



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan

17. Änderung des Bebauungsplans "Mühlen-/Mühlenbacher Straße" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan „Mühlen-/Mühlenbacher Straße“, in seiner Fassung der 9. Änderung, erhält durch die 17. Änderung für den Geltungsbereich des beiliegenden Deckblatts zum zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan vom 16.01.2018 (Grundstück Flst. Nr. 1343/1, 1342/1, 1341/7, 1339/3 und 1337/2, Gemarkung Haslach), folgende ändernden bzw. ergänzenden Festsetzungen:

Auf Grundlage der aufgeführten Rechtsvorschriften gelten nachfolgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

Rechtsgrundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90)**
vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. 416), zuletzt geändert durch Artikel 30 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 103)
- **Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 7 der Verordnung vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99, 100)

Die Bauvorschriften erhalten für den Planbereich der 17. Änderung folgende ergänzenden, ändernden bzw. neuen Festsetzungen. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Mühlen-/Mühlenbacher Straße“, in seiner Fassung der 9. Änderung, unverändert weiter.

A. Bauplanungsrechtlicher Teil

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Ausweisung von Baugrenzen im zeichnerischen Teil festgesetzt.

4.1 Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

Bauteile wie Eingangs- und Terrassenüberdachungen sowie Vorbauten wie Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten dürfen die rückwärtige Baugrenze grundsätzlich überschreiten, wenn diese nicht breiter als 5 m sind und die Baugrenze nicht mehr als 3,0 m überschritten wird.

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

7.1 Belagsflächen. Stellplätze sind mit wasserdurchlässigem Belag anzulegen (z.B. Schotterrassen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Drainpflaster etc.). Wasserdurchlässige Beläge dürfen einen Abflussbeiwert von 0,5 nicht überschreiten.

7.2 Beleuchtung. Die private Außenbeleuchtung ist energiesparend und insektenverträglich zu installieren. Deshalb sind LED-Lampen oder Natriumhochdrucklampen zu verwenden. Die Leuchten sind staubdicht und so auszubilden, dass eine Lichtwirkung weitgehend nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt (streulichtarm).

8. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen i.S.d. § 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB sind im gesamten Plangebiet unterirdisch zu führen.

B. Bauordnungsrechtlicher Teil

1. Anforderungen an die Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.2 Soweit in den zeichnerischen Festsetzungen zum Bebauungsplan nichts anderes festgelegt ist, werden für 1- und 2-geschossige Gebäude (Vollgeschosse) 30° bis 45 ° festgelegt. 3-geschossige Gebäude (Vollgeschosse) müssen eine Dachneigung von 28° bis 32° erhalten. Bei Satteldächern darf das Dach auf der straßenabgewandten Seite auch flacher ausgebildet werden. Die Minstdachneigung beträgt in diesem Fall 15°.

5. Gestaltung und Nutzung unbebauter Flächen bebauter Grundstücke (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

5.1 Die unbebauten Flächen bebauter Grundstücke sind zu begrünen bzw. gärtnerisch anzulegen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

- 5.2 Nebenflächen wie Mülltonnenplätze, Abfallplätze und Lagerplätze sind dauerhaft gegenüber dem Straßenraum abzuschirmen und gegen direkte Sonneneinstrahlung zu schützen.

C. Hinweise

1. Denkmalschutz

- 1.1 Im Planungsgebiet liegt folgender Prüffall, bei dem Seitens des Landesamtes für Denkmalpflege, Regierungspräsidium Stuttgart, begründeter Verdacht auf Kulturdenkmaleigenschaft gem. § 2 DSchG besteht: Rotkreuzstraße 16 (Flst. 1343/1); Wohnhaus, erstes Viertel 20. Jh.; zweigeschossiges Gebäude mit Krüppelwalmdach in den Formen des Heimatstils. Obergeschoss verschindelt mit laubenähnlicher Öffnung an der Giebelseite; Erdgeschoss verputzt. Im Inneren ist historische wandfeste Ausstattung zu erwarten. Bei Maßnahmen am Gebäude bzw. auf dem Grundstück hat die Überprüfung der Denkmaleigenschaft zu erfolgen.

