



**MOSBACH**  
Große Kreisstadt  
Neckar-Odenwald

Große Kreisstadt

# Mosbach

Neckar-Odenwald-Kreis

## Bebauungsplan

# „Johannes-Diakonie, Nr. 1.54 F“

zur Teiländerung des Bebauungsplanes „Johannesanstalten, Nr. 1.54“  
im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Gemarkung Mosbach

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

Satzung

Planstand: 28.08.2019

**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 gemäß § 9 BauGB folgendes festgesetzt:

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung

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

##### 1.1 Sondergebiet Seniorenzentrum (SO<sub>Nr.13</sub>) (§ 11 BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet „Seniorenzentrum“ dient der Unterbringung eines Seniorenwohn- und -pflegeheims mitsamt zugeordneter Pflege- und Betreuungseinrichtungen.

Im Sondergebiet „Seniorenzentrum“ sind ausschließlich Nutzungen wie betreutes Wohnen, Wohn- und Pflegeheime einschließlich zugeordneter medizinischer, therapeutischer, betriebstechnischer Ergänzung- und Nebeneinrichtungen sowie eine Cafeteria zulässig.

##### 1.2 Sondergebiet Heizzentrale und gew. Ausbildung (SO<sub>Nr.5</sub>) (§ 11 BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet „Heizzentrale und gewerbliche Ausbildung“ dient der Unterbringung einer Heizzentrale und Einrichtungen gewerblicher Ausbildung.

#### 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

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen ist die festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Abweichungen hiervon sind bis zu 0,5 m zulässig.

##### 2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt sich durch maximale Gebäudehöhen (GH) entsprechend Planeintrag. Dabei ist die maximal zulässige Gebäude-

höhe das Maß von der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zur Oberkante der Attika.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist mit untergeordneten technischen Einrichtungen und Aufbauten wie Aufzugsvorrichtungen, Dachbelichtungen, Klimatisierungs- oder Belüftungsanlagen für eigene Zwecke bis zu einer Höhe von max. 2,5 m und einer Fläche von 50 m<sup>2</sup> zulässig.

### **3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

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

#### **3.1 Bauweise**

Zulässige Bauweise entsprechend Planeintrag. Dabei bedeutet:

a<sub>80m</sub> = abweichende Bauweise: Im Sinne einer offenen Bauweise mit einer maximal zulässigen Gebäudelänge von 80 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**

Oberirdische Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein 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 Getrennte Erfassung und Ableitung des Niederschlagswassers**

Unbelastetes Niederschlagswasser von Dach- und Erschließungsflächen ist getrennt zu erfassen, auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen bzw. über den vorhandenen Vorfluter dem Mühlkanal und der Elz zuzuleiten.

#### **5.2 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.

### **5.3 Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen**

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen sind unzulässig.

### **5.4 Baufeldräumung, Gehölzrodung und Abriss von Gebäuden und Schuppen**

Bäume, Sträucher und sonstige Vegetation der zu bebauenden Flächen und der Flächen der Erschließung sind im Vorfeld der Baumaßnahmen in der Zeit von Oktober bis Februar komplett zu räumen. Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

### **5.5 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen**

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Johannes-Diakonie Nr. 1.54 E“ wurde auf die Möglichkeit der baulichen Nutzung einer Teilfläche im Nordosten der Johannes-Diakonie verzichtet.

Durch den Verzicht auf einen zulässigen Eingriff dort ergab sich ein Kompensationsüberschuss von 103.104 Ökopunkten.

Davon werden 23.715 ÖP dem Bebauungsplan „Johannes-Diakonie Nr. 1.54 F“ zugeordnet und damit die zu erwartenden Eingriffe ausgeglichen.

## **6. Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### **Sondergebietsflächen**

Je 1.000 m<sup>2</sup> angefangene SO-Fläche ist mindestens ein gebietsheimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Bei der Pflanzung als Hochstamm müssen sie einen Stammumfang von mindestens 14-16 cm haben.

Mindestens 5 % der SO-Fläche ist mit gebietsheimischen Sträuchern zu bepflanzen.

Je Strauch wird eine Pflanzfläche von 2,0 m<sup>2</sup> angenommen.

Verbleibende Flächen werden als Grünflächen gärtnerisch gestaltet.

Die Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude zu vollziehen. Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten.

