



Große Kreisstadt

Mosbach

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan

„Im Weißen Feld II, Nr. 2.36 A“

Gemarkung Neckarelz

Textlicher Teil: Planungsrechtliche Festsetzungen
Hinweise

Satzung

Planstand: 16.06.2025

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



TEXTLICHER TEIL

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes 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. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.1 Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen und das straßenbegleitende Grün werden entsprechend Planeintrag festgesetzt.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

2.1 Oberboden

Oberboden, der beim Bau anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzutragen und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und soweit möglich in den neuen Straßenseitenflächen wieder einzubauen.

Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen gewährleisten

2.2 Kennzeichnung Baubereich

Im Abschnitt Hinterer Waldhauer Weg ist die Grenze des Baubereiches zu den außerhalb angrenzenden Grünflächen für die gesamte Bauzeit deutlich zu kennzeichnen.

Die angrenzend stehenden Obstbäume sind entsprechend R SBB zu schützen. Von einem Oberbodenabtrag im Kronentrauf der Bäume ist abzusehen.

2.3 Pflanzbindung - Nussbaum

Siehe hierzu 3.2

2.4 Gehölzrodung

Der Birnbaum und die Gehölze Am Waldhauer und an den Bahnböschungen dürfen nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar gefällt werden.

Wegen der hier nachgewiesenen Ringeltaube ist das Fällen erst nach einer Kontrolle und Freigabe durch einen Fachkundigen möglich.

2.5 Öffentliche Außenleuchten

Die öffentliche Außenbeleuchtung entlang der Straßen ist energiesparend, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten und auf das notwendige Maß zu beschränken.

Zulässig sind daher nur voll abgeschirmte Leuchten, die im installierten Zustand nur unterhalb der Horizontalen abstrahlen und Leuchtmittel mit für die meisten Arten wirkungsarmem Spektrum, wie bernsteinfarbenes bis warmes Licht, entsprechend den Farbtemperaturen von 1.600 bis 2.400, max. 3.000 Kelvin.

Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder „Smarte Technologien“ soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden.

2.6 Pflanzgebot - Verkehrsgrün

Siehe hierzu 3.1

3. Pflanzgebote und Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

3.1 Pflanzgebot - Verkehrsgrün

Bankette entlang der Straßen, die Böschungen Am Waldhauer und die sonstigen Verkehrsgrünflächen (Böschungen, Seitenflächen) sind mit Saatgut gesicherter Herkunft einzusäen.

Ursprungsgebiet 11 Südwestdeutsches Bergland

Die Saatgutmischungen im Anhang sind zu beachten.

3.2 Pflanzbindung - Nussbaum

Der Nussbaum ist zu erhalten. Während der gesamten Bauarbeiten ist er entsprechen R SBB zu schützen. Von einem Oberbodenabtrag im Kronentrauf ist abzusehen. Ggf. sind Lastplatten auszulegen. Ein ggf. erforderlicher Rückschnitt der Krone vor dem Straßen- und Brückenbau ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und festzulegen. Der Rückschnitt muss vor dem 1. März erfolgen.

II. HINWEISE

1. Bodenfunde

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

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 Stadt 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.

Die im Rahmen der erforderlichen Tiefbauarbeiten anfallenden Aushubmaterialien, welche nicht vor Ort wieder eingebaut werden können (wie auffälliges und/oder überschüssiges Bodenaushubmaterial), sind entsprechend der aktuellen gesetzlichen Vorgaben einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

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.

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

4. Grundwasserfreilegung

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem Landratsamt als Untere 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 die Untere Wasserbehörde ist zu benachrichtigen (§ 43 Abs. 6 WG).

Verunreinigungen bzw. Belastungen des Grundwassers können auch im überplanten Bereich grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

Es dürfen ausschließlich Materialien in den Untergrund eingebracht werden, durch die eine nachteilige Veränderung des Bodens und Grundwassers ausgeschlossen ist.

5. Baugrunduntersuchung

Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

6. Denkmalpflege

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. Zuwiderhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

7. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Freudenstadt-Formation sowie der Jena-Formation (jeweils aus dem Unteren Muschelkalk). Diese Festgesteinseinheiten werden von Löss 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.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen.

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

8. Bahnanlage

Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Es wird ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung hingewiesen und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnbetriebsanlagen, insb. der Gleise und Oberleitungen und –anlagen, ist stets zu gewährleisten.

III. ARTEN- UND SORTENLISTEN

Artenliste 1: Grünflächen

In der aktuellen Planung sind keine Gehölzpflanzungen vorgesehen. Sollte sich in der weiteren Planung die Notwendigkeit für Pflanzungen ergeben, sind Pflanzen gesicherter Herkünfte zu verwenden.¹

Herkunftsgebiet für Pflanzgut soll in der Regel das *Süddeutsche Hügel- und Bergland* sein. Bei Bäumen soll das Herkunftsgebiet entsprechend Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) berücksichtigt werden.

Es sollte jeweils die Art und keine Sorte gepflanzt werden.

Bei den Grünflächen werden folgende Saatgutmischungen vorgeschlagen.

Fläche	Saatgutmischung
Bankette	Bankettmischung, (z. B. Rieger Hofmann salzverträgliche Bankettmischung 20 % Blumen und 80 % Gräser oder vergleichbar)
Böschungen (Am Waldhauer)	Böschungen / Straßenbegleitgrün (z. B. Rieger-Hofmann 30 % Blumen und 70 % Gräser oder vergleichbare Mischungen anderer Anbieter)
Sonstige Verkehrsgrünflächen (Böschungen, Seitenflächen)	<i>Fettwiese</i> (z.B. Rieger-Hofmann Frischwiese/Fettwiese; Blumen 30% / Gräser 70% oder vergleichbare Mischungen anderer Anbieter)

Zu verwenden ist Saatgut gesicherter Herkunft: Ursprungsgebiet 11 Südwestdeutsches Bergland.

Aufgestellt:

Mosbach, den 25.07.2025

DIE GROSSE KREISSTADT:



DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE

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