



## **Bebauungsplanänderung**

# **„3/15 Nordstraße – 4. Änderung“**

im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB

Gemarkung Kochendorf

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

**Satzung**

Planstand: 19.01.2018

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



## RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634)

Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, ber. S. 4169),  
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01.03.2015

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017. (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZVO)

in der Form vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),  
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

## VERFAHRENSVERMERKE

- |  |                               |
|--|-------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB  | am 26.09.2017                 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB   | am 12.10.2017                 |
| 3. Billigung des Bebauungsplanentwurfs<br>und Auslegungsbeschluss                        | am 26.09.2017                 |
| 4. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung<br>gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB |                               |
| 4.1 Bekanntmachung   | am 12.10.2017                 |
| 4.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung  | vom 23.10.2017 bis 24.11.2017 |
| 5. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB   | am                            |
| 6. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB  | am                            |

Zur Beurkundung  
Bad Friedrichshall, den .....

-----  
Bürgermeister

## 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 MI - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- sonstige Gewerbebetriebe.

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

Unzulässig sind:

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

**Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO:**

Die im MI-Gebiet ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

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

##### 2.1 GRZ - Grundflächenzahl

Grundflächenzahl entsprechend Planeintrag.

Die Flächen baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche können bei Ermittlung der Grundflächenzahl unberücksichtigt bleiben.

## 2.2 Zahl der Vollgeschosse

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß entsprechend Planeintrag.

## 2.3 Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen

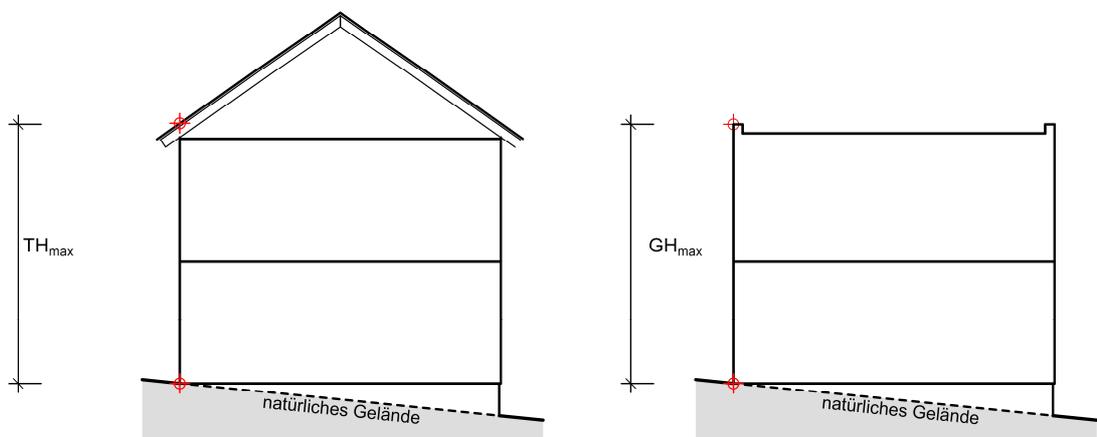
Die max. Höhen baulicher Anlagen ergeben sich aus ihrer zeichnerischen Festsetzung in der Nutzungsschablone. Für geneigte Dächer wird eine max. Traufhöhe festgesetzt. Für Flachdächer wird eine max. Gebäudehöhe festgesetzt.

Als oberer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen mit geneigten Dächern gilt für die Traufhöhe der Schnittpunkt der Außenwand des Hauptdaches mit der Dachhaut. Die festgesetzten Höhen beziehen sich nicht auf die Traufen von Vorbauten sofern sie nicht 1/3 der Gebäudelänge überschreiten und nicht mehr als 1,0 m vor die Außenwand vortreten.

Als oberer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen mit Flachdächern gilt für die max. Gebäudehöhe die Oberkante der Attika.

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt der Schnittpunkt der an das Gebäude angrenzenden höchste Stelle des natürlichen Geländes mit der Gebäudeaußenkante.

Erläuterungsskizze:



## 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

### **3.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen bestimmen sich durch Baugrenzen entsprechend Planeintrag. Ein Überschreiten der Baugrenzen mit Gebäudeteilen entsprechend den Regelungen nach § 5 Abs. 6 LBO ist zulässig.

### **3.3 Stellung der baulichen Anlagen**

Die Gebäudehaupt- / Firstrichtung ist nur senkrecht bzw. parallel zu den festgelegten Baugrenzen zulässig. Geringfügige Abweichungen können zugelassen werden.

## **4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

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

### **4.1 Garagen**

Oberirdische Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Ausgenommen davon ist der hintere Grundstücksbereich. Ab der straßenabgewandten Baugrenze bis zur hinteren Grundstücksgrenze sind oberirdische Garagen unzulässig.

Die Tiefe der Garagenvorfahrt muss mindestens 5 m betragen.

Tiefgaragen bzw. unterirdische Gemeinschaftsgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **4.2 Nebenanlagen**

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, sofern es sich dabei um Gebäude handelt, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis maximal 40 m<sup>3</sup> umbauten Raum zulässig.

## **5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der Wohneinheiten (WE) wie folgt beschränkt:

- 4 WE je Wohngebäude bei Einzelhäusern,
- 6 WE je Wohngebäude bei Einzelhäusern mit Tiefgarage bzw. unterirdischer Gemeinschaftsgarage

## **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 Wasserdurchlässige Beläge**

Stellplätze, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie private Fußwege sind so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit der Niederschlagswässer gewährleistet ist. 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. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### **7.1 Immissionsschutz**

Bei den gemäß Planeintrag festgelegten Wohn-, Geschäfts- und Bürogebäuden ist für alle Außenbauteile von Aufenthalts- und Büroräumen sowie Schlaf- und Kinderzimmer (Ruheräume), soweit sie der Kocherwaldstraße oder Industriestraße zugewandt sind, bei Neubau oder wesentlichem Umbau, ein resultierendes Schalldämmmaß  $R_{w,res}$  von 35 dB (ist in der Regel bei einem Fensterflächenanteil von bis zu 50 % der Fassadenfläche mit Fenstern der Schallschutzklasse 3 zu erreichen) einzuhalten.

