



Große Kreisstadt

# Mosbach

Neckar-Odenwald-Kreis

## Bebauungsplan

# „Im Weißen Feld, Nr. 2.26 B“

Zur Teiländerung des Bebauungsplans "Im Weißen Feld, Nr. 2.26"

Gemarkung Neckarelz

**Textlicher Teil:**            **Planungsrechtliche Festsetzungen**  
**Örtliche Bauvorschriften**  
**Hinweise**

Satzung

Planstand: 06.06.2019

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein

Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



# TEXTLICHER TEIL

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrags wird Folgendes festgesetzt:

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)

#### 1.1 GE<sub>2</sub> - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 8 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, sofern sie nicht nachfolgend unter den unzulässigen Nutzungen aufgeführt sind, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen sowie Anlagen für sportliche Zwecke.

Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Sie sind ausnahmsweise zulässig, wenn nur eine im Zusammenhang mit einem Wirtschaftszweig des Handwerks oder Gewerbe stehende, branchenübliche Verkaufstätigkeit ausgeübt wird (Handwerkerprivileg, Fabrikverkauf) und diese flächenmäßig von untergeordneter Bedeutung ist.

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Lebensmittel/Tabakwaren/Getränke, Apothekerwaren und pharmazeutische Artikel, Drogeriewaren) sind in Form von „Convenience Stores“ mit einer Verkaufsfläche von bis zu 400 qm zulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 i.V.m. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).

Ausnahmen nach § 8 Abs 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

#### 2.1 GRZ - Grundflächenzahl

Grundflächenzahl entsprechend Planeinschrieb.

#### 2.2 GFZ - Geschossflächenzahl

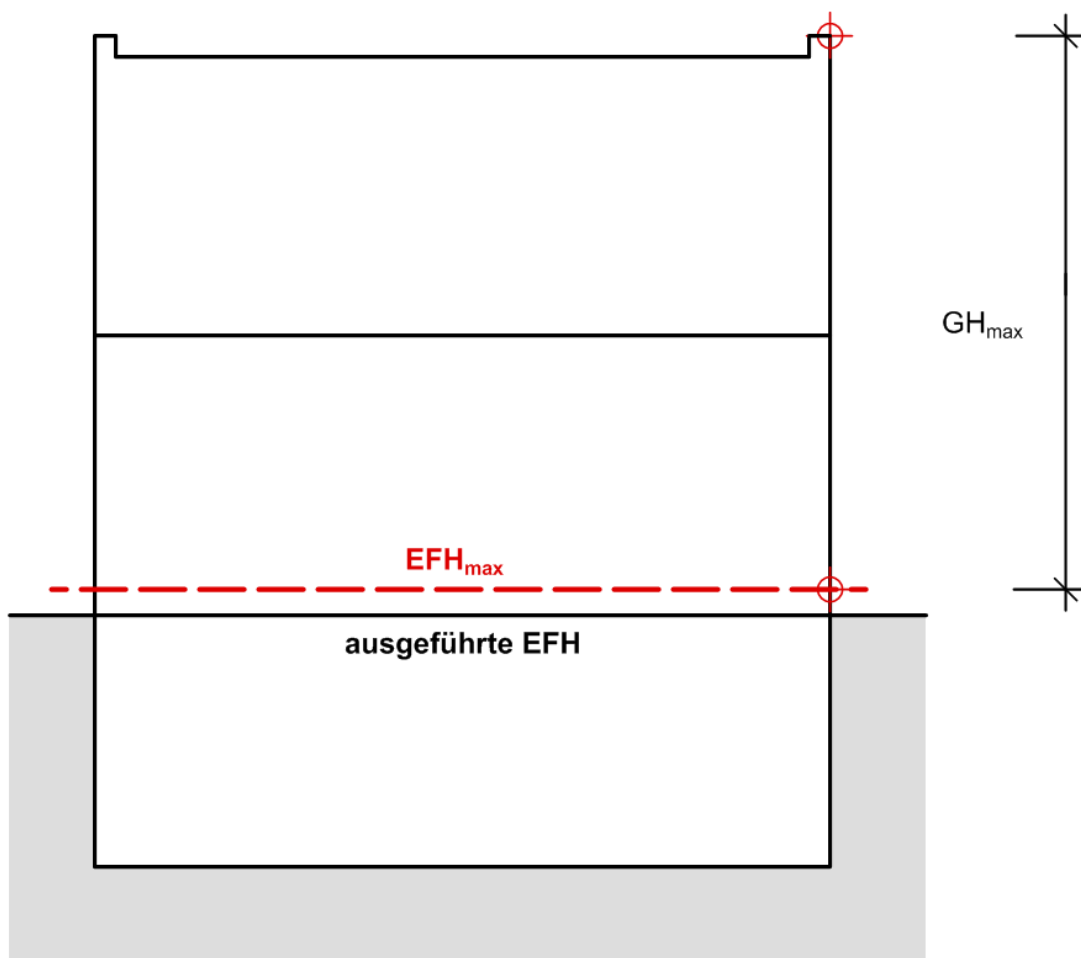
Geschossflächenzahl entsprechend Planeintrag.

