

Ein Rückschnitt ist nur im Winterhalbjahr (1.10.-28.02.) zulässig.

Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten.

### **8.2 Pflanzbindung – Erhaltung Einzelbäume**

Die im Lageplan zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Artenliste im Anhang ist zu beachten.

### **8.3 Pflanzbindung – Erhalt von Bäumen und Sträuchern**

Die Bäume, Sträucher und sonstige Vegetation in den im Osten, Westen und im Norden des GE<sub>2</sub>, im Westen des GE<sub>1</sub> und im Süden und Nordwesten des Sondergebiets ausgewiesenen Flächen sind dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten.

Die Obstbäume entlang der Straße „Binauer Höhe“ sind dauerhaft zu erhalten und zu unterhalten.

Bei Nachpflanzungen für abgestorbene Gehölze sind die Artenlisten im Anhang zu beachten.

Um die Flugsicherheit nicht zu beeinträchtigen, sind Rückschnitte rechtzeitig und ausschließlich im Winterhalbjahr vorzunehmen.

## **II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

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

#### **1.1 Dachdeckung**

Für geneigte Dächer werden nur dunkelfarbige Dachdeckungsmaterialien zugelassen.

## **1.2 Fassaden**

Grelle Fassadenfarben und reflektieren Fassadenmaterialien werden nicht zugelassen.

## **2. Werbeanlagen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

### **2.1 Sich bewegende Werbeanlagen und Lichtwerbung**

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

### **2.2 Beleuchtung von Werbeanlagen**

Eine Beleuchtung von Werbeanlagen ist nur in indirekter Form zulässig.

### **2.3 Höhe von Werbeanlagen**

Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 8 m nicht überschreiten.

## **3. Einfriedungen und Stützmauern**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

### **3.1 Höhe der Einfriedungen**

Einfriedungen einschl. Stützmauern dürfen zur Verkehrsfläche ein Maß von 2,0 m Höhe nicht überschreiten.

### **3.2 Art der Einfriedungen**

Als Einfriedung sind nur offene Einfriedungen (z. B. Gitter-, Stabmatten- oder Maschendrahtzäune o.ä.) zulässig. Im Bereich von Pflanzgeboten ist die Einfriedung in die Pflanzgürtel einzubinden.

## **4. Geländeänderungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Gemäß Planeintrag wird die Höhe von Aufschüttungen für eine randliche Dammschüttung auf eine Unterkante auf max. 329,5m ü.NN ( $UK_{max}$ ) und auf eine Oberkante von max. 331,0m ü.NN ( $OK_{max}$ ) begrenzt.

## **5. Verwendung von Außenantennen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude ist nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig.

## **6. Niederspannungsfreileitungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

## **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 und Altstandorte (Flst.-Nrn. 1193/1, 1193/7, 2919/5 und 3485)**

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 Entsorgungswegs und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.

Das Flurstück 2919/5 (Altstandort Zimmerei Pieper) ist - insbesondere aufgrund möglicher Entsorgungsrelevanz - unter der Kategorie „sonstige Flächen“ erfasst. Falls hier Tiefbauarbeiten durchgeführt werden, kann verunreinigtes Bodenmaterial anfallen. Gegebenenfalls belastetes Material ist vom unbelasteten Aushub zu trennen und nach den Vorschriften des Abfallrechts geordnet zu entsorgen.

Ein Teil des Flurstücks 3485 (Altstandort Maschinenbau Karl Bär) ist als altlastverdächtige Fläche erfasst. Hier werden spätestens im Vorfeld von Nutzungsänderungen bzw. Entsiegelungs- und/oder Tiefbaumaßnahmen Maßnahmen zur Gefährdungsabschätzung erforderlich, die frühzeitig mit der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde beim Landratsamt abzustimmen sind.

Teile der Flurstücke 1193/1 und 1193/7 (Altstandort Kälte-Klima-Kunststofftechnik Sigmund, Flugplatz) sind als Altlast erfasst. Hier wurden Belastungen des Untergrunds mit CKW festgestellt, die sich auch auf das Grundwasser ausgewirkt haben. Es besteht

grundsätzlich weiterer Handlungsbedarf. Spätestens im Vorfeld von Nutzungsänderungen bzw. Entsiegelungs- und/oder Tiefbaumaßnahmen sind weitere Maßnahmen zur Gefährdungsabschätzung erforderlich, die frühzeitig mit der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde beim Landratsamt abzustimmen sind.

Hinsichtlich dem Umgang mit altlastverdächtigen Flächen, Altlasten, Verdachtsflächen und schädlichen Bodenveränderungen in der Bauleitplanung wird auf das Baugesetzbuch, die einschlägigen Kommentare zum BauGB und den „II. Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastung, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ (ARGEBAU II) vom 26.09.2001 verwiesen.

### **3. Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) wird hingewiesen.

Mutterboden und Bodenaushub können 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).

