



Gemeinde

**Mudau**

Neckar-Odenwald-Kreis

**Bebauungsplan**

**„Industriegebiet“**

**– 3. Änderung und Erweiterung**

Gemarkung Mudau

**Textlicher Teil:**

**Planungsrechtliche Festsetzungen  
Örtliche Bauvorschriften  
Hinweise**

Satzung

Planstand: 01.12.2022

**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 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) 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 11.12.2019                 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB  | am 06.08.2021                 |
| 3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB | vom 16.08.2021 bis 27.09.2021 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Auslegungsbeschluss                                      | am 20.07.2022                 |
| 6. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB               |                               |
| 6.1 Bekanntmachung  | am 29.07.2022                 |
| 6.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung   | vom 08.08.2022 bis 23.09.2022 |
| 7. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB  | am 14.12.2022                 |
| 8. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB   | am                            |

Zur Beurkundung  
Mudau, den .....

-----  
Bürgermeister

## TEXTLICHER TEIL

Neben den zeichnerischen Festsetzungen sind im Bereich der 3. Änderung und Erweiterung die bisherigen textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans "Industriegebiet" (18.07.1974) und der Bebauungsplanänderung und -erweiterung "Industriegebiet" (18.12.2015) gültig.

Ergänzend werden im Änderungs- und Erweiterungsbereich folgende Festsetzungen getroffen:

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

##### 1.1 Baufeldräumung / Vermeidungsmaßnahmen europ. Vogelarten und Fledermäuse

Das Abräumen der Lagerfläche und der Böschung im Geltungsbereich darf nur außerhalb der Brutzeit von 01. Oktober bis 28. Februar erfolgen.

Die Ackerbrache ist im Vorfeld von Bauarbeiten vom Beginn der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn alle zwei Wochen zu mähen. Damit wird verhindert, dass Bodenbrüter Nester anlegen.

Bauarbeiten an der Halle dürfen ebenfalls nur außerhalb der Brutzeit von 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden. Sollten Bauarbeiten innerhalb der Brutzeit erfolgen, sind sämtliche Brutmöglichkeiten vor der Brutzeit zu verschließen.

Sofern Brutplätze an Gebäuden entfernt werden, sollten diese durch entsprechende Nisthilfen ersetzt werden. Sinnvoll ist es, diese im Rahmen der Um- bzw. Neubauten in die Gebäude zu integrieren. (vgl. [www.artenschutz-am-haus.de](http://www.artenschutz-am-haus.de))

Vor Umbau- bzw. Sanierungsarbeiten sollte geprüft werden, ob es Quartiere im Umbaubereich gibt. Da es mit Sicherheit keine Wochenstuben- oder Winterquartiere an den Bestandsgebäuden gibt, sollten festgestellte Strukturen für Fledermäuse im Winter verschlossen oder abgenommen werden.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

##### 1.2 Beschichtung metallischer Dach- und Fassadenmaterialien

Bei der Verwendung von metallischen Dacheindeckungen oder Fassadenverkleidungen (Blei, Kupfer, Zink) ist zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in das Grundwasser eine verwitterungsfeste Beschichtung zwingend erforderlich.

### **1.3 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.

Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

### **1.4 Verbesserung des örtlichen Kleinklimas**

Die Freiflächen der Baugrundstücke sind – außer im Traufbereich der Gebäude bis max. 0,5 m Breite – unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.

### **1.5 Zuordnungsfestsetzung**

Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches werden den bebaubaren Flächen und den Verkehrsflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, entsprechend dem Anteil der versiegel- bzw. überbaubaren Flächen zugeordnet.

Im Gewerbegebiet (GE) werden 3.030 m<sup>2</sup> überbaut, für die Verkehrsflächen werden 250 m<sup>2</sup> versiegelt. Damit entfallen von den Maßnahmen zum Ausgleich 92 % auf das GE und 8 % auf die Verkehrsflächen.

## **2. Pflanzgebote**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

### **2.1 Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

In der rd. 5 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Süden und Westen des Geltungsbereichs sind 9 hochstämmige Laubbäume in einem Abstand von rd. 15 m zu pflanzen. 30 % der Fläche sind mit gebietsheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Eine naturnahe Wuchsform wird angestrebt.

Die verbleibende Fläche ist mit Saatgut gesicherter Herkunft als Fettwiese einzusäen. Die Wiesenfläche ist 2x jährlich zu mähen und das Mahdgut abzuräumen. Eine Düngung und der Einsatz von Pestiziden sind nicht zulässig.

Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung zu vollziehen. Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten.

## II. HINWEISE

### 1. Bodenfunde

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde 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. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

### 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 Gemeinde 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. Lage im Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in Zone III und IIIA des Wasserschutzgebietes „Tiefbrunnen Mudau“ (20.03.1985).