#### 2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen bestimmen sich durch maximale Gebäudehöhen ( $GH_{max}$ ) entsprechend Planeintrag.

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhen ist die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe ( $EFH_{max}$ ). Abweichungen nach unten mit der ausgeführten Erdgeschossfußbodenhöhe sind zulässig. Als oberster Bezugspunkt der Gebäudehöhe gilt der höchste Gebäudepunkt. Eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe mit An- oder Aufbauten (wie z.B. Schornsteinen, Aufzugsvorrichtungen, Dachbelichtungen, Klimatisierungs- oder Belüftungsanlagen etc.) ist unzulässig.

*beispielhafte Skizze:*



### 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22-23 BauNVO)

#### 3.1 Bauweise

a = abweichende Bauweise: Im Sinne der offenen Bauweise, jedoch ohne Längenbeschränkung.

### **3.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die im Plan dargestellten Baugrenzen festgelegt.

## **4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB; §§ 12 und 14 BauNVO)

### **4.1 Garagen**

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind im GE<sub>2</sub>- Gebiet nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **4.2 Nebenanlagen**

Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

## **5. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 10 und Nr. 11 BauGB)

### **5.1 Einfahrt- und Ausfahrtbereiche**

Einfahrt- und Ausfahrtbereiche gemäß Planeintrag. Im Ein- und Ausfahrtbereich ist eine Grundstückszu- und -abfahrt zulässig.

### **5.2 Zu- und Abfahrtsverbote**

In den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt entsprechend Planeintrag sind Grundstückszu- und -abfahrten unzulässig.

### **5.3 Freihalten von Sichtfeldern**

Die im Bebauungsplan eingetragenen Sichtfelder sind zwischen einer Höhe von 0,7 m und 2,5 m von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbehinderndem Aufwuchs auf Dauer freizuhalten. Bäume, Lichtmasten, Lichtsignalgeber und ähnliches sind möglich, wenn die Verkehrsteilnehmer dadurch nicht behindert werden.

## **6. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Eine bauliche Nutzung der im Plan eingetragenen, von einer Bebauung freizuhaltenden Fläche im Bereich des Hochspannungsleitungsmastes ist nicht zulässig. Abgrabungen sind in diesem Bereich ebenfalls unzulässig (siehe Planeintrag).

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

### **7.1 Baufeldräumung und Gehölzrodung**

Die Vegetation der zu bebauenden Flächen und der Flächen der Erschließung sind im Vorfeld von Baumaßnahmen in der Zeit von Oktober bis Februar komplett zu räumen und anschließend regelmäßig und relativ häufig zu mähen, um Bodenbruten zu verhindern. Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

### **7.2 Boden**

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 Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).

## **8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das zugunsten der Deutschen Bahn AG eingetragene Geh- und Fahrrecht dient dem Zugang zum Umspannwerk und dessen Unterhaltung und Betrieb.

Das eingetragene Leitungsrecht gilt zugunsten der Deutschen Telekom AG für die bestehenden Telekommunikationsleitungen.

Die eingetragenen Leitungsrechte gelten zugunsten der Stadtwerke Mosbach zur Strom-, Wasser- und Gasversorgung.