1.2 (Archäologie)

Sollten bei der Durchführung u.a. von baulichen Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden ist/sind gemäß § 20 DSchG die 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 - Archäologische Denkmalpflege (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gem. § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

2. Erdarbeiten bzw. Aushubarbeiten

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und / oder Geruchsemissionen (z. B. Mineralöle, Teer) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Ortenaukreis (Amt für Umweltschutz; Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

3. Bodenschutz

Nach § 4 Abs. 2 BodSchG ist bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten.

Dies bedeutet bei baulichen Flächeninanspruchnahmen insbesondere, dass die Flächenversiegelung bei Anstreben der optimalen baulichen Verdichtung auf das unvermeidbare Maß beschränkt wird. Um diesem Grundsatz zum Schutz des Bodens ausreichend Rechnung zu tragen, sind bei den geplanten Vorhaben folgende Auflagen zu beachten:

- 3.1 Das bei den Baumaßnahmen anfallende Bodenmaterial ist getrennt nach humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterboden schonend auszubauen und - soweit eine Wiederverwertung im Rahmen der Baumaßnahme möglich ist (Massenausgleich) - auf dem Baugelände zwischenzulagern und wieder einzubauen.

- 3.1.1 Die Zwischenlagerung von humosem Oberboden hat in max. 2,00 m hohen, die von

kultivierfähigem Unterbodenmaterial in max. 5,00 m hohen Mieten zu erfolgen. Die Mieten sind durch Profilierung und Glättung vor Vernässung zu schützen. Bei Lagerungszeiten von mehr als drei Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z.B. Lupinen, Luzernen oder Gräsern) zu begrünen. Oberbodenmieten dürfen nicht, Mieten aus kultivierfähigem Unterboden nur mit leichten Kettenfahrzeugen befahren werden.

- 3.1.2 Abzufahrende Überschussmengen an humosem Oberboden und kultivierfähigem Unterbodenmaterial sind möglichst sinnvoll an anderer Stelle wiederzuverwenden. Für eine Zwischenlagerung vor der Wiederverwertung gilt das Obengenannte.
- 3.1.3 Bei Geländeauffüllungen z.B. zum Zwecke des Erdmassenausgleichs, der Geländemodellierung, darf der humose Oberboden (Mutterboden) des Urgeländes nicht überschüttet werden. Für Geländeauffüllungen ist ausschließlich unbelasteter Unterboden (Aushubmaterial) zu verwenden.
- 3.1.4 Bei der Anlage von Böschungen ist zur Erosionsminimierung eine ordnungsgemäße Rekultivierung durch Abdeckung mit humosem Oberboden und anschließender Begrünung vorzunehmen.
- 3.1.5 Im Rahmen eines schonenden Umgangs mit dem Boden sind durch den Maschineneinsatz bedingte Bodenverdichtungen während der Bautätigkeit auf das unvermeidbare Maß zu reduzieren. Damit ein ausreichender Wurzelraum für geplante Begrünungen und eine flächige Versickerung von Oberflächenwasser gewährleistet ist, sind durch Befahrung mit Baufahrzeugen hervorgerufene Bodenverdichtungen bei abgetrocknetem Bodenzustand durch tiefes Aufreißen aufzulockern.
- 3.1.6 Zugangswege, PKW-Stellplätze und Garagenvorplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke) zu befestigen.
- 3.1.7 Stoffliche Bodenverunreinigungen durch Öle, Bitumenreste, andere Chemikalien, Bauschutt, Betonschlämme, etc. im Verlauf der Baumaßnahmen sind zu vermeiden. Im Baugebiet anfallender Bauschutt und sonstige Abfälle sind ordnungsgemäß zu verwerten bzw. zu entsorgen. Bauschutt und andere Abfälle dürfen nicht als An- und Auffüllungsmaterial von Geländemulden und Leitungsgräben etc. verwendet werden.
- 3.1.8 Erfolgte bzw. vorgefundene Bodenbelastungen sind dem Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz, zu melden.

Haslach im Kinzigtal, 16. Januar 2018



Philipp Saar
Bürgermeister