

**Große Kreisstadt Mosbach**

**Bebauungsplan „Dorfwiesen-Bremen, Nr. 4.08“  
Gemarkung Lohrbach**

**1. Schriftliche Festsetzungen nach § 9 BauGB**

**2. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO**

**3. Hinweise**

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2241), und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), in den derzeit gültigen Fassungen**

**1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)**

Die Art der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

**1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)**

1.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt durch:

- die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
- die Größe der Geschossfläche und
- die Zahl der Vollgeschosse.

1.2.2 Zulässige Grundflächen nach § 16 Abs. 2, Nr. 1 und § 19 BauNVO)

1.2.3 Geschossfläche (§ 16 Abs. 2, Nr. 2 und § 20 Abs. 2 BauNVO)

Entsprechend § 20 Abs. 3 BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als den Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände für die Ermittlung der Geschossfläche ganz mitzurechnen.

1.2.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2, Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Auf der Talseite der Erschließungsanlage darf eine Traufhöhe von 4,00 m und eine Firsthöhe von 9,00 m nicht überschritten werden.

Auf der Bergseite der Erschließungsanlage darf eine Traufhöhe von 6,50 m und eine Firsthöhe von 11,00 m nicht überschritten werden.

Auf der der Erschließungsanlage zugewandten Seite darf eine Traufhöhe von 2,50 m nicht unterschritten werden.

Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf die Oberkante des Straßenabschnittes, an dem sich der Grundstücks- bzw. Gebäudezugang befindet, (Gehweghinterkante bzw. Straßenrand) gemessen in Grundstücksmittle.

Sind Nebenanlagen an das Hauptgebäude angebaut, so muss ihr First unterhalb der Traufe des Hauptgebäudes liegen.

1.2.5 Die Abgrenzung des unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

### **1.3 Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB)**

Die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

### **1.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 und 23 BauNVO)**

1.4.1 Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im seitlichen Grenzabstand, jedoch nicht zwischen der rückwärtigen Baugrenze und der rückwärtigen Grundstücksgrenze zulässig. Mit Garagen ist zu vorderen Grundstücksgrenzen ein Abstand von mindestens 2,00 m einzuhalten.

1.4.2 Außerhalb der überbaubaren Bereiche sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Garagen und Stellplätzen nur bis zu einem Rauminhalt von 25 m<sup>3</sup> zulässig. Auf den Baugrundstücken ist jeweils nur eine solcher Nebenanlagen zulässig.

### **1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1, Nr. 6 BauGB)**

In Wohngebäuden sind höchstens zwei Wohnungen zulässig.

### **1.6 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)**

Als Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt:

1.6.1 Straßenverkehrsflächen

1.6.2 Gehwege

1.6.3 Landwirtschaftliche Wirtschaftswege

1.6.4 Öffentliche Parkplätze

1.6.5 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

1.6.6 Verkehrsgrün als Bestandteil von Verkehrsanlagen

### **1.7 Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 12 BauGB)**

Als Versorgungsflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eine Fläche für einen Fernsehumsetzer und eine Trafostation festgesetzt.

## **1.8 Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB)**

Im Bebauungsplan sind folgende Grünflächen festgesetzt:

1.8.1 Eine öffentliche Grünfläche für einen Kinderspielplatz sowie Verkehrsgrünflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Grundstückszufahrten über öffentliche Grünflächen sind unzulässig.

1.8.2 Private Grünflächen

## **1.9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)**

1.9.1 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

1.9.2 Auf den Kompensationsflächen sind 40 % der Fläche mit Sträuchern (Anlage 1, Artenliste 1) zu bepflanzen. Die Sträucher sind als Hecke mit natürlicher Wuchsform anzulegen. Je 100 m<sup>2</sup> Fläche ist ein Laubbaum (Anlage 1, Artenliste 1 oder 4) zu pflanzen.

Die Südostspitze ist mit einem kleinen Feldgehölz und einem Baum zu ergänzen.

