



MOSBACH
Große Kreisstadt
Neckar-Odenwald

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Mittel, Nr. 1.26 E“

zur Teiländerung des Bebauungsplanes „Mittel, Nr. 1.26 A“

Gemarkung Mosbach

**Textlicher Teil : Planungsrechtliche Festsetzungen
 Örtliche Bauvorschriften**

Planstand: 16.03.2018

Aufgestellt durch:

NIESTROJ ARCHITEKTEN

BENJAMIN NIESTROJ

ARCHITEKT

MARKTSTRASSE 15
D-74740 ADELSHEIM
RUF 06291 – 646711
FAX 06291 – 646712
POST@NIESTROJ-ARCHITEKTEN.DE
WWW.NIESTROJ-ARCHITEKTEN.DE

Adelsheim, 26.04.2018

Mosbach, 26.04.2018

Dipl.Ing.(FH) Benjamin Niestroj

Michael Jann, Oberbürgermeister

TEXTTEIL

In Ergänzung der Planzeichnung wird gemäß § 9 BauGB folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 12 Abs. 3a in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr.1 und Abs. 2 BauGB, § 16 BauNVO)

Die zulässige Grund- und Geschossfläche ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Die maximal zulässigen Höhen baulicher Anlagen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt. Als oberer Bezugspunkt der festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen gilt die Oberkante der Attika.

Eine Überschreitung der festgesetzten Höhen ist mit untergeordneten technischen Einrichtungen und Aufbauten (z.B. Fahrstuhl Anlagen, Anlagen der solaren Energiegewinnung) zulässig.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB und 23 BauNVO)

Die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

Die Gebäudestellung ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen, die sich aus den im Vorhaben- und Erschließungsplan definierten Baukörpern ergeben, sind zulässig.

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO, § 14 Abs. 1 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Flächen für Stellplätze sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Anlagen für die Kleintierhaltung werden ausgeschlossen.

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

Es werden nicht mehr als 16 Wohnungen im Plangebiet zugelassen.

7. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen, die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie Verkehrsgrün als Bestandteil von Verkehrsanlagen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

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

Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG):

Bäume, Sträucher, Gestrüpp und krautige Vegetation, die für die Bebauung und Erschließung entfernt werden müssen, sind in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar auf den Stock zu setzen und zurück zu schneiden. Holz, Astwerk und Schnittgut sind abzuräumen, auch weitere Habitatstrukturen wie herumliegendes Totholz, Steine etc. müssen entfernt werden.

Bis zum Beginn der Bauarbeiten bzw. bis zur Vergrämung der Reptilien ist die Fläche alle zwei Wochen zu mähen, um ein erneutes Aufkommen von krautiger Vegetation und von Jungwuchs zu verhindern.

Ab Anfang April sind bei geeigneter Witterung die Vegetationsschicht und die verbliebenen Wurzelstubben vorsichtig mit dem Bagger abzutragen bzw. abzuziehen. Eine fachkundige Person hat den Abtrag zu begleiten, soweit möglich Tiere aufzunehmen und sie in die angrenzenden Flächen des Gewanns Mittel zu bringen.

9. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen sowie Schutzzonen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.

In der Schutzzone verzichtet der jeweilige Eigentümer auf Maßnahmen, welche die 1 kV-Kabel samt Kabelverteilerschrank und die Gasleitung gefährden (z.B. Grabungen, feststehende Bauwerke errichten und Bäume pflanzen, Geländeauf- und abtrag).

10. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Dachflächen der Geschosse sind außerhalb der Terrassenflächen als begrünte Fläche auszubilden und so zu bepflanzen, dass eine geschlossene Vegetationsfläche gewährleistet ist. Die Vegetationsfläche ist auf Dauer zu erhalten.

11. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

1. Anforderung an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen sind unzulässig. Der Einbau von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ist zulässig.

2. Anforderung an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über die Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

3. Stellplätze und Garagen (§ 37 Abs. 1 LBO und § 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Für die geplanten Wohnungen sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen. Davon darf jeweils nur 1 Stellplatz pro Wohneinheit gefangen sein.

3. Sonstige Hinweise

1. Artenschutz

Vorgezogene Maßnahmen (CEF):

Der Nistkasten im Gestrüpp im Südwesten ist im Winterhalbjahr abzunehmen und in einen Baum in der nahen Umgebung umzuhängen. Zusätzlich werden drei weitere Nisthöhlen mit 32 mm Fluglochweite für Meisen in den Gehölzen in der nahen Umgebung aufgehängt. Die Erhaltung und Pflege der Nistkästen wird für einen Zeitraum von 10 Jahren gesichert.

Die Maßnahmen werden mit Verweis auf den §44 BNatSchG durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Landratsamt rechtlich gesichert.

2. Bodenschutz

Der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige der Verrichtungen auf dem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, sind verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihren Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können (§ 7 BBodSchG).

Bei Baumaßnahmen ist der humose Oberboden (soweit der Boden keine Schadstoffe enthält) getrennt auszubauen und gemäß § 4 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 202 Bundesbaugesetz schonend zu behandeln.

Wird der humose Oberboden zwischengelagert, sind hierzu Lager vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen, insbesondere die biologische Aktivität, gewährleisten (z.B. Miete: Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit wenig Pflanzenresten max. 2,5 m, Schutz vor Vernässung und Staunässe etc.).

Mutterboden und Bodenaushub können verwertet werden, wenn diese keine umweltrelevanten Schadstoffe enthalten und am Ort des Auf- oder Einbringens die Besorgnis des Entstehens einer schädlichen Bodenveränderung nicht hervorgerufen wird (§ 7 BBodSchG und §§ 9 und 12 BBodSchV).

Die Befestigungen von Stellplätzen, Grundstückszugängen und Zufahrten können mit einem wasserdurchlässigen Belag ausgestattet werden, wenn durch die bestimmungsgemäße Nutzung nicht mit einem Eintrag von Schadstoffen in den Boden zu rechnen ist (Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG).

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenveränderungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachteiligen Veränderungen zu schützen (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

3. Altlasten

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieses Material getrennt zu halten und nach den Vorschriften des Abfallrechts geordnet zu entsorgen.

Das Bürgermeisteramt und das Landratsamt, Fachbereich 2 Fachtechnik Wasser und Boden, sind umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigungen bzw. Funde zu informieren (§ 3 Landes-Bodenschutzgesetz). Die erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Bürgermeisteramt und dem Landratsamt abzustimmen.