



Stadt

Neuenstadt a. K.

Landkreis Heilbronn

Bebauungsplan

„Dahbachwiesen – 3. Änderung“

nach § 13a BauGB

Gemarkung Neuenstadt

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

Satzung

Planstand: 12.03.2018 / 18.06.2018 / 22.10.2018

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 12.03.2018 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB | am 22.03.2018 |
| 3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 3 (1) BauGB | vom 23.03.2018 bis 20.04.2018 |
| 4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonsti-
gen Träger öffentlicher Belange
gem. § 4 (1) BauGB | vom 23.03.2018 bis 20.04.2018 |
| 5. Feststellung des Entwurfs
und Auslegungsbeschluss | am 18.06.2018 |
| 6. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung
gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB | |
| 6.1 Bekanntmachung | am 28.06.2018 |
| 6.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung | vom 09.07.2018 bis 20.08.2018 |
| 7. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB | am 22.10.2018 |
| 8. Ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbe-
schlusses des Bebauungsplans und der örtlichen
Bauvorschriften | am |
| 9. Rechtsverbindlich gem. § 10 (3) BauGB
Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften | am |

Zur Beurkundung
Neuenstadt a.K., den

Norbert Heuser, Bürgermeister

TEXTLICHER TEIL

Die textlichen Festsetzungen und die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Dahbachwiesen - 2. Änderung“ behalten ihre Gültigkeit. Der Bebauungsplan „Dahbachwiesen - 2. Änderung“ wird wie folgt geändert

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

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

1.1 Einschränkung des Gewerbegebiets gem. § 8 BauNVO durch Einführung von Emissionskontingenten

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe/ Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle stehenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691* tags (6 – 22 Uhr) sowie nachts (22 – 6 Uhr) nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Teilfläche	Fläche in m^2	Emissionskontingent tags $L_{EK, tags}$ in $dB(A)/m^2$	Emissionskontingent nachts $L_{EK, nachts}$ in $dB(A)/m^2$
Teilfläche 1	12.118	57	42
Teilfläche 2	5.791	58	43

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r , den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze DIN 45691).

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$:

Richtungssektor	Zusatzkontingent tags $L_{EK,zus tags}$ in $dB(A)/m^2$	Zusatzkontingent nachts $L_{EK,zus nachts}$ in $dB(A)/m^2$
A	5	5
B	0	0
C	7	7
D	0	0

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der DIN für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Der Bezugspunkt der Richtungssektoren hat im Plangebiet folgende Koordinaten (Gauss-Krüger):

x-Koordinate: 3523933,48 y-Koordinate: 5454937,02

Entsprechend den Winkelangaben für Windrosen (0° Richtung Norden, 90° Richtung Osten, 180° Richtung Süden und 270° Richtung Westen) ergeben sich für die Sektoren folgende Winkelangaben:

Richtungssektor A: 338°- 40°

Richtungssektor B: 40°-157°

Richtungssektor C: 157°-230°

Richtungssektor D: 230°-338°

Innenwirkung / Außenwirkung der Emissionskontingente

Die ermittelten Emissionskontingente sind nur auf die außerhalb des Bebauungsplans liegenden schutzwürdigen Nutzungen und Gebiete anzuwenden (Außenwirkung). Für Immissionsorte innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (Innenwirkung) gelten die allgemeinen Anforderungen der TA Lärm.

* Die Geräuschkontingentierung wird Bestandteil des Bebauungsplans „Dahbachwiesen – 3. Änderung“ und wird als Anlage 3 dem Bebauungsplan beigelegt. Die DIN 45691:2006-12 kann im Rathaus der Stadt Neuenstadt von jedermann eingesehen werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Zahl der Vollgeschosse

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß entsprechend Planeintrag.

2.2 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhenlage von Gebäuden wird durch Bezugshöhen in Meter über NN (Normal-Null) festgesetzt. Die Erdgeschossfußbodenhöhe kann abweichend von der Bezugsebene festgesetzt werden, sofern dabei die maximale Gebäudehöhe nicht überschritten wird.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Maximal zulässige Gebäudehöhe (GH_{max}), entsprechend Planeintrag.

Als oberer Bezugspunkt gilt für die Wandhöhe der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Attika und für die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen der höchste Punkt der Dachkonstruktion.

Als unterer Bezugspunkt gilt die festgesetzte Bezugshöhe entsprechend Planeintrag.

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. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Leitungsrechte entsprechend Planeintrag.

4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

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

Satz 2 der Ziff. 1.2 des Bebauungsplans „Dahbachwiesen -2. Änderung“ wird wie folgt neu gefasst: Stellplätze können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis maximal 40 m³ umbauter Raum und einer maximalen Höhe von 5,0 m, gemessen ab dem bestehenden Gelände, 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 Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen sind unzulässig

5.2 Verwendung vogelfreundlicher Glasfassaden

Zum Schutz von Vögeln sind große Glasscheiben von ca. 2,5 m², verglaste Fassadenflächen von ca. 2,5 m² u.ä. in Vogelschutzglas auszuführen. Alternative Maßnahmen, die eine vergleichbare Vermeidung von Vogelschlag erzielen, sind zulässig.