## **9. Pflanzgebote und Pflanzbindungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

### **9.1 Pflanzgebot zur Anpflanzung von Sträuchern**

Die Fläche für das Anpflanzen ist mit gebietsheimischen Sträuchern heckenartig zu bepflanzen. Die Hecke insgesamt ist dauerhaft zu erhalten. Eine naturnahe Wuchsform ist anzustreben. Eine Pflege darf nur durch randlichen Rückschnitt bei Bedarf erfolgen. Die Sträucher sind ca. alle 10 Jahre im Winterhalbjahr (1.10 bis 28.2.) auf den Stock zu setzen. Bei Abgang sind Sträucher art- und wuchsformgleich zu ersetzen.

Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Gebäudenutzung durchzuführen.

Im Bereich des Leitungsrechtes für die Wasserleitung ist darauf zu achten, dass diese durch den Bewuchs durch Gehölze nicht beeinträchtigt wird. Die Gehölzstärke darf 8 cm nicht überschreiten. Falls durch einen Wasserrohrbruch Tiefbau- und Reparaturarbeiten an der Wasserleitung erforderlich sind, können diese jederzeit ausgeführt werden.

## **9.2 Erhaltungsbinding zum Erhalt von Sträuchern**

Die Hecke in der zum Erhalt von Sträuchern festgesetzten Fläche ist dauerhaft zu erhalten. Eine Pflege darf nur durch randlichen Rückschnitt bei Bedarf erfolgen. Die Sträucher sind ca. alle 10 Jahre im Winterhalbjahr (1.10 bis 28.2.) auf den Stock zu setzen. Bei Abgang sind Sträucher art- und wuchsformgleich zu ersetzen.

Im Bereich des Leitungsrechtes für die Wasserleitung ist darauf zu achten, dass diese durch den Bewuchs durch Gehölze nicht beeinträchtigt wird. Die Gehölzstärke darf 8 cm nicht überschreiten. Falls durch einen Wasserrohrbruch Tiefbau- und Reparaturarbeiten an der Wasserleitung erforderlich sind, können diese jederzeit ausgeführt werden.

## **9.3 Freiflächen**

Die unbebauten und unbefestigten Flächen der bebaubaren Grundstücke sind landschaftsgärtnerisch als Grünflächen mit lockeren Stauden- und Strauchgruppen zu gestalten und zu unterhalten.

Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Gebäudenutzung durchzuführen.

## **9.4 Begrünung von Stellplätzen**

Oberirdische Stellplätze sind so anzuordnen, dass mindestens für jeweils 6 Stellplätze ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter Laubbaum (Stammumfang 16 -18 cm gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen und zu erhalten ist. Anpflanzungen entsprechend Artenliste im Anhang.

Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Gebäudenutzung durchzuführen.

## **9.5 Fassadenbegrünung**

Fassaden über 20,0 m Länge sind durch Fassadenbegrünung zu untergliedern. Anpflanzungen entsprechend Artenliste im Anhang.

Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Gebäudenutzung durchzuführen.

## **9.6 Verkehrsgrün**

Die Pflege des Verkehrsgrüns richtet sich nach den Erfordernissen der Verkehrssicherheit. Bei Anpflanzungen sind die Abstandsbestimmungen zu Verkehrsflächen einzuhalten.

V2: Die als Verkehrsgrün V2 gekennzeichneten Flächen sind mit bodendeckenden Wildstauden und kleinen Sträuchern zu bepflanzen oder mit Landschaftsrasen bzw. Wiesen Saatgut einzusäen. Im Einmündungsbereich der Erschließungsstraße in die B 27 hat dabei eine hainartige Anpflanzung von standortgerechten hochstämmigen (Straßenbäume Stammumfang mindestens 18 cm gemessen in 1,0 m Höhe) entsprechend Artenliste 3 im Anhang zu erfolgen.

V3: Die Straßenbegleitgehölze und Strauchbestände auf der mit V3 gekennzeichneten Verkehrsgrünfläche sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 1.1 Dachgestaltung, Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Dächer mit einer Neigung von 0-10°.