Es sind die allgemeinen Gesetzgebungen zum Grundwasserschutz sowie die Verbote des § 2 Abs. 1 und 2 der WSG-VO zu beachten (z.B. § 2 Abs. 1 Ziff. 5: das Errichten und Betreiben von Anlagen zum Lagern wassergefährdender Stoffe ist verboten (Öltanks! - Ausnahmen siehe WSG-VO), Alle Maßnahmen zum Erschließen von Grundwasser sind verboten). Besonders hingewiesen wird auf das Verbot § 2 Abs. 2 Ziff. 3:

*3. Errichten oder wesentliche Erweitern von Industrie- und Gewerbegebieten (...), wenn aufgrund der Untergrundverhältnisse eine Gefährdung des Grundwassers zu besorgen ist und diese nicht durch Schutzvorkehrungen verhindert werden kann.*

Die Untergrundverhältnisse sind durch einen Fachgutachter zu vorgenannten Punkt vor Ausführung erster baulicher Maßnahmen zu untersuchen und zu beurteilen. Die Ergebnisse sind der Unteren Wasserbehörde zum Nachweis, dass die vorgenannten Verbote der WSG-Verordnung nicht berührt werden, vorzulegen. Sollte keine ausreichende, natürliche Deckschichtenmächtigkeit vorhanden sein, ist das Vorhaben (ggf. durch technische Maßnahmen) anzupassen. Es sind bei der Beurteilung, die durch die vorgesehene Bebauung erreichten Eingriffstiefen zu berücksichtigen.

Entsprechend der WSG-Verordnung ist das Versenken von Abwasser einschließlich des von Straßen und sonstigen Verkehrsflächen abfließenden Niederschlagswassers (...) verboten.

Bei größeren Parkplatzflächen sollte eine Bewertung nach DWA M-153 ausgeführt werden. Eine flächige Ableitung über einen bewachsenen Oberboden sollte, wenn entsprechend DWA M-153 möglich, immer der Ableitung in den Kanal vorgezogen werden. Die Entwässerung von unbelastetem Niederschlagswasser, z.B. Dachflächen sollte durch Versickerung erfolgen.

#### 5. Grundwasserfreilegung

Grundwassereingriffe und Grundwasserbenutzungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind der unteren Wasserbehörde vorab anzuzeigen. Grundwassereingriffe sind im Wasserschutzgebiet Zone III generell nur in begründeten Ausnahmefällen, bei denen eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu besorgen ist, genehmigungsfähig.

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

Die Errichtung und der Betrieb von Grundwasserwärmepumpen und Erdwärmesonden (Erdreichwärmepumpen) ist nicht gestattet.

## 6. Geotechnische Hinweise und Baugrunduntersuchung

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Lösslehm mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine der Plattensandstein-Formation sowie der Oberen Röttone erwartet.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violett Horizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont zu achten.

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

## 7. Anbauverbotszone und Anbaubeschränkung

Im Bereich des Anbauverbots längs der Landesstraße 524 ist die Errichtung von Hochbauten aller Art gemäß § 22 Abs. 1 StrG unzulässig. Dies gilt in Verbindung mit § 22 Abs. 5 StrG auch für Werbeanlagen.

Im Bereich der Anbaubeschränkung längs der Landesstraße 524 in einem Abstand von 40 m sind Werbeanlagen gemäß § 22 Abs. 2 und 5 StrG nur an der Stätte der Leistung zulässig, d.h. am Gebäude selbst.

## 8. Regenwasserzisternen

Der Einbau von Regenwasserzisternen muss durch eine anerkannte Fachfirma erfolgen. Der Betrieb der Regenwasserzisterne muss dem Gesundheitsamt und dem Wasserversorger gemeldet werden. Dies gilt nur für Regenwasserzisternen, aus denen in ein Brauchwassernetz zur Nutzung innerhalb von Gebäuden eingespeist wird.

Auf die Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001) und das DVGW Regelwerk W 400-1-Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen wird hingewiesen.

Bei der Nutzung von Regenwasser ist das Arbeitsblatt DBVW Technische Regel Arbeitsblatt W555 zu beachten.

## 9. Dachbegrünung

Für Flachdächer und flach geneigte Dächer wird eine mindestens extensive Dachbegrünung empfohlen. Eine Dachbegrünung wirkt sich positiv auf die kleinklimatischen Verhältnisse aus und dient darüber hinaus der Retention von Regenwasser.

## **10. 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 Gemeinde.

## **11. 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.

## **12. Starkregenereignisse**

Es wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich Überflutungen in Folge von Starkregenereignissen nicht auszuschließen sind, so dass bei Realisierung von Gebäudeteilen unterhalb der angrenzenden Straßenoberkante das Thema Hochwassersicherheit / Starkregenmanagement bei der Planung zu berücksichtigen ist. Beim Nachweis der Überflutungssicherheit gelten die DIN EN 752 sowie die DIN 1986-100.

Zur Schadensbegrenzung bei außergewöhnlichen Ereignissen kommt dem gezielten Objektschutz im öffentlichen und privaten Bereich in Ergänzung zu temporärer Wasseransammlung auf Frei- und Verkehrsflächen und schadensfreier Ableitung im Straßenraum vorrangig Bedeutung zu. In diesem Zusammenhang ist das Merkblatt DWA-M 119 zu beachten.

## **13. Einfriedungen**

Bei der Herstellung von Einfriedungen sind die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg (NRG) zu beachten.



Aufgestellt:

Mudau, den ...

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

**IFK - INGENIEURE**  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
**LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER**  
**EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH**  
E-Mail: [info@ifk-mosbach.de](mailto:info@ifk-mosbach.de)

Ausfertigung:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Satzung stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 14.12.2022 überein.

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

Mudau, den ...

Der Bürgermeister

.....  
(Siegel)

.....  
Dr. Norbert Rippberger