### **Verkehrsgrünflächen**

Die Verkehrsgrünflächen sind mit Saatgut gesicherter Herkunft mit kräuterreichem Landschaftsrasen einzusäen und zwei- bis dreimal jährlich zu mähen.

An der im Lageplan eingetragenen Stelle ist ein gebietsheimischer, hochstämmiger Laubbaum entsprechend den Vorgaben beim Sondergebiet zu pflanzen.

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 1.1 Dachdeckung und Fassadengestaltung

Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben sind für die Dachdeckung und Fassadenverkleidung mit Ausnahme von Solarkollektoren 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

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.

#### **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. Geotechnik**

Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB bildet im Plangebiet pleistozäner Löss unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei

Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

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.

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

## IV. ARTEN- UND SORTENLISTEN

### Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischen Gehölzen

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung	
	Sträucher	Einzelbäume
<i>Acer campestre</i> (Feldahorn)		●
<i>Acer platanoides</i> (Spitzahorn) *		●
<i>Acer pseudoplatanus</i> (Bergahorn) *		●
<i>Betula pendula</i> (Hängebirke) *		●
<i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche) *		●
<i>Cornus sanguinea</i> (Roter Hartriegel)	●	
<i>Corylus avellana</i> (Gewöhnlicher Hasel)	●	
<i>Crataegus laevigata</i> (Zweigr. Weißdorn)	●	
<i>Crataegus monogyna</i> (Eingr. Weißdorn)	●	
<i>Euonymus europaeus</i> (Pfaffenhütchen)	●	
<i>Frangula alnus</i> (Faulbaum)	●	
<i>Ligustrum vulgare</i> (Gewöhnlicher Liguster)	●	
<i>Prunus avium</i> (Vogelkirsche) *		●
<i>Prunus spinosa</i> (Schlehe)	●	
<i>Quercus petraea</i> (Traubeneiche) *		●
<i>Quercus robur</i> (Stieleiche) *		●
<i>Rhamnus cathartica</i> (Echter Kreuzdorn)	●	
<i>Rosa canina</i> (Echte Hundsrose)	●	
<i>Rosa rubiginosa</i> (Weinrose)	●	
<i>Salix caprea</i> (Salweide)	●	
<i>Sambucus nigra</i> (Schwarzer Holunder)	●	
<i>Sambucus racemosa</i> (Traubenholunder)	●	
<i>Sorbus domestica</i> (Speierling)		●
<i>Sorbus torminalis</i> (Elsbeere)		●
<i>Tilia cordata</i> (Winterlinde) *		●
<i>Ulmus minor</i> (Feldulme)		●
<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.



## Artenliste 2: Sortenliste für Baumpflanzungen im Stellplatz- und Straßenbereich

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn
Acer platanoides „Columnare“	Spitzahorn
Carpinus betulus „Fastigiata“	Hainbuche
Fraxinus excelsior „Westhof s Glorie“	Esche
Quercus robur „Fastigiata“	Stieleiche
Tilia cordata „Erecta“	Winterlinde
Tilia cordata „Rancho“	Winterlinde

## Artenliste 3: Obstbaumsorten

Obstbaumart	Geeignete Sorten
Apfel	Bittenfelder, Börtlinger Weinapfel, Boskoop, Brettacher, Champagner Renette, Danziger Kant, Gehrers Rambur, Gewürzluiken, Goldrenette von Blenheim, Hauxapfel, Josef Musch, Kaiser Wilhelm, Maunzenapfel, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Krummstiel, Rheinischer Winterrambur, Sonnenwirtsapfel, Welschiser, Zabergäu Renette
Birne	Petersbirne, Wahls Schnapsbirne, Nägelesbirne, Palmischbirne, Fässlesbirne, Kärcherbirne, Wilde Eierbirne, Conference, Kirchensaller Mostbirne, Metzger Bratbirne, Schweizer Wasserbirne, Josephine von Mecheln, Bayerische Weinbirne, Paulsbirne, Geddelsb. Mostbirne, Stuttgarter Geißhirtle
Süßkirschen	Regina, Hedelfinger, Büttners Rote Knorpel, Sam
Walnüsse	Mars, Nr. 26, Nr. 139

Aufgestellt:

Mosbach, den 02.10.2019

DIE GROSSE KREISSTADT:

DER PLANFERTIGER :

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