Bei anderen Fassadenausrichtungen können entsprechend niedrigere resultierende Schalldämmmaße gewählt werden.

Schlaf- und Kinderzimmer (Ruheräume) und Büroräume sind, soweit sie der Kocherwaldstraße zugewandt sind, schallgedämmte Belüftungseinrichtungen vorzusehen oder gleichwertige Schutzvorkehrungen zu treffen, die im Einzelnen im Baugesuch nachzuweisen sind.

Bei der Umsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen ist die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu beachten.

## **II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

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

#### **1.1 Dachneigung**

Zulässig sind alle Dachformen mit einer Dachneigung von 0° bis 35°.

## **1.2 Dachdeckung**

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

## **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. Verwendung von Außenantennen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude ist nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig. Die Aufstellung von Freianlagen ist unzulässig. Parabolantennen sind farblich ihrem Untergrund bzw. Hintergrund anzupassen.

## **4. Einfriedigung, Gestaltung unbebauter Flächen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

### **4.1 Einfriedigungen**

Als Einfriedigung werden im rückwärtigen und seitlichen Grenzbereich nur Holz- oder Maschendrahtzäune sowie Hecken bis 2,0 m Höhe zugelassen. Zäune sind mit Sträuchern oder rankenden Pflanzen zu bepflanzen.

Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind als Hecken auszubilden. Die Höhe darf 0,80 m nicht überschreiten. In Hecken eingewachsene künstliche Einfriedigungen sind zulässig.

### **4.2 Abfallbehälter**

Private Abfallbehälter sind so anzuordnen oder durch bauliche Maßnahmen bzw. Bepflanzungen zu verdecken, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einzusehen sind. Bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohneinheiten ist ein ausreichend bemessener Standort für Müllsammelbehälter als Gemeinschaftsanlage zu erstellen.

### **4.3 Aufschüttungen und Abgrabungen**

Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem natürlichen Gelände sind nur bis zu einer max. Höhe von 0,50 m zulässig.

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

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

## **6. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen** (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs 1 LBO) wird auf 2,0 Kfz-Stellplätze pro Wohnung erhöht.

# **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 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.).

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 zu benachrichtigen (§ 43 Abs. 6 WG).

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

#### **5. Baugrunduntersuchung**

Das Plangebiet befindet sich im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberen Muschelkalks. Diese werden von Niederterrassensedimenten unbekannter Mächtigkeit überlagert.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, 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. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

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

#### **6. Baufeldräumung und Gehölzrodung**

Die Rodung der Vegetation, die Räumung des Baufeldes und der Abriss des Schuppens müssen im Vorfeld der Baumaßnahmen in der Zeit von 01.10. bis 28.02. erfolgen. Ein

Abriss des Schuppens ist auch außerhalb dieses Zeitraums möglich, wenn zuvor geprüft und festgestellt wird, dass keine Vögel am oder im Schuppen brüten.

Liegt das Baufeld bis zum eigentlichen Baubeginn noch längere Zeit brach, so ist die Vegetation vom Beginn der Vegetationsperiode an bis zum Baubeginn alle zwei Wochen zu mähen um zu verhindern, dass sich eine krautige Vegetation einstellt und Bodenbrüter diese nutzen.

Vor dem Umbau bzw. der Sanierung bestehender Gebäude ist zu prüfen, ob es Vogelbruten oder Brutmöglichkeiten am Gebäude gibt. Werden Bruten festgestellt, dann dürfen die Arbeiten erst nach dem Ausfliegen der Jungvögel begonnen werden. Brutmöglichkeiten sollten verschlossen oder unbrauchbar gemacht werden.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

## **7. Lärmimmissionen**

Schlaf- und Kinderzimmer (Ruheräume) sowie Büro- und Aufenthaltsräume sollen grundsätzlich so angeordnet werden, dass sie von der Kocherwaldstraße abgewandt sind.

Außenwohnbereiche wie Terrassen und Balkone, die im Nachtzeitraum (22:00 – 6:00 h) genutzt werden, sollen gegenüber dem Verkehrslärm der Kocherwaldstraße geschützt werden.

## **8. Bergbauberechtigungsbereich**

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Bergbauberechtigung "Konsolidiertes Gruben- und Solefeld der Salinen Friedrichshall und Clemenshall am unteren Neckar", die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz berechtigt. Rechtsinhaber der Berechtigung ist die Südwestdeutsche Salzwerke AG, Heilbronn. Eine Gewinnung von Steinsalz fand in diesem Feld im Bereich des Bebauungsplanes bisher nicht statt. Sollte zukünftig die Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz in dem vorgenannten Feld im Bereich des Bebauungsplanes aufgenommen werden, wären damit möglicherweise verbundene bergbauliche Einwirkungen auf das Grundeigentum zu dulden. Für daraus entstehende Bergschäden im Sinne von § 114 des Bundesberggesetzes (BBergG) vom 13.08.1980 (BGBl. I S. 131 0) würde Schadenersatz nach §§ 115 ff. BBergG geleistet.

Aufgestellt:

Bad Friedrichshall, den

DIE STADT :

DER PLANFERTIGER :

**IFK – INGENIEURE**  
**Leiblein - Lysiak - Glaser**  
**Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach**  
**E-Mail: [info@ifk-mosbach.de](mailto:info@ifk-mosbach.de)**