Unbelasteter 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. Wasserschutzzone Zone III B**

Nachrichtliche Übernahme der Wasserschutzzone W III B.

Das Plangebiet liegt teilweise in Zone III B des Wasserschutzgebiets „Erlen- und Rechtenbachbrunnen, Seifensied, Joh.anstalten“ (02.07.1990).

Nach § 2 Abs. 1 WSG-VO sind unter anderem das Errichten und Betreiben von Anlagen zur Lagerung von wassergefährdenden Stoffen und zur Behandlung, Beseitigung oder dem Umschlag von Abfällen verboten. Ausgenommen sind Anlagen, sofern

- die Lagerbehälter doppelwandig sind oder als einwandige Behälter in einem flüssigkeitsdichten Auffangraum ohne Ablauf stehen;

- Undichtheiten der Behälterwände bei oberirdischen Behältern ohne Auffangraum und bei unterirdischen Behältern durch ein Leckanzeigegerät selbständig angezeigt werden;
- Auffangräume nach Buchstabe a) so bemessen sind, dass die dem gesamten Rauminhalt der Behälter entsprechende Lagermenge zurückgehalten werden kann;
- der Rauminhalt eines unterirdischen Lagerbehälters 40.000 l, eines oberirdischen Lagerbehälters 100.000 l nicht übersteigt.

Von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen abfließendes Niederschlagswasser sowie Kühlwasser darf nicht versickert werden.

Auf die in der Rechtsverordnung enthaltenen Schutzbestimmungen wird hingewiesen. Diese sind zu beachten.

## **5. 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.

## **6. Geotechnische Hinweise und Baugrunduntersuchung**

Auf Grundlage des geologischen Basisdatensatzes des LGRB befindet sich das Plangebiet im Ausstrichbereich von Gesteinen des Unteren Muschelkalks, die lokal von pleistozänem Lösslehm bzw. holozänen Abschwemmmassen unbekannter Mächtigkeit überdeckt werden.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte 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.

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. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## **7. Schutzzonen für Leitungen der Stadtwerke Mosbach**

Innerhalb der im Bereich des Leitungsrechts liegenden Schutzzone verzichtet der jeweilige Eigentümer darauf, Einrichtungen zu treffen, welche die Leitungen / Kabel der Stadtwerke Mosbach GmbH gefährden (z.B. Grabungen, feststehende Bauwerke errichten, Einfriedungen errichten, Bäume pflanzen und das Geländeniveau verändern). Das Anlegen von Stellplätzen mit Schotter-, Pflaster-, oder Bitumenoberfläche ist gestattet.

Der jeweilige Eigentümer hat dies alles zu dulden und zu unterlassen. Er hat sich aller Vorkehrungen und Handlungen zu enthalten, wodurch der Bestand und die weiteren Rechte des Berechtigten erschwert, vereitelt oder beeinträchtigt werden.

## **8. 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.

## IV. ARTEN- UND SORTENLISTEN

### Gehölze der Randzone (Bewuchstiefe über 5m)

Ligustrum Vulgare	Liguster (immergrün)
Cornus Sanguinea	Hartriegel
Evonymus Europ.	Pfaffenhut
Rhamnus Carthartica	Kreuzdorn
Juniperus Communis	Wacholder (immergrün)
Corylus-avellana	Haselnuss
Porentilla-fruticosa	Fünffingerstrauch
Hippophae-rhamnoides	Sanddorn

### Gehölze der Mittelzone (Bewuchstiefe über 10m)

Corylus-avellana	Haselnuss
Sorbus Aucuparia	Eberesche
Acer Campestre	Feldahorn
Cornus Mas	Kornelkirsche
Prunus Avium	Vogelkirsche
Carpinus Betulus	Hainbuche
Alnus Glutinosa	Schwarzerle

### Einzelplantungen

Quercus Conferta	Ung. Eiche
Quercus Macranthera	Pers. Eiche
Acer Platanoides Reichenbachii	Spitzahorn



## **Artenliste für Anpflanzungen (Maßnahme <1>)**

Acer platanoides (Spitzahorn)  
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)  
Betula pendula (Hängebirke)  
Carpinus betulus (Hainbuche)  
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)  
Corylus avellane (Gewöhnlicher Hasel)  
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)  
Frangula alnus (Faulbaum)  
Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche)  
Prunus avium (Vogelkirsche)  
Prunus spinosa (Schlehe)  
Quercus robur (Stieleiche)  
Rosa canina (Echte Hundsrose)  
Salix caprea (Salweide)  
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

Aufgestellt:

Mosbach, den 29.07.2021

DIE GROSSE KREISSTADT :

DER PLANFERTIGER :

**IFK - INGENIEURE**  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
**LEIBLEIN – LYSIK – GLASER**  
**EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH**  
E-Mail: [info@ifk-mosbach.de](mailto:info@ifk-mosbach.de)