



Stadt

Neudenaun

Landkreis Heilbronn

Bebauungsplan

„Türgärten – 1. Änderung“

Gemarkung Neudenaun

Textlicher Teil: Planungsrechtliche Festsetzungen
 Örtliche Bauvorschriften
 Hinweise

Satzung

Planstand: 02.05.2024

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



RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist".

Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. BW 2010, 357, 358, ber. S. 416), die zuletzt durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170) m.W.v. 17.06.2023 geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023 geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|--|-------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB | am 27.09.2022 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB | am 04.10.2022 |
| 3. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB
und Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB | vom 25.10.2022 bis 02.12.2022 |
| 4. Wiederholung Beteiligung der Behörden gem. § 4
(1) BauGB | vom 30.11.2022 bis 22.12.2022 |
| 5. Wiederholung Beteiligung der Öffentlichkeit gem. §
3 (1) BauGB | vom 06.12.2022 bis 22.12.2022 |
| 6. Billigung des Bebauungsplanentwurfs
und Auslegungsbeschluss | am 26.09.2023 |
| 7. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB,
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB und
Beteiligung Nachbarkommunen gem. § 2 (2) BauGB | |
| 7.1 Bekanntmachung | am |
| 7.2 Auslegungsfrist/Behördenbeteiligung | vom 18.10.2023 bis 22.11.2023 |
| 7.3 Beteiligung der Nachbarkommunen | vom 18.10.2023 bis 22.11.2023 |
| 8. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB | am 14.05.2024 |
| 9. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB | am |

Zur Beurkundung
Neudenau, den

Bürgermeister

TEXTLICHER TEIL

Geänderte, ergänzte oder entfallende Festsetzungen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan „Türgärten“ sind in rot markiert. Darüber hinaus behalten die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans „Türgärten“ ihre Gültigkeit.

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 MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)~~

~~Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 (3) BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.~~

~~Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von weniger als 800 m². Damit ist kein großflächiger Einzelhandel gegeben.~~

1.2 SO_{LM} – Sonstiges Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von großflächigem Lebensmitteleinzelhandel mit Bäckerei und Gastrofläche im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO.

Im Sondergebiet ist Lebensmitteleinzelhandel mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.150 m² zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

2.1 GRZ - Grundflächenzahl

Grundflächenzahl GRZ = 0,6

~~Die Stellplätze werden auf die Grundflächenzahl nicht angerechnet.~~

~~Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist mit Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einem Wert von 0,9 zulässig.~~

2.2 Zahl der Vollgeschosse

I = 1 Vollgeschoss

2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Von der festgesetzten max. Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt der baulichen Anlagen max. 10,0 m. Die Gebäudehöhe ist am Hauptgebäude zu messen. Die festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen dürfen unter-, aber nicht überschritten werden. EFH 167, 535 m ü. NN

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

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

3.1 Bauweise

Zulässige Bauweise entsprechend Planeintrag. Dabei bedeutet:

 = offene Bauweise,

 = abweichende Bauweise: Im Sinne einer offenen Bauweise mit einer maximal zulässigen Gebäudelänge von 57,00 m

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen bestimmen sich durch Baugrenzen entsprechend Planeintrag.

3.3 Stellung der baulichen Anlagen

Firstrichtung und Gebäudehauptrichtung entsprechend dem in der Planzeichnung dargestellten Richtungspfeil.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

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

4.1 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind, soweit sie als Gebäude beabsichtigt sind, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können in dem Baugebiet als Ausnahme zugelassen werden, auch wenn für sie im Bebauungsplan keine Flächen festgesetzt sind. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Anlagen.

4.2 Stellplätze und Garagen

Überdachte Stellplätze und Garagen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

5. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der straßenrechtlichen Anbauverbotszone entlang der L 1096 sind Hochbauten und Nebenanlagen jeder Art (Werbeanlagen, Garagen und Carports, Containeranlagen, Beleuchtungsanlagen, etc.) unzulässig.

In der Anbauverbotszone sind Stellplätze und Fahrgassen zulässig, sofern die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der L 1096 (z.B. Blendung) nicht gefährdet wird.

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

6.1 Oberflächenbefestigung

Pkw-Stellplätze sind so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit der Niederschlagswasser gewährleistet ist. Dies gilt auch für die Garagenzufahrten und den Stauraum von Garagen (Abflussbeiwert < 0,5)

6.2 Retentionsraumausgleich

Der Retentionsraumausgleich ist entsprechend den Plänen des Ingenieurbüros Winkler und Partner, Stuttgart, auszuführen. (Gutachten vom März 2006). Das Gutachten ist Bestandteil des Bebauungsplans.

6.3 Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen sind unzulässig.

6.4 Beleuchtung des Gebiets

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Wegbeleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die das Licht gerichtet nach unten abstrahlen und kein Streulicht erzeugen.