Ausnahmen bezüglich der Dachneigung und -form können zugelassen werden:

- für untergeordnete Dächer z.B. Abwalmungen
- für untergeordnete Bauteile und Vorbauten entsprechend § 5 Abs. 6 Nr. 1 u. 2 LBO.

#### 1.2 Dachdeckung

Dachdeckungen aus Zink, Blei, Kupfer und anderen Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

### 2. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen dürfen ein Drittel der Fassadenbreite nicht überschreiten. Einzelbuchstaben dürfen das Höhenmaß von 1,5 m nicht überschreiten.

Unzulässig sind insbesondere:

- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegten oder laufenden Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel)
- Werbung mit Kastenkörper über 1,0 m Höhe

Innerhalb eines 40,0 m breiten Streifens parallel zur B 27 sind Leuchtreklamen, innerhalb von 20,0 m auch alle sonstigen Werbeanlagen unzulässig.

Werbeanlagen auf Dächern sind nicht zulässig.

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen und dergleichen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist.

Je Grundstück sind maximal zwei selbständige Werbeanlagen zulässig. Die selbständigen Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 10,0 m nicht überschreiten.

### 3. Oberflächen

(§ 74 Abs.1 Nr. 3 LBO)

Oberflächenbefestigungen von Stellplätzen bzw. Parkierungsflächen, Wegen und anderen gering belasteten Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflaster, wassergebundene Decke, in Sand verlegtes Pflaster etc.) auszustatten. Der

Unterbau ist auf den Belag abzustimmen. Alle übrigen Verkehrsflächen sind zum Schutz des Grundwassers flüssigkeitsdicht herzustellen und die anfallenden Abwässer sind ordnungsgemäß abzuleiten.

#### **4. Einfriedungen**

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind nur zulässig, wenn sie nicht geschlossen ausgeführt werden.

Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig.

### **III. HINWEISE**

#### **1. Geländeschnitte**

Der Bauvorlage ist als Bestandteil des Lageplans ein Geländeschnitt beizufügen, aus dem das vorhandene und das geplante Gelände sowie die Straßen- und Kanalhöhen hervorgehen. Die Planung der Bepflanzung und der Fassadenbegrünung ist ebenfalls Bestandteil der Bauvorlage und zusammen mit den anderen Unterlagen zur Genehmigung einzureichen.

#### **2. Geotechnische Hinweise und Baugrunduntersuchung**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Löss mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit. Darunter werden die Gesteine des Unteren Muschelkalks erwartet.

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 lehmerfüllte 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 lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten 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 Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten)



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

### **3. Bodendenkmale**

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) 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.

### **4. Insektenschonende Beleuchtung**

Im Freien befindliche Beleuchtungsanlagen sollten auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Im gesamten Plangebiet haben insektenschonende Beleuchtungen Verwendung zu finden.

### **5. Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere § 4, wird hingewiesen (§ 1 LBodSchAG Baden-Württemberg).

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a (1) BauGB).

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 Pflanzenresten max. 1,50 m, bei sandigem Boden mit wenig Pflanzenresten max. 2,50 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).

Der Erdaushub soll weitestgehend zum Massenausgleich innerhalb des Baugebiets verwendet werden.

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, ist dieses Material von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 3 LBodSchAG Baden-Württemberg und §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz zu verfahren. Das Bürgermeisteramt und das Landratsamt, Fachdienst Umweltschutz, sind hierzu umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung zu unterrichten. Bei erheblichem Ausmaß sind Arbeiten in diesem Bereich bis zur Klärung des weiteren Vorgehens vorläufig zu unterbrechen. Bezüglich des Entsorgungswegs und der Entsorgungsformalitäten gibt die Abfallwirtschaftsgesellschaft des Neckar-Odenwald-Kreises/Kreislaufwirtschaft Neckar-Odenwald (AWN/KWiN). Tel 06281/9060 Auskunft.

## **6. Bahnimmissionen/Bahngebiet**

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn.

Bei der Bepflanzung entlang des Bahngeländes ist das Nachbarrechtsgesetz von Baden-Württemberg einzuhalten.