Die Flächen sind als Wiese einzusäen, die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

## **1.10 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 BauGB)**

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans sind festgesetzt:

1.10.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf den gekennzeichneten Flächen sind standortheimische Bäume und Sträucher anzupflanzen. Die Sträucher sind als Hecke mit natürlicher Wuchsform anzulegen. Je Baugrundstück ist innerhalb der gekennzeichneten Fläche ein Laubbaum nach Anlage 1, Artenliste 1, zu pflanzen; bei großkronigen Bäumen ist von der Hinterkante des Feldweges Flst. Nr. 4462 ein Abstand von mindestens 2 m einzuhalten.

1.10.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Des weiteren wird festgesetzt:

### 1.10.3 Baugrundstücke

Vorhandener Baum- und Strauchbestand auf den nicht überbaubaren Flächen ist zu erhalten und zu pflegen. Baumbestand, der in der Planzeichnung gekennzeichnet ist, kann nur mit Zustimmung der Gemeinde entfernt werden, bei Verlust oder natürlichem Abgang sind diese artgleich zu ersetzen.

Auf jedem privaten Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger Baum je angefangenen 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauernd zu pflegen und zu erhalten, wobei vorhandener Baumbestand auf den nicht überbaubaren Flächen angerechnet wird. Anzupflanzende Bäume sind als Hochstämme zu pflanzen. Alle Pflanzgebotsstreifen sind von jeglicher Bebauung und sonstiger Nutzung freizuhalten.

Bei Baumpflanzungen ist von der Hinterkante der Erschließungsanlage ein Abstand von mindestens 2,50 m einzuhalten.

Wenigstens 10 % der Grundstücksfläche sollen mit standortheimischen Sträuchern bepflanzt werden, wobei je Strauch 1 m<sup>2</sup> Fläche angenommen wird. Der Strauchbewuchs kann auch als Hecke angelegt werden, wobei kein Formschnitt, sondern lediglich ein Zurückschneiden im Winterhalbjahr (01.10. bis 28.02.) vorgenommen werden soll. Eine naturnahe Wuchsform mit vielfältiger Artenzusammensetzung ist anzustreben.

Zu verwendende Gehölzarten sind der Anlage 1, Artenlisten 1 und 4 zu entnehmen.

Carports, Pergolen, fensterlose Wandflächen von Garagen und Stützmauern über 0,80 m Höhe sind mit einer rankenden Begrünung zu versehen. Gegebenenfalls sind Rankgerüste vorzusehen. Ausgenommen von dieser Regelung sind die zum Nachbargrundstück ausgerichteten Außenwände von grenzständigen Garagen.

Eine Befestigung der nicht überbauten Grundstücksflächen ist nur zulässig zur Herstellung der notwendigen Stellplätze, Zufahrten und Zugänge sowie für Sitzterrassen.

Als Belagart sind nur wasserdurchlässige Beläge wie z.B. in Sand verlegte Pflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Rasengittersteine, Kiesflächen etc. zulässig; bituminös gebundene Decken sowie Betondecken sind nicht zulässig.

### 1.10.4 Straßenraum

Pflanzbeete im Straßenraum sollen mit Straßenbäumen (Anlage 1, Artenliste 5) bepflanzt und mit blüten- und kräuterreicher Wiesenmischung angesät oder mit heimischen Stauden bepflanzt werden.

### 1.10.5 Entlang der L 589

Die anschließende Wiese ist mit hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen.

Der Einmündungsbereich von der L 589 aus ist durch zwei Laubbäume zu markieren.

Die Fläche westlich der Einmündung ist als Streuobstwiese anzulegen.

Je 100 m<sup>2</sup> Fläche ist ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen.

Soweit notwendig ist die Fläche als Wiese einzusäen.

#### 1.10.6 Im Westen des Bebauungsplangebietes

Die Fläche ist als Streuobstwiese mit Hochstämmen anzulegen. Neben den gängigen Obstarten sollen auch Speierling und Mispel verwendet werden. Je 150 m<sup>2</sup> ist ein Baum zu pflanzen.

Die Pflege kann in Form einer zweischürigen Mahd oder einer Beweidung erfolgen. Die Bäume sind vor dem Weidevieh zu schützen.

Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

#### 1.11 **Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1, Nr. 26 BauGB)**

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, sind auf den Grundstücken zu dulden. Wegen ihrer geringen, kaum darstellbaren Breite wurde auf eine zeichnerische Festsetzung verzichtet.

