

Änderungen sind rot markiert.
Die nicht geänderten Festsetzungen der Bebauungsplanänderung "Langengarten - im Bereich des ehemaligen Bahnhofs" sind weiterhin gültig.

ZEICHENERKLÄRUNG

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)**
- 1.1 **MI** Mischgebiet § 6 BauNVO
 - 1.2 **SO** Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel - Lebensmittelmarkt (LM) § 11 (9) BauNVO
 - 1.3 Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzungen § 16 Abs. 5 BauNVO
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 und (3) BauGB, §§ 16, 17 und 18 BauNVO)**
- 2.1 $\pm 0,6$ maximale zulässige Grundflächenzahl § 16 (2) 1 und § 19 BauNVO
 - 2.2 ± 8 TH = 4,5 m maximale Traufhöhe (siehe textliche Festsetzungen) § 16 (2) 4 und § 18 BauNVO
 - 2.3 ± 8 FH = 7,0 m maximale Firsthöhe (siehe textliche Festsetzungen) § 16 (2) 4 und § 18 BauNVO
 - 2.4 Füllschema der Nutzungsschablonen
- | Art der baulichen Nutzung | Grundflächenzahl (GRZ) |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| max. Traufhöhe (in Metern) | max. Firsthöhe (in Metern) |
| Bauweise
(o = offene / a1 = abweichende) | Dachform und -neigung
(SD = Satteldach / FD = Flachdach) |

- 3. BAUWEISE ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (1) 2 BauGB und §§ 22, 23 BauNVO)**
- 3.1 Baugrenze § 23 (1) und (3) BauNVO
 - 3.2 **ST** Flächen für Stellplätze § 12 (6) BauNVO
 - 3.3 **O** offene Bauweise § 22 (1) und (2) BauNVO
 - 3.4 **a1** abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzungen) § 22 (4) BauNVO

- 4. VERKEHRSFLÄCHEN SOWIE VERKEHRSPFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 (1) 11 BauGB)**
- 4.1 **B** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Busumfahrung § 9 (1) 11 BauGB
 - 4.2 **P** Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche § 9 (1) 11 BauGB
 - 4.3 **V** Grünfläche als Bestandteil von Verkehrsanlagen § 9 (1) 11 BauGB

- 5. ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 4 BauGB)**
- 5.1 **▲** Einfahrtbereich § 9 (1) 4 BauGB
 - 5.2 **▲** Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 (1) 4 BauGB

- 6. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) 15 BauGB)**
- 6.1 **■** Private Grünfläche § 9 (1) 15 BauGB

- 7. BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25 BauGB)**
- 7.1 **●** zu erhaltender Einzelbaum § 9 (1) 25 BauGB
 - 7.2 **●** Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern § 9 (1) 25b BauGB

- 8. SONSTIGE NACHRICHTLICH ÜBERNOMMENE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE (§ 9 (6) BauGB)**
- 8.1 **D** Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen § 9 (6) BauGB

- 9. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 (7) BauGB)**
- 9.1 **■** Grenze des Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung § 9 (7) BauGB
 - 9.2 **■** Grenze der rechtskräftigen Bebauungsplanänderung "Langengarten - im Bereich des Bahnhofs"

- 10. SONSTIGE PLANZEICHEN**
- 10.1 **X** geplanter Gebäudeabruch Lösschuppen
 - 10.2 **---** Flurstücksgrenzen - Bestand
 - 10.3 **■** Gebäude - Bestand
 - 10.4 **●** wichtiger Baumbestand außerhalb des Plangebietes
 - 10.5 **- - -** Vorschlag zur Neuparzellierung (unverbindlich)
 - 10.6 **~** bestehende Böschung

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)**
- 1.1 **MISCHGEBIET (MI)** entsprechend dem Planeintrag § 6 BauNVO
Im Mischgebiet sind gemäß § 1 (5) BauNVO Einzelhandelsbetriebe unzulässig.
Die allgemein zugelassenen Vergnügungstätten im Sinne des § 4a (3) 2 sind gemäß § 1 (5) BauNVO unzulässig.
Die ausnahmsweise zugelassenen Vergnügungstätten werden gemäß § 1 (6) i. BauNVO nicht Bestandteil des GE-Gebietes.

- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)**
- 2.1 Entsprechend dem Planeintrag in der Planzeichnung
- 3. HÖHENLAGE UND HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 (3) BauGB, § 16 (2) 4 i.V.m. § 18 BauNVO)**
- 3.1 **Höhenlage der Gebäude:**
Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) von Gebäuden darf das bestehende Gelände im Bereich des Gebäudes um maximal 0,50 m überschreiten. Als Bezugspunkt gilt der lotrechte Abstand zwischen EFH und dem Schnittpunkt der an das Gebäude angrenzenden höchsten Stelle des bestehenden Geländes mit der Gebäudeausenkante.
Höhe der baulichen Anlagen:
Maximal zulässige Traufhöhe (TH) gemäß Planeintrag:
Die Traufhöhe ist berechtigt von der ausgeführten EFH (Rohfußboden) bis zum Schnittpunkt von Außenwand mit Dachhaut zu messen.
Maximal zulässige Firsthöhe (FH) gemäß Planeintrag:
Die Firsthöhe ist lotrecht von der ausgeführten EFH (Rohfußboden) bis zum First zu messen.
Überschreitungen der max. Firsthöhe sind mit untergeordneten technischen Einrichtungen wie Aufzugsvorrichtungen o.ä. bei einer maximalen Größe von 10 % in Bezug auf die Größe der jeweiligen Dachflächen zulässig.

- 4. BAUWEISE (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 (2) BauNVO)**
- 4.1 Für die im Plan eingetragenen festgesetzte abweichende Bauweise a1 wird folgendes festgesetzt:
a1: offene Bauweise mit einer maximalen Baukörperlänge von 65 m

- 5. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO)**
- 5.1 Entsprechend dem Planeintrag in der Planzeichnung
Garagen und überdachte Stellplätze sind gemäß § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

- 6. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE (§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO)**
- 6.1 Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

- 7. ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSPFLÄCHEN (§ 9 (1) 4 BauGB)**
- 7.1 Die Ein- und Ausfahrt auf die Sondergebietflächen von der Bahnhofstraße ist nur an dem im Plan festgesetzten Einfahrtbereich zulässig.

- 8. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20 BauGB)**
- 8.1 Stellplatzflächen sind - wenn durch eine bestimmungsgemäße Nutzung nicht mit einem Eintrag von Schadstoffen in den Boden zu rechnen ist - so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit des Niederschlagswassers gewährleistet ist.
Die Belichtung im Plangebiet ist mit insektenresistenter Belichtung (Natriumdampfdrucklampen) auszustatten. Außenbeleuchtungen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
Empfehlung:
Mindestens 20 % der Fassadenflächen sollten mit rankenden oder schlingenden Kletterpflanzen begrünt werden. Gegebenenfalls sind Rankhilfen anzubringen.

- 9. PFLANZGEBOTE UND PFLANZERHALTUNG (§ 9 (1) 25 a und b BauGB)**
- 9.1 Je 6 hergestellter Besucherparkplätze ist auf der Fläche für Stellplätze ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbäum in einem Pflanzbeet zu pflanzen. Erhaltene Bäume werden angerechnet.
Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume an der Bahnhofstraße sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch neue gleichwertig zu ersetzen.
Sofern Festsetzungen nach Ziff. 8. und 9. auf dem Baugrundstück zu beachten sind, ist in den Baugesuchsunterlagen die entsprechende Bepflanzung oder Pflanzhaltung in den Planunterlagen nachzuweisen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LBO

- 1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 74 (1) 1 LBO)**
- 1.1 **Dachformen:**
Zulässig sind für die Hauptgebäude gemäß Eintrag in der Nutzungsschablonen
- im Sondergebiet nur Satteldächer (SD)
- im Mischgebiet nur Satteldächer (SD) und Flachdächer (FD)
 - 1.2 **Dachneigung:**
Die Dachneigung wird gemäß Eintrag in der Nutzungsschablonen im Sondergebiet auf 25°-30° (SOu.1) bzw. 25°-40° (SOu.2) und im Mischgebiet auf 0°-30° begrenzt.
 - 1.3 **Dachdeckung:**
Zur Dachdeckung sind nur die Farbtöne: ziegelrot, rotbraun, dunkelbraun, dunkelgrau und anthrazit zulässig. Die Verwendung der Dächer zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie ist allgemein zulässig.
 - 1.4 **Fassaden:**
Zulässig sind Fassaden in gedeckten Farbtönen. Die Verwendung leuchtender und stark reflektierender Materialien an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen wird nicht zugelassen. Ausgenommen hiervon ist der Einbau von Sonnenkollektoren, Glasflächen und Werbeanlagen.
- 2. WERBEANLAGEN (§ 74 (1) 2 LBO)**
- 2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.
- 3. EINFRIEDIGUNGEN, GESTALTUNG UNBEBAUTER FLÄCHEN (§ 74 (1) 3 LBO)**
- 3.1 Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Sockelmauern dürfen dabei eine Höhe von 0,30 m nicht überschreiten.
Als Grenzeinfriedigung sind nur Hecken oder offene Einfriedigungen in Form von Zäunen oder Eisengittern zugelassen.
- 4. NIEDERSpannungSfREILEITUNGEN (§ 74 (1) 5 LBO)**
- 4.1 Niederspannungsfreileitungen im Plangebiet sind unzulässig.