Innerhalb des „Räumlichen Geltungsbereichs“ verläuft der Schutzstreifen der 110 kV-Bahnstromleitung. Die Auflagen, welche in diesem Bereich zu beachten sind, sind aus dem Anhang des Bebauungsplans zu entnehmen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Im Zusammenhang mit der vorgesehenen Bebauung wird darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nähe von 110 kV-Bahnstromleitungen mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen ist. Nach der momentanen Leitungsbelastung ist in 20,0 m Abstand zu den Leiterseilen mit kurzzeitigen Spitzenwerten der magnetischen Flussdichte/Feldstärke von 3,4 A/m bzw. 4,3  $\mu$ T zu rechnen. Dieser Wert ergibt sich aus einer heutigen „worst-case“ Betrachtung, schließt aber nicht aus, dass bei späteren Änderungen in der Stromversorgung höhere Werte auftreten. Auch eine Beeinträchtigung des Funk- und Fernsehempfangs ist möglich. Es obliegt den Anliegern, für Schutzvorkehrungen zu sorgen.

Es wird zu den Messungen der elektromagnetischen Felder darauf hingewiesen, dass die 110 kV-Bahnstromleitung mit 16,7 Hz betrieben wird. Die Grenzwerte für die magnetische Induktion nach der Verordnung über elektromagnetische Felder – 26. BImSchV vom 16.12.96, der IRPA und der WHO-Empfehlungen betragen umgerechnet auf 16,7 Hz 300  $\mu$ T für die ganztägige Einwirkdauer auf Personen.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Entlang dem Grenzbereich der zum Plangebiet angrenzenden Bahnanlagen dürfen keine Abgrabungen bzw. Aufschüttungen vorgenommen werden. Die Standsicherheit der Bahnanlagen ist zu gewährleisten.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

## **7. Auflagen bezüglich der 110-kV-Bahnstromleitung**

Um den Mindestabstand gemäß DIN VDE 0210 zu den Leiterseilen einzuhalten, darf im südlichen Schutzstreifen der Bahnstromleitung zwischen den Masten 3173 (Mast südlich außerhalb des Plangebiets) und 3174 (Mast im Plangebiet) in einer Breite von 36 m (je 18 m beiderseits der Trassenachse) die Gebäudehöhe inkl. aller An- und Aufbauten von 171 m über NN nicht überschritten werden.

Um den Mindestabstand gemäß DIN VDE 0210 zu den Leiterseilen einzuhalten, darf im Schutzstreifen der Bahnstromleitung in einer Breite von je 14,5 m beiderseits der in Ruhe befindlichen äußeren Leiterseile, die zu den beiden äußeren Stützen (am Umspannwerk nördlich des Plangebiets) führen, und im gesamten Bereich zwischen den äußeren, in Ruhe befindlichen Leiterseilen

- bis zu einer Entfernung von 35 m von Mast 3174 (Mast im Plangebiet) in Richtung der Stützen (am Umspannwerk nördlich des Plangebiets) eine Gebäudehöhe inkl. aller An- und Aufbauten von 164 m über NN nicht überschritten werden,
- zwischen 35 m und der ausgewiesenen Baugrenze in Richtung der Stützen (am Umspannwerk nördlich des Plangebiets) eine Gebäudehöhe inkl. aller An- und Aufbauten von 164 m über NN nicht überschritten wird und die Gebäude eine Dachneigung  $>15^\circ$  haben.

Die Bedachung sowie alle An- und Aufbauten müssen der DIN 4102 Teil 7 entsprechen.

Im Schutzstreifen der Bahnstromleitung in einer Breite von 36 m (je 18 m beiderseits der Trassenachse) zwischen den Masten 3173 (Mast südlich außerhalb des Plangebiets) und 3174 (Mast im Plangebiet) dürfen Personen und Gerätschaften (Bagger, Kran, LKW, Maschinen, Werkzeuge, Gerüste, usw.) eine Höhe von 178 m über NN nicht überschreiten.