5.3 Beleuchtung

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Außen- 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.

6. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Erhalt Auwaldstreifen am Dahenbach und Böschungsfläche des Verkehrsgrünstreifens

Der Baum- und Strauchbestand sowie die Gehölze und Feldgehölze sind entsprechend Planeintrag zu erhalten.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

Freistehende Werbeanlagen sind nur als Werbeflaggen mit einer Höhe von 10 m ab dem bestehenden Gelände zulässig.

Werbeanlagen, die in die Fassade integriert werden, sind bis zu einer Fläche von insgesamt 9 m² zulässig. Die Oberkanten der Werbeanlagen dürfen maximal auf 20,5 m Höhe der Gebäude angebracht werden. Werbeanlagen dürfen nur an der Nord- und Südfassade der Gebäude angebracht werden. Das Anbringen von Werbeanlagen an der Ost- und Westfassade der Gebäude ist unzulässig. Pro zulässiger Fassadenseite ist maximal eine Werbeanlage zulässig.

Werbeanlagen auf Dachflächen sind unzulässig.

Es sind nur blendfreie Werbeanlagen zulässig. Sich bewegende Werbeanlagen, sowie Werbeanlagen aus reflektierenden Materialien oder mit wechselndem Licht sind unzulässig. Es ist nur eine indirekte Beleuchtung der Werbeanlagen zulässig.

2. Aufhebung der bauordnungsrechtlichen Höhenbegrenzung

Ziffer 2.2 „Gebäudehöhen“ des Textteils des Bebauungsplans „Dahbachwiesen – 2. Änderung“ wird aufgehoben.

III. HINWEISE

1. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von quartären Lockergesteinen (Auenlehm, Holozäne Abschwemmmassen, Anthropogenen Auffüllungen) unbekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine der Erfurt-Formation (Lettenkeuper) erwartet.

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

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, 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.

2. Anbaubeschränkung L 1095

In die Bebauungsplanänderung wird nachrichtlich eine Anbaubeschränkung von 20 m vom Straßenrand der L 1095 übernommen. Es wird auf § 22 StrG verwiesen.

3. Hinweise zur Emissionskontingentierung

Rücken schutzwürdige Nutzungen bzw. Gebäude in den Einwirkungsbereich der Geräuschkontingentierung, darf dort die Gesamtmission durch die Emissionskontingente und ggf. vergebene Zusatzkontingente keinesfalls größer als der jeweils zu beachtende Planwert sein. Der Planwert für diese neuen Immissionsorte ist unter Berücksichtigung ihres jeweiligen Schutzanspruches und der (jeweiligen) gewerblichen Vorbelastung zu bestimmen.

Wenn Anlagen oder Betriebe andere kontingentierte Flächen in Anspruch nehmen (z.B. Nachbargrundstücke), ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionen öffentlich-rechtlich auszuschließen. Empfohlen wird die Eintragung einer entsprechenden Baulast im Baulastenbuch. Voraussetzung für eine Inanspruchnahme mehrerer kontingentierter Grundstücke durch einen Betrieb ist, dass die Genehmigungsbehörde eine „Summation“ gemäß Abschnitt 5 der DIN 45691 nicht ausschließt (Regelfall).

Für schutzwürdige Nutzungen innerhalb des Plangebiets gelten die Anforderungen der TA Lärm.

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. Vorgezogene Gehölzrodung und Baufeldräumung

Im Vorfeld geplanter Baumaßnahmen sind die Gehölze, soweit erforderlich, im Zeitraum zwischen dem 1.10. und dem 28.02. zu roden und zu räumen. Auch Abriss- oder Umbauarbeiten an den Gebäuden sind in diesem Zeitraum vorzunehmen.

Abriss- und Umbauarbeiten an Gebäuden außerhalb des genannten Zeitraums sind nur zulässig, wenn zuvor überprüft und festgestellt wird, dass es aktuell keine Brutten gibt. Alternativ können mögliche Brutstrukturen im Vorfeld geplanter Abrissarbeiten entfernt oder verschlossen werden.

6. Gewässerrandstreifen

Entlang des Dahenbachs ist ab der Böschungsoberkante ein 5,0 m breiter Gewässerrandstreifen einzuhalten. Nähere Regelungen hierzu sind den § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 29 Wassergesetz Baden-Württemberg zu entnehmen.

7. Hochwassergefahr

Innerhalb des Plangebiets sind die überbaubaren Grundstücksflächen zu einem geringen Teil bei HQ_{100} und HQ_{extrem} Hochwasserereignissen betroffen.

Ausfertigung:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Satzung stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 22.10.2018 überein.

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

Neuenstadt a. K., den

Norbert Heuser, Bürgermeister

.....
(Siegel)

Aufgestellt:

Neuenstadt a. K., den ...

DIE STADT :

DER PLANFERTIGER :

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