III. HINWEISE

- Sollten im Plangebiet Funde auftreten, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, ist dies unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde zu melden (§ 20 DSchG).
- Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren 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 das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 37 (4) WS). Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.
- Mutterboden, der bei der Errichtung und der Änderung der baulichen Anlagen sowie wesentlicher Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist, soweit er keine Schadstoffe enthält, in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen und schonend zu behandeln. Falls eine Verwertung nicht unmittelbar möglich ist, ist der Oberboden fachgerecht zwischen zu lagern. Bei der Zwischenlagerung von Mutterboden ist darauf zu achten, dass insbesondere die natürlichen Bodenfunktionen und die biologische Aktivität erhalten bleiben. Die Miethöhe sollte bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenersten 1,50 m und bei sandigem Boden mit wenig Pflanzenersten 2,50 m nicht überschreiten. Beim Aufsetzen der Meile darf diese nicht verdichtet werden.
In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.
Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Baumaßnahme zu lockern (§ 202 BauGB und §§ 1 und 4 BBodSchG).
- Die Bepflanzung der Grundstücke gemäß Ziffer 8. und 9. der planungsrechtlichen Festsetzungen sollte spätestens 2 Jahre nach der Baufertigstellung abgeschlossen sein.
- Werden bei Erdarbeiten endemische Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 3 LBodSchAG und den §§ 1, 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu verfahren. Dabei sind die betroffene Gemeinde und das zuständige Landratsamt 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.
- Im Bereich des ehemaligen Bahnhofs sind mit Schadstoffen zu rechnen (Flst. Nr. 1803/2 wurden insbesondere Polyzyklische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) und Schwermetalle festgestellt). Das Aushubmaterial kann vermutlich nicht frei verwendet werden. Belastetes Material ist von unbelastetem Material getrennt zu halten und nach den Vorschriften des Abfallrechts geordnet zu entsorgen.
Tiefbauarbeiten im Bereich des ehemaligen Bahnhofs sollten von einem Sachverständigen bzw. einem Fachbüro umwelt- und abfalltechnisch begleitet, überwacht und dokumentiert werden.
Vor einer sensiblen Nutzung (Nutzgärten, Kinderspielflächen ...) der ehemaligen Bahnhöfe wird einer umwelttechnischen Gefährdungsabschätzung gemäß BBodSchV und ggf. eine Sanierung empfohlen.
Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 (1) BBodSchG).
Der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, sind verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können. (§ 7 BBodSchG)
- Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für die Markterweiterung und die Erweiterung des Kundenparkplatzes die Einhaltung der Richtwerte der DIN 18005 bzw. der 16. BlmSchV bei der benachbarten Wohnbebauung (Allgemeines Wohngebiet) an der Bahnhofstraße bzw. an der Langenezer Straße nachzuweisen.
- Ordnungswidrig im Sinne von § 75 (3) 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO getroffenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.
Soweit eine Rodung von Sträuchern, das Räumen von Grünflächen und der Rückschnitt von ins Baufeld ragenden Ästen erforderlich ist, erfolgt das im Winterhalbjahr (1.10.-28.02). Holz und Astwerk sind abzuräumen.
Aufkommende Vegetation auf Abruchflächen ist regelmäßig zu mähen, damit keine für Bodenbrüter geeigneten Strukturen entstehen.
Im Sommerhalbjahr vor einer möglichen Sanierung oder Umnutzung des Bahnhofgebäudes ist eine Untersuchung auf Fledermäuse durch eine fachkundige Person vorzunehmen. Die Kontrolle umfasst eine erneute Kontrolle des Gebäudes von außen und eine Kontrolle des Dachstuhls auf Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse im Zeitraum Mitte Mai bis Mitte Juli (Wochenstüberzeit).
Werden Quartiere festgestellt, ist in Abhängigkeit der Art des Quartiers (Zwischenquartiere, Männchenquartiere, Wochenstüberquartiere) das weitere Vorgehen einschließlich der erforderlichen Maßnahmen mit der uNB abzustimmen. Die Sanierung darf erst nach Freigabe durch die uNB erfolgen.