Im Schutzstreifen der Bahnstromleitung in einer Breite je 14,5 m beiderseits der in Ruhe befindlichen äußeren Leiterseile, die zu den beiden äußeren Stützen (am Umspannwerk nördlich des Plangebiets) führen und im gesamten Bereich zwischen den äußeren, in

Ruhe befindlichen Leiterseilen zwischen Mast 3174 (Mast im Plangebiet) und den Stützen 1 bis 6 (am Umspannwerk nördlich des Plangebiets)

- dürfen Personen und Gerätschaften (Bagger, Kran, LKW, Maschinen, Werkzeuge, Gerüste, usw.) in einer Entfernung von 35 m von Mast 3174 (Mast im Plangebiet) in Richtung der Stützen (am Umspannwerk nördlich des Plangebiets) eine NN Höhe von 168 m nicht überschreiten.
- zwischen 35 m und der ausgewiesenen Baugrenze in Richtung der Stützen (am Umspannwerk nördlich des Plangebiets) dürfen Personen und Gerätschaften (Bagger, Kran, LKW, Maschinen, Werkzeuge, Gerüste, usw.) eine Höhe von 165 m über NN nicht überschreiten.

Die Standsicherheit der Masten muss gewahrt bleiben. Im Radius von 10 m um die Fundamentkanten dürfen keine Abtragungen bzw. Aufschüttungen von Erdreich resp. Bebauung durchgeführt werden.

Aufschüttungen, Abtragungen oder sonstige Maßnahmen, die das Erdniveau erhöhen, dürfen innerhalb des Schutzstreifens nur mit Zustimmung der DB Energie GmbH vorgenommen werden. Dies gilt auch für die Dauer von Baumaßnahmen.

Vorhandene Band- und Schienenerder dürfen nicht beschädigt werden.

Es ist zu beachten, dass bei dem Bauvorhaben Arbeitsgeräte wie Kran, Autokran, Bagger etc. nur bedingt zum Einsatz kommen können. Eine Prüfung und eine Freigabe durch die DB Energie ist erforderlich. Die zur Prüfung eingereichten Unterlagen sollten einen Lageplan, EOK Höhen, Höhen der Arbeitsgeräte in Meter über NN und Abstände zur Trassenachse beinhalten.

Wegen der großen Vielfalt und Unterschiede bei Arbeiten in der Nähe von Freileitungen ist vom Antragsteller / Bauherrn sicherzustellen, dass auch bei jeder Bewegung oder Verlagerung, jedem Ausschwingen - insbesondere von Lasten, Trag- und Lastaufnahmemitteln - , Wegschnellen oder Herunterfallen von Gegenständen, die bei Arbeiten benutzt werden, die Einhaltung des Sicherheitsabstands gewährleistet ist.

Die Zufahrt zu den Maststandorten der Bahnstromleitung mit LKW muss jederzeit gewährleistet sein. Es muss damit gerechnet werden, dass die Leiterseile für Instandhaltungs- und Umbauarbeiten abgelassen werden müssen.

Die Begehbarkeit des Schutzstreifens für Instandhaltungsarbeiten an der Bahnstromleitung muss jederzeit gewährleistet sein.

Für den Fall, dass Antennen, Blitzableiter, Reklametafeln und ähnliches angebracht werden, sind diese extra von der DB Energie GmbH zu genehmigen. Eventuell im Leitungsschutzstreifen zu pflanzende Gehölze sind im Benehmen der DB Energie zulässig.

Als Anlage liegt das Merkblatt für „Bauarbeiten im Bereich des Schutzstreifens von 110-kV-Bahnstromleitungen“ bei. Die darin enthaltenen Hinweise sind zu beachten. Folglich wird dazu beigetragen, Schäden an Versorgungsleitungen zu verhüten und die Sicherheit von Personen zu gewährleisten. Es wird gebeten, sicherzustellen, dass die Merkblätter dem Bauherrn, dem Bauunternehmer und dem Bauleiter ausgehändigt werden.