Hinweis:

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an die Verkehrsflächen angrenzenden privaten Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenze in einer Breite von 15 cm und einer Tiefe von 30 cm erforderlich (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten).

#### 1.12 **Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

## 2. **Örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. August 1995 (GBl. S. 617)**

### 2.1 **Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1, Nr. 1 LBO)**

#### 2.1.1 Dachform und Dachgestaltung

Zulässig sind Satteldächer und zwei versetzte Pultdächer (max. Versatz 1,00 m) mit jeweils mittiger Firstlage. Ausnahmsweise ist eine außermittige Abweichung der Firstlage bis max 1,00 m zulässig.

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Dachneigung gilt für Haupt- und Nebengebäude. Bei aneinander gebauten Gebäuden (Doppelhäuser, Reihenhäuser) sind die jeweiligen Dachneigungen einander anzugleichen. Im oberen Drittel des Daches sind weder Gauben noch Dachflächenfenster zulässig.

Der Dachüberstand darf einschließlich der Dachrinne an der Traufseite max 0,80 m, am Ortsgang 0,40 m betragen.

Garagen können mit geneigtem Dach oder mit extensiv begrünem Flachdach ausgeführt werden.

#### 2.1.2 Dachdeckung

Eine Deckung ist in der Farbe naturroter bis mittelbrauner Tonziegel auszuführen.

Gras- und Solarkollektordächer sind zulässig.

Metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen sind nicht zulässig.

#### 2.1.3 Dachgauben

Unterschiedliche Arten von Gauben (Giebelgaube, Schleppgaube, Flachdachgaube etc.) an einem Gebäude sind nicht zulässig.

Die Höchstbreite einer Gaube beträgt 1,80 m.

Die Summe der Breite aller Dachgauben einer Dachseite darf ein Drittel der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten.

Dachgauben müssen von den Giebeln einen Abstand von mindestens 2,00 m und untereinander von mindestens 1,00 m einhalten.

Unter der Gaube müssen mindestens 0,50 m Dachfläche oder drei Reihen Dachziegel durchlaufen.

Gauben sind in Material und Farbe wie das Hauptdach einzudecken.

#### 2.1.4 Zwerchgiebel

Zwerchgiebel dürfen eine Breite von bis zu 3,50 m haben. Je Dachseite ist höchstens ein Zwerchgiebel zulässig.

#### 2.1.5 Fassadenmaterialien und -farbgebung

Für die Oberflächen der Außenwände sind nur Putz und Holz zulässig .

Fassadenverkleidungen aus Metall, Zementplatten, Kunststoff oder Glas sind nicht zulässig.

Für die Farbgebung der Fassaden sind gedeckte Farbtöne zu wählen. Zu bevorzugen sind helle bis mittlere Erdtöne.

### 2.2 Festsetzung der Gebäudetiefe als Höchstgrenze (§ 74 Abs. 1, Nr. 1 LBO)

Garagen und Stellplätze sind nur bis auf eine Tiefe von 12,00 m, bezogen auf die Straßenbegrenzungslinie, zulässig.

Der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagen- bzw. Stellplatzvorderkante darf höchstens 6,00 m betragen.

## **2.3 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1, Nr. 3 LBO)**

### **2.3.1 Nichtüberbaubare Grundstücksflächen**

Vorgärten (Fläche der Baugrundstücke zwischen Hinterkante der Erschließungsanlage und Baugrenze bzw. Baulinie) und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

### **2.3.2 Gestaltung versiegelter Flächen**

Die Oberflächenbefestigung von Stellplätzen, Grundstückszufahrten und Grundstückszugängen sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten.

Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen. Die Versickerungsrate der Oberflächenbefestigung muß mindestens 200 l/s/ha betragen.

### **2.3.3 Einfriedigungen**

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen und an seitlichen Grundstücksgrenzen bis zu einer Tiefe von 3,00 m von der vorderen Grundstücksgrenze sind nur Feldhecken oder geschnittene Hecken bis zu einer Höhe von 1,20 m, gemessen von Hinterkante Gehweg oder Straße zulässig. In der Hecke kann ein Maschen- oder Knüpfdrahtzaun eingezogen sein. Bei notwendigen Sichtbeziehungen an Straßeneinmündungen ist die Höhe von Einfriedigungen auf max 0,70 m zu beschränken.