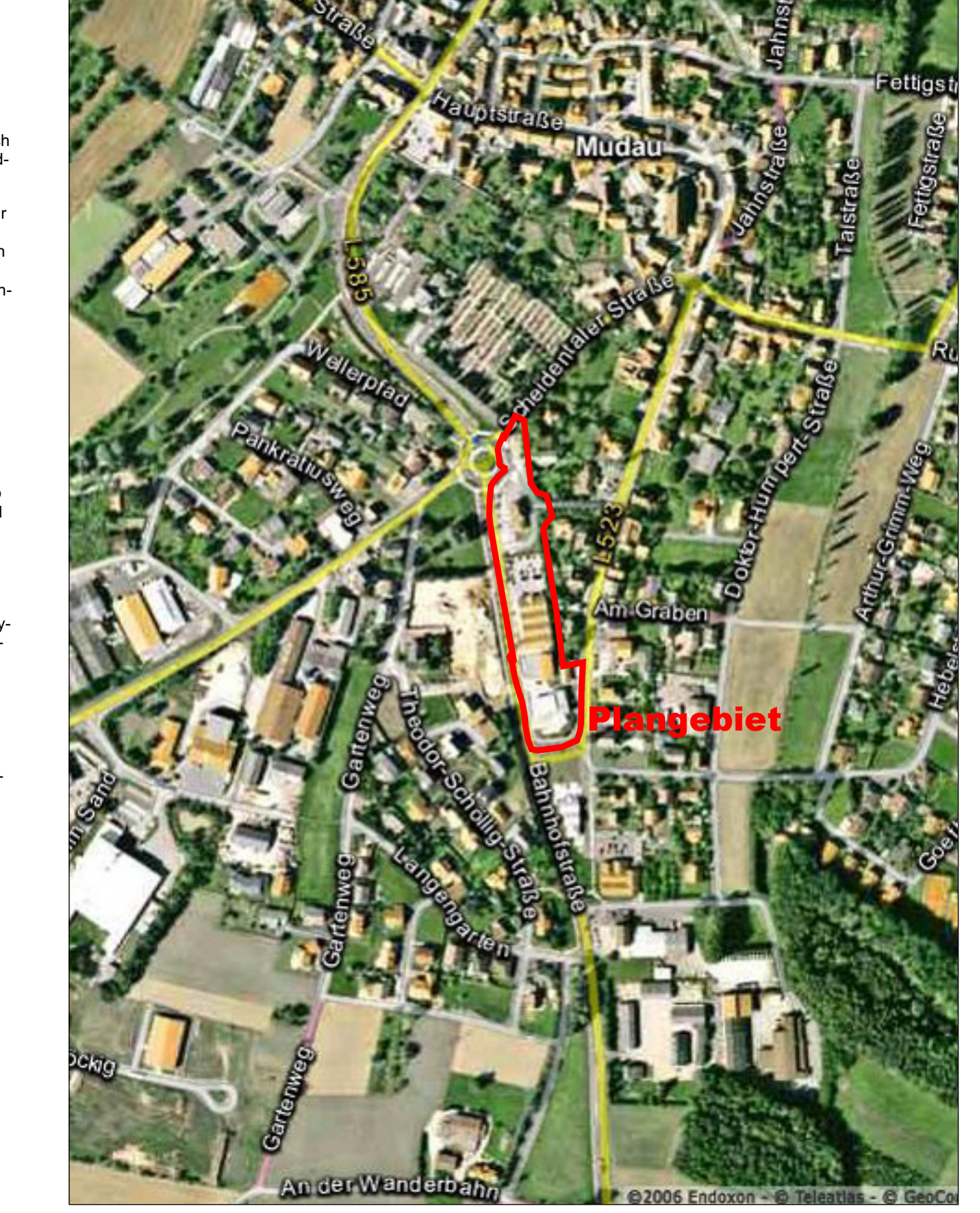
RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes und der mit ihm erlassenen Örtlichen Bauvorschriften 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.
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.
Planungsbaugesetz (PlanZVG) 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 14.12.2022 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB | am 23.12.2023 |
| 3. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB | vom 02.01.2023 bis 03.02.2023 |
| 4. Anhörung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB (Scoping-Termin) | vom 02.01.2023 bis 03.02.2023 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Auslegungsbeschluss | am |
| 6. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB | |
| 6.1 Bekanntmachung | am |
| 6.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung | vom bis |
| 7. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB | am |
| 8. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB | am |

ÜBERSICHTSLAGEPLAN (ohne Maßstab)



KOMMUNALPLANUNG • TIEFBAU • STÄDTBAU
Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak Dipl.-Ing. Jürgen Glaser
Dipl.-Ing. Dipl.-Wirtsch.-Ing. Stefan Lublein
Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner
Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach • Fon 06261/9290-0 • Fax 06261/9290-44 • info@ik-mosbach.de • www.ik-mosbach.de

Datum	Zeichen	Gefertigt	Anlage	2
23.05.2023	Glu/Ber			
23.05.2023	Ber			

Gemeinde: Mudau
Ortsrat: Mudau
Projekt: Bebauungsplanänderung nach § 13a BauGB
Langengarten/Bahnhof
2. Änderung
Planstand: Entwurf
Maßstab: 1 : 500
Die Gemeinde: Mudau, den
Der Bürgermeister