Im Übrigen wird auf die von der 110 kV-Leitung ausgehenden Feldemissionen – elektrisches und magnetisches Feld – verwiesen. Die Beurteilung der Felder erfolgt nach der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. (Verordnung über elektromagnetische Felder) – 26. BImSchV – vom 26.02.2016. Darin sind Schutz- und Vorsorgegrenzwerte für elektrische und magnetische Felder festgelegt, die dort einzuhalten sind, wo sich Menschen nicht nur vorübergehend aufhalten. Wir weisen zu den Messungen der elektrischen Felder darauf hin, dass die 110 kV -Bahnstromleitungen mit 16,7 Hz betrieben werden. Die Vorsorgegrenzwerte für die magnetische Feldstärke nach der „Verordnung über elektrische Felder“ – 26. BImSchV vom 26.02.2016 werden eingehalten.

## **8. Schutzzonen für Leitungen der Stadtwerke Mosbach**

Innerhalb der im Bereich des Leitungsrechts liegenden Schutzzone verzichtet der jeweilige Eigentümer darauf, Einrichtungen zu treffen, welche die Wasser-/Gasleitungen / Kabel der Stadtwerke Mosbach GmbH gefährden (z.B. Grabungen, feststehende Bauwerke errichten, Einfriedungen errichten, Bäume pflanzen und das Geländeniveau verändern). Der jeweilige Eigentümer, des in der Schutzzone der Wasser-/Gasleitung / Kabel liegenden Grundstücks, duldet jederzeit die für den Betrieb, die Untersuchung, Unterhaltung, Änderung und Erneuerung erforderlichen Arbeiten und Aufgrabungen vorzunehmen und das Grundstück zu diesem Zweck durch die Beauftragten der Stadtwerke Mosbach GmbH betreten zu lassen.

Der jeweilige Eigentümer hat dies alles zu dulden und zu unterlassen. Er hat sich aller Vorkehrungen und Handlungen zu enthalten, wodurch der Bestand und die weiteren Rechte des Berechtigten erschwert, vereitelt oder beeinträchtigt werden.

## IV. ARTEN- UND SORTENLISTEN

### Artenliste 1: Gehölze der potentiellen natürlichen Vegetation für Anpflanzungen in privaten und öffentlichen Grünflächen

Bäume:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche

Sträucher:

<i>Clematis vitalba</i>	Waldrebe
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrieffl. Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrieffl. Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Europ. Pfaffenhütchen
<i>Lonicera xylosteum</i>	Rote Heckenkirsche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa arvensis</i>	Kriechende Rose
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose

### Artenliste 2: Schwach- bis mittelwüchsige Laubbaum-Sorten für Anpflanzungen auf Privatgrundstücken in beengter Lage

<i>Malus silvestris</i>	Holzapfel
<i>Pyrus pyraser</i>	Holzbirne
<i>Mespilus germanica</i>	Mispel
<i>Acer campestre</i> "Elsrijk"	Feldahorn

Carpinus betulus "Fastigiata"	Hainbuche
Carpinus betulus "Frans Fontaine"	Hainbuche

### **Artenliste 3: Sortenliste für Baumpflanzungen im Verkehrsgrün**

Acer campestre "Elsrijk"	Feldahorn
Acer platanoides "Columnare"	Spitzahorn
Carpinus betulus "Fastigiata"	Hainbuche
Tilia cordata „Rancho“	Winterlinde
Quercus robur „Fastigiata“	Stieleiche
Sorbus aria "Magnifica"	Mehlbeere

### **Artenliste 4: Begrünung von Dachflächen**

- Regelsaatgutmischung RSM 6.1 (Extensive Dachbegrünung)
- Fetthenne in Arten (Sedum sp.)
- Hauswurz in Arten [Sempervivum sp.)

### **Artenliste 5: Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung**

Clematis montana Rubens	Anemonenwaldrebe
Clematis-Hybriden	Waldrebe, viele Formen und Farben
Vitis-Hybriden	Echter Wein
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Humulus lupulus	Hopfen
Lonicera henryi	Immergrüne Heckenkirche
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber
Rosa-Hybriden	Kletterrosen
Euonymus fortunei	Kletterspindelstrauch
Polygonum aubertii	Knöterich
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
P. tricuspidata Veitchii	Wilder Wein

Aufgestellt:

Mosbach, den 02.10.2019

DIE GROSSE KREISSTADT:

DER PLANFERTIGER :

