

Gemeinde

Mudau

Neckar-Odenwald-Kreis

1. Änderung des Bebauungsplans

„Weller II“

Bereich Freizeitanlage Mudau

Gemarkung Mudau

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

Satzung

Planstand: 01.06.2023

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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. BW 2010, 357, 358, ber. S. 416), die zuletzt durch Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|---|-------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB | am 03.11.2021 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB | am 25.03.2022 |
| 3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB | vom 28.03.2022 bis 29.04.2022 |
| 4. Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Auslegungsbeschluss | am 11.01.2023 |
| 5. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB | |
| 5.1 Bekanntmachung | Am 20.01.2023 |
| 5.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung | vom 30.01.2023 bis 06.03.2023 |
| 6. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB | Am 14.06.2023 |
| 7. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB | am |

Zur Beurkundung
Mudau, den

Bürgermeister

TEXTLICHER TEIL

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrags wird Folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

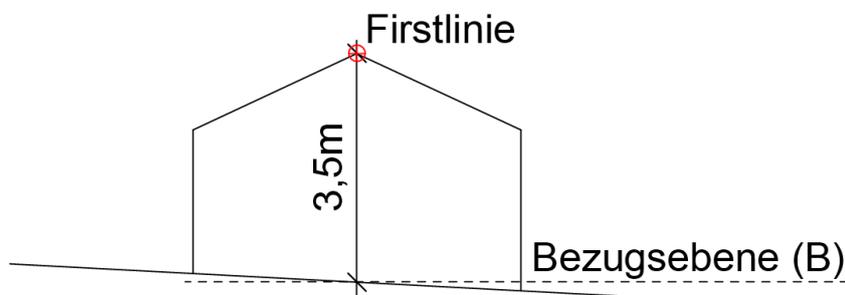
1. Maß der baulichen Nutzung

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

1.1 Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe wird gemäß Planeintrag (GH_{\max}) auf 3,5 m beschränkt. Der untere Bezugspunkt der GH_{\max} wird als Bezugsebene (B) in Meter über Normal-Null (m ü.NN) gemäß Planeintrag festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt gilt die Firstlinie.

Erläuterungsskizze:



2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

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

2.1 Überbaubare Grundstücksflächen

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

3. Stellplätze

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

3.1 Stellplätze

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Kfz-Stellplätze nur auf den hierfür gemäß Planeintrag festgesetzten Flächen zulässig.

4. Besonderer Nutzungszweck von Flächen: "Kiosk"

(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

In der festgesetzten Fläche mit besonderem Nutzungszweck mit Kennzeichnung "Kiosk" ist eine Schank- und Speisewirtschaft in Form eines Kiosks mit Gastraum und Schankterrasse zulässig.

5. Öffentliche und Private Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Gemäß Planeintrag wird eine öffentliche Grünfläche mit Sport- und Spielanlagen mit Zweckbestimmung "Freizeitanlage" festgesetzt.

Die Festsetzung dient der Unterbringung von Sport- und Spielanlagen für Freizeitaktivitäten (bspw. Minigolf, Tischtennis, Boule etc.) in einer öffentlichen Grünfläche.

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

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

6.2 Insektenschonende Beleuchtung des Gebiets

Sofern Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z. B. Wege, Parkplätze) installiert wird, ist diese energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu reduzieren.

Flächige Fassadenanstrahlungen, freistrahkende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen sind unzulässig.

Die Beleuchtung ist auf die Nutzungszeit zu begrenzen.

6.3 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege des Gewässerrandstreifens

Der Gewässerrandstreifen wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Er ist von baulichen Anlagen freizuhalten.

Die Bestandsgehölze sind zu erhalten.

Die nicht mit Gehölzen bestandenen Flächen sind als gewässerbegleitende Hochstaudenflur zu erhalten bzw. zu entwickeln.

7. Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

7.1 Erhalt Gehölzbestand

Die Bestandsbäume sind zu erhalten.

Bei Abgang sind sie durch hochstämmige, gebietsheimische Laubbäume entsprechend der Artenliste 1 (siehe IV. ARTEN- UND SORTENLISTEN) zu ersetzen.

(Pflanzgröße StU 12/14 cm)

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Es sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 15-25° zulässig.

III. HINWEISE

1. Baufeldräumung und Gehölzrodung / Abbruch- und Umbauarbeiten

Der Rückschnitt oder die Fällung von Bäumen darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum Oktober bis Februar durchgeführt werden.

Abbruch- oder Umbauarbeiten am Kiosk dürfen ebenfalls nur in diesem Zeitraum oder nach vorheriger Kontrolle auf brütende Vögel und eine Zwischenquartiersnutzung durch Fledermäuse durchgeführt werden.

Werden brütende Vögel oder Fledermäuse festgestellt, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

2. Lage im Wasserschutzgebiet und Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzgebietszone IIIA des Wasserschutzgebietes „Tiefbrunnen Mudau“. Es gelten die Bestimmungen der WSG-VO vom 20.03.1985.

Bei Bauarbeiten auftretende Störungen, Schäden oder besondere Vorkommnisse sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich zu melden.

Grundwassereingriffe und Grundwasserbenutzungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind der Unteren Wasserbehörde vorab anzuzeigen.

Die Baustellen sind so anzulegen und so zu sichern, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können.

Falls bei Bauarbeiten unvorhergesehen Grundwasser angetroffen wird, ist dies der Unteren Wasserbehörde unverzüglich mitzuteilen. Die Bauarbeiten sind einzustellen.

3. Gewässerrandstreifen

Entlang des Mudbachs ist der Gewässerrandstreifen gemäß § 29 WG Baden-Württemberg einzuhalten. Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstands angrenzt. Er bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstands, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante. Die Errichtung von baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, ist verboten.

4. Geotechnische Hinweise und Baugrunduntersuchungen

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich der Oberen Röttone. Diese werden von quartären Lockergesteinen (holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überlagert.

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

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

IV. ARTEN- UND SORTENLISTEN

Artenliste 1: Verwendung von gebietsheimischen Gehölzen

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Einzelbaum
Acer platanoides (Spitzahorn) *	●
Acer pseudoplatanus (Bergahorn) *	●
Alnus glutinosa (Schwarzerle) *	●
Betula pendula (Hängebirke) *	●
Carpinus betulus (Hainbuche) *	●
Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche) *	●
Quercus petraea (Traubeneiche) *	●
Quercus robur (Stieleiche) *	●
Salix cinerea (Grauweide)	●
Salix fragilis (Bruchweide)	●
Salix rubens (Fahlweide)	●
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)	●

Die fett hervorgehobenen Arten sollen bei Anpflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt verwendet werden. Herkunftsgebiet für Pflanzgut soll in der Regel das Westdeutsche Bergland sein. Bei den mit „*“ gekennzeichneten Arten soll das Herkunftsgebiet entsprechend Forstvermehrungsgesetz (FoVG) berücksichtigt werden.

Artenliste 2: Saatgutmischung

Fläche	Geeignetes Saatgut
Gewässerrandstreifen	Ufermischung von Rieger-Hofmann oder vergleichbar

Ursprungsgebiet für Saatgut soll das Ursprungsgebiet 21 „Hessisches Bergland“ sein.

Aufgestellt:

Mudau, den ...

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

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

Ausfertigung:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Satzung stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 14.06.2023 überein.

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

Mudau, den

Der Bürgermeister

.....
(Siegel)

.....
Dr. Norbert Rippberger