



Stadt

Neuenstadt a. K.

Landkreis Heilbronn

Bebauungsplan

„Am Stadtgraben“

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Gemarkung Neuenstadt

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

Satzung

Planstand: 24.07.2017 / 04.12.2017 / 23.04.2018

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



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 Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613) m.W.v. 01.01.2018

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 19.12.2016 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB | am 24.05.2017 |
| 3. Feststellung des Entwurfs und Auslegungsbeschluss | am 24.07.2017 |
| 4. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB | |
| 4.1 Bekanntmachung | am 03.08.2017 |
| 4.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung | vom 14.08.2017 bis 25.09.2017 |
| 5. Erneute öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB | |
| 6.1 Bekanntmachung | am 14.12.2017 |
| 6.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung | vom 27.12.2017 bis 08.02.2018 |
| 6. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB | am 23.04.2018 |
| 7. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplans und der örtlichen Bauvorschriften | am |
| 8. Rechtsverbindlich gem. § 10 (3) BauGB
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften | am |

Zur Beurkundung
Neuenstadt, den 30.05.2018

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 WA - Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind nach § 4 (2) Nr. 1 und 2 BauNVO Wohngebäude und die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Die nach § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässigen Schank und Speisewirtschaften und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden gemäß § 1 (5) BauNVO für nicht zulässig erklärt.

Ausnahmsweise zulässig sind nach § 4 (2) Nr. 2 und 3 BauNVO nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Die nach § 4 (3) Nr. 1, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 GRZ - Grundflächenzahl

GRZ entsprechend Planeintrag.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die als Grundflächen in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden darf.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß entsprechend Planeintrag.

Gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO sind Garagengeschosse auf die Zahl der zulässigen Vollgeschosse nicht anzurechnen.

2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen

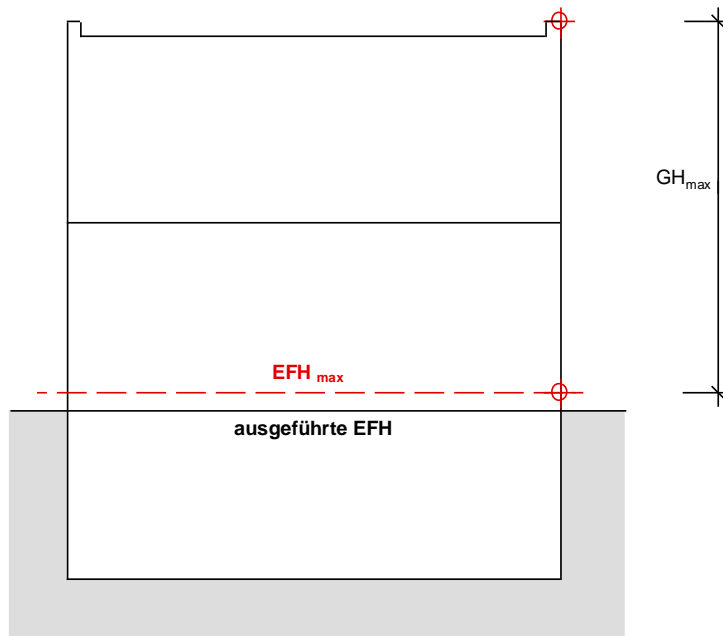
Die Höhenlage von Gebäuden wird durch maximale Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH_{max}) entsprechend Planeintrag in Metern über NN festgesetzt. Von den festgelegten maximalen Erdgeschossfußbodenhöhen sind Abweichungen nach unten zulässig. Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist an der Oberkante Fertigfußboden zu messen.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen bestimmen sich durch maximale Gebäudehöhen (GH_{max}) entsprechend Planeintrag.

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen ist die festgesetzte maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH_{max}). Als oberster Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt die Oberkante der Attika.

Erläuterungsskizze:



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. 1,0 m zulässig. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe durch Schornsteine ist bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig. Dabei muss mit den technischen Aufbauten und Einrichtungen ein Mindestabstand von 3,0 m zur Dachkante eingehalten 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:

- o = offene Bauweise

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

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

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien und Terrassen bis zu einer Tiefe von maximal 2,7 m und bis zu einer Breite von maximal 3,6 m zulässig ist.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

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

4.1 Garagen und Stellplätze

Oberirdische Stellplätze und Garagen, ausgenommen Stellplätze für behinderte Personen, sind unzulässig.

Ausnahmsweise können oberirdische Garagen zugelassen werden, wenn sie in ein Hauptgebäude integriert sind.

4.2 Tiefgaragen

Tiefgaragen bzw. unterirdische Gemeinschaftsgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den gemäß Planeintrag festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig.