Im übrigen Grundstücksbereich darf die Gesamthöhe einer Einfriedigung 1,80 m nicht überschreiten. Soweit Drahtgeflecht verwendet wird, ist eine Hinterpflanzung mit Hecken aus bodenständigen Gehölzen erforderlich. Als Heckenpflanzen sind vornehmlich Laubgehölze aus der Artenliste 1 und 4 der Anlage 1 zu verwenden.

Geschlossene Einfriedigungen (z.B. Mauern) sowie die Verwendung von Stacheldraht sind unzulässig.

Bei Doppel- oder Reihenhäusern sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen seitliche Sichtschutzblenden zulässig. Die Sichtschutzblende darf eine Tiefe von 3,00 m ab Haushinterkante nicht überschreiten.

## **2.4 Die Beschränkung oder der Ausschluss der Verwendung von Außenantennen (§ 74 Abs. 1, Nr. 4 LBO)**

Außenantennen sind nicht zulässig.

## **2.5 Die Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen in neuen Baugebieten (§ 74 Abs. 1, Nr. 5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

## **3. Hinweise** ohne Festsetzungscharakter

### 3.1 Denkmalschutz

Flurdenkmale, wie zum Beispiel Bildstöcke, Wegkreuze, historische Grenzsteine, Brunnensteine, steinerne Wegweiser und landschaftsprägende Natursteinmauern sind an ihrer Stelle zu belassen und vor Beschädigungen während der Bauarbeiten zu schützen. Jede erforderliche Veränderung des Standorts ist zu begründen und mit dem Landesdenkmalamt abzustimmen.

Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, daß bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 DSchG unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Die Baustelle ist bis zu vier Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung der Frist zustimmt.

Das Verschweigen eines Fundes oder einer Fundstelle ist ein Verstoß gegen das Denkmalschutzgesetz. Deshalb muß auf die Ordnungswidrigkeitsbestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (§ 27 DSchG) hingewiesen werden.

### 3.2 Bodenschutz

Falls im Hinblick auf die vorherigen Nutzungen der Flächen im Baugebiet Bodenbelastungen bekannt sind, vermutet werden oder wider Erwarten angetroffen werden, so ist dies unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis und der Stadt Mosbach mitzuteilen.

Die Bodenversiegelung ist auf das unabdingbare Maß zu beschränken. Oberflächenbefestigungen sollten dort, wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Wegen, Einfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und anderer Änderungen der Erdoberfläche anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Regulierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).

Als Lager sollen Mieten vorgesehen werden, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 Bodenschutzgesetz gewährleisten (Schütthöhe maximal 2,00 m, Schutz vor Vernässung, etc.).

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluß der Bautätigkeit aufzulockern.

Der Erdaushub soll weitgehend zum Massenausgleich innerhalb des Baugebietes verwendet werden.

### 3.3 Schutz des Wasserhaushaltes und des Grundwassers

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Tiefbrunnen "Rettenbach", "Erlen" und "Seifenfried" (Schutzzone III B). Die Bestimmungen der Rechtsverordnung zu diesem Wasserschutzgebiet sind einzuhalten.

Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer sollten wegen der damit verbundenen Belastung des Wassers und des Bodens mit herausgelösten Schwermetallen keine Verwendung finden.

#### 3.4 Schutz der Arten und Lebensgemeinschaften

Bei Bauarbeiten ist für ausreichenden Schutz der zu erhaltenden Vegetation Sorge zu tragen. Die DIN 18920 ist zu beachten. Bodenverdichtungen und Ablagerungen im Bereich der Kronentraufe von Bäumen ist zu vermeiden.

Im Freien befindliche Beleuchtungsanlagen sollen auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Zahl und Standorte sollen gezielt ausgesucht werden.

§ 29, Abs. 3 Naturschutzgesetz Baden-Württemberg verbietet unter anderem das Roden von Bäumen, Hecken und Gebüsch in der Zeit vom 01. März bis 30. September.

Mosbach, den 21.01.1999

gez.

\_\_\_\_\_  
Gerhard Lauth  
Oberbürgermeister

Planverfasser :  
Dipl.-Ing Michael Nickel  
Freier Stadtplaner  
Freier Architekt

Morgenstraße 36  
76137 Karlsruhe

---