**IFK – INGENIEURE**  
**Leiblein - Lysiak - Glaser**  
**Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach**  
**E-Mail: [info@ifk-mosbach.de](mailto:info@ifk-mosbach.de)**



**MERKBLATT****für Bauarbeiten im Bereich des Schutzstreifens von 110-kV-Bahnstromleitungen**

Thema : BP "Im Weißen Feld" Neckarelz  
Gemarkung : Neckarelz  
Mastnummer : 3173-3174-Stützen  
Flurstück Nr. : -

Das Vorhaben befindet sich im Bereich des Schutzstreifens der 110-kV-Bahnstromleitung BL 490 Abzw. Osterburken - Neckarelz.  
Der Schutzstreifen beträgt 60 m (je 30 m beiderseits der Trassenachse) zwischen dem Mast 3173 und den Stützen des Unterwerks.

Zuständig: **DB Energie GmbH, Energieversorgung Süd, Betriebsbereich Südwest**  
**Gutschstraße 6, 76137 Karlsruhe**  
**Telefon-Nr.: 0721/938 1517 Fax Nr.: 069265 57046**

Um Unfälle, Beschädigungen und damit einhergehende Störungen der Bahnstromversorgung auszuschließen, müssen, ungeachtet der jeweils gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften, sowie sonstiger allgemein gültiger Unfallverhütungsvorschriften, folgende Bedingungen erfüllt sein:

**1) Arbeiten aller Art innerhalb des Schutzbereiches:**

- Die zuständige Stelle der DB Energie ist grundsätzlich mind. 14 Tage vor Baubeginn vom Bauleiter schriftlich zu benachrichtigen. Die Arbeiten dürfen erst aufgenommen werden, wenn der Beauftragte der DB Energie den auf die Baustelle bezogenen freien Arbeitsraum im Bereich der Freileitung angegeben hat und alle Sicherheitsvorkehrungen getroffen sind.
- Der nach DIN VDE 0105 vorgeschriebene **Schutzabstand von 3,0 m** zwischen den äußersten Teilen der Baugeräte, Bauhilfsmittel, Gerüste und dergleichen und dem nächstliegenden Leiterseil darf auf keinen Fall unterschritten werden.
- Es ist dabei zu beachten und zu berücksichtigen, dass sowohl die Leiterseile, als auch die Kranseile, ausschlagen und sich gegenseitig nähern können.
- Können beim Baugeräteinsatz die erforderlichen Sicherheitsabstände nicht eingehalten werden, muss eine Abschaltung der Leitung oder einzelner Stromkreise erfolgen. Etwaige Abschaltungen können nur unter Berücksichtigung unserer betrieblichen Belange erfolgen. Sie müssen daher mindestens 4 Wochen vor Beginn der Arbeiten bei uns angemeldet werden. Die Kostenübernahme der anfallenden Kosten (Schaltantragsteller, Stromverlustkosten etc.) ist uns schriftlich zu bestätigen.
- Des Weiteren ist umgehend die zuständige Stelle der DB Energie zu verständigen, wenn der Schutzstreifen mit Hebezeugen, Fördergeräten und Baumaschinen befahren werden muss. Ferner, wenn Erdarbeiten in der Nähe von Maststandorten durchzuführen sind und Erder aller Art (in der Regel Bandeisen) freigelegt oder beschädigt werden.

**2) Arbeiten bei Unterschreiten des vorgeschriebenen Schutzabstandes:**

- Besteht die Gefahr, dass beim Errichten oder Betrieb von Baugeräten deren Teile, beispielsweise Ausleger von Kranen, in den Schutzstreifen gelangen können, so ist sofort die zuständige Stelle der DB Energie zu verständigen.
- Der Beauftragte der DB Energie wird an der Baustelle die Sicherheitsanweisungen geben und ggf. auch die Abschaltung der Leitung veranlassen.
- Sofern die Leitung abgeschaltet werden muss, dürfen die Bauarbeiten erst begonnen oder fortgesetzt werden, wenn der Beauftragte der DB Energie der Bauunternehmung die Abschaltung schriftlich bestätigt hat.

**Ausführung für: Baugenehmigungsbehörde, Bauherr, Bauunternehmer, Bauleiter2.**