4.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, sofern es sich dabei um Gebäude handelt, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis maximal 20 m³ umbauten Raums zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Maximale Anzahl an Wohneinheiten je Wohngebäude entsprechend Planeintrag.

6. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Zu- und Ausfahrt entsprechend Planeintrag.

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

7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

7.1 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.

7.2 Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen sind unzulässig.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Entsprechend Planeintrag.

9. Pflanzgebote und Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9.1 Bepflanzung der Grundstücksflächen

Mindestens 5 % der Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

9.2 Fassadenbegrünung

Die Fassaden der Tiefgarage sind im gemäß Planeintrag festgesetzten Bereich zu mindestens 30 % der Gesamtfläche zu begrünen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Als Dachform sind gemäß Planeintrag Flachdächer mit einer Dachneigung von 0°-5° zulässig.

1.2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (Dachdeckung und 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)

Die zulässigen Werbeanlagen sind nur auf der Höhe des Erdgeschosses und bis zu einer Größe von 1,5 m x 1,0 m zulässig.

Beleuchtete und sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.

3. Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

4. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs. 1 LBO) wird auf 1,25 Stellplätze pro Wohneinheit erhöht.

Ergibt sich bei der Summe der für die Wohnungen eines Gebäudes zu errichtenden notwendigen Stellplätze eine Bruchzahl, so ist aufzurunden.

III. HINWEISE

1. Bodenfunde

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen.

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das RP Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

2. Archäologische Baubegleitung

Die Planung grenzt unmittelbar an die historische Stadtmauer des 15./ 16. Jahrhunderts an, der ehemals ein Stadtgraben vorgelagert war und dessen Überreste sich nach seiner Verfüllung noch im Boden erhalten haben. Bei den dargestellten Siedlungsspuren handelt es sich um Kulturdenkmale gemäß § 2 DSchG. Die geplanten Baumaßnahmen beinhalten durch die Tiefgarage tiefgreifende Bodeneingriffe, die zu einer nahezu vollständigen Zerstörung der Denkmalsubstanz führen wird, wo diese nicht durch die Bodeneingriffe entsprechend der Bebauung auf dem Urkataster von 1834 tiefgründig gestört wurde.

Die Erdarbeiten und Bodeneingriffe sind baubegleitend archäologisch zu begleiten, um den Verlauf der und das Profil des ehemaligen Stadtgrabens zu dokumentieren. Sollten im Rahmen der Erdbaumaßnahmen archäologisch relevante Befunde zutage treten, so muss ein Zeitraum von ca. 4 Arbeitstagen für eine sachgerechte Bergung und Dokumentation eingeplant werden, während dessen das Bauvorhaben in dem Bereich nicht weitergeführt werden kann. Die archäologischen Maßnahmen sind vom Bauherrn oder Investor als Veranlasser zu finanzieren. Die Durchführung der Maßnahme sollten frühzeitig mit der Archäologischen Denkmalpflege abgestimmt werden.

3. 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.

4. 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.

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).

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

6. Baugrunduntersuchung

Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen. Es ist von schwierigen Boden- und Gründungsverhältnissen im Plangebiet auszugehen.

7. 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.

Habitatstrukturen wie die Trockenmauer, herumliegendes Totholz oder Steine sind Anfang April an einem möglichst warmen Vormittag vorsichtig und mit Hand abzutragen.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

8. Absuche nach Reptilien

Nach Abräumen der Fläche ist das Plangebiet nochmals nach Reptilien abzusuchen und anschließend die oberste Bodenschicht abzutragen.

9. Herstellung des Straßenkörpers

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen und unterirdischen Stützbauwerke (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten) gehen nicht in das Straßeneigentum über, sondern verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung bei den angrenzenden Grundstücken und sind entschädigungslos zu dulden. Gemäß § 12 Abs. 5 StrG besteht keine Erwerbspflicht der Stadt.

10. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper

Der Eigentümer hat gemäß § 126 BauGB das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Es erfolgt im Einzelfall eine vorherige Benachrichtigung.

11. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich unbekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine des Oberen Muschelkalks erwartet.

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

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächen Wässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrogeologischen

Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage der Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. bei genauem Grundaufbau, zu Bodenkennwerten. Zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, 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.

Ausfertigung:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Satzung stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 23.04.2018 überein.

Die ordnungsgemäße Durchführung der o.g. Verfahrensschritte wird bestätigt.

Neuenstadt a. K. , den 30.05.2018

Der Bürgermeister

.....
(Siegel)

Aufgestellt:

Neuenstadt a. K., den 30.05.2018

DIE STADT:

DER PLANFERTIGER :

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