Außenbeleuchtungen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gemäß Planeintrag.

8. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.1 Pflanzgebot PFG 1

Im Bereich des Pflanzgebot 1 sind insgesamt **gebietsheimische** 35 großkronige standortgerechte Laubbäume (**Stammumfang mind. 16/18 cm**) zu pflanzen, zu pflegen und dauernd zu unterhalten und **bei Ausfall zu ersetzen**.

Berg-Ahorn *Acer pseudoplatanus*

Hain-/Weiß-Buche *Carpinus betulus*

Rot-Buche *Fagus sylvatica*

Winter-Linde *Tilia cordata*

Elsbeere *Sorbus torminalis*

Vogelkirsche *Prunus avium*

Die Freiflächen der Pflanzgebotsfläche sind mit einem Saatgut gesicherter Herkunft als „Blumenwiese“ anzusäen.

8.2 Pflanzgebot PFG 2

Im Bereich des Pflanzgebots 2 (Gebiet des Retentionsraumausgleichs) ist nach Abschluss der Abgrabungsarbeiten eine Wirtschaftswiese anzulegen und dauernd zu unterhalten. Die Bewirtschaftung soll extensiv erfolgen: maximal 2 Nutzungen jährlich und keine Düngung.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Satteldächer **und Pultdächer** mit einer Dachneigung von 20° **sowie Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-5°**.

1.2 Dachdeckung

Zur Dachdeckung sind nichtglänzende Dachziegel oder Dachsteine in ziegelrotem bis rotbraunem Farbton zu verwenden. Die Verwendung der Dächer zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie ist allgemein zulässig. **Weiterhin sind Folienabdichtungen zur Dacheindeckung zulässig.**

1.3 Fassaden

Zulässig sind geputzte Fassaden in gedeckten Farbtönen. Grelle und glänzende sowie extrem dunkle Farbtöne sind nicht zulässig.

2. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen als Dachaufbauten oder an der Fassade sind bis maximal 2,00 m über der maximalen Gebäudehöhe zulässig.

Es sind nur zwei freistehende Werbeanlage zulässig.

Freistehende Werbeanlagen (z.B. in Form von Pylonen) werden auf eine maximale Seitenlänge von 4 m und eine maximale Höhe von 5 m begrenzt.

Zusätzliche freistehende Werbeanlagen dürfen eine Ansichtsfläche (Flächensumme bei beidseitiger Nutzung) von insgesamt 30 m² nicht überschreiten.

3. Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zur Durchlässigkeit von Kleintieren müssen Einfriedungen wie Zäune und Sichtschutzwände einen Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedung und Erdreich) von 0,15 m aufweisen.

4. Geländeänderungen

(§ 74 Abs. 3 Nr. 1 LBO)

Bodenaushub bzw. der notwendige Aushub zum Retentionsraumausgleich ist möglichst auf dem Grundstück zu verarbeiten.

III. 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.

3. Bodenschutz

Mutterboden, der bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) wird hingewiesen.

Oberboden, der bei den Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Als Zwischenlager sind Bodenmieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit wirkungsvoll aufzulockern. Die fachlichen Anforderungen an den Bodenabtrag, die Zwischenlagerung und den Bodenauftrag sind in der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ und im Heft Bodenschutz 26 „Merkblatt Bodenauffüllungen“ der LUBW zusammengefasst.

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).

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

5. Baugrunduntersuchung

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

6. Einfriedungen

Bei der Herstellung von Einfriedungen sind die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg (NRG) zu beachten.

7. Vogelschutz

Bei den entstehenden Gebäuden, die an den Außenbereich grenzen, ist ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel gegeben, sobald Fensterscheiben den Himmel oder Naturraumstrukturen spiegeln und Glasfassaden über eine Ecke geplant werden. Grundsätzlich sollten Situationen mit Fallenwirkung vermieden werden. Neben dem Verzicht auf Glasfronten existieren Maßnahmen, durch die Glasfassaden für Vögel wahrnehmbar gemacht werden können. Informationen hierzu finden Sie unter:

https://vogelglas.vogelwarte.ch/assets/files/broschueren/Glasbroschuere_2022_D.pdf

8. Artenschutz

Bei allen Baumaßnahmen muss der Artenschutz beachtet werden. Es ist verboten, wild lebende Tiere mutwillig zu beunruhigen oder ohne vernünftigen Grund zu fangen, zu verletzen oder zu töten (§ 39 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG). Es ist außerdem verboten, Tiere der besonders geschützten Arten, der streng geschützten Arten sowie europäische Vogelarten erheblich zu stören oder zu töten (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG). Auch dürfen deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht beschädigt oder zerstört werden (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG).

9. Gehölzrodung

Zum Schutz von Vögeln und Kleinsäugetern dürfen Gehölzrückschnitte und Rodungsmaßnahmen im Allgemeinen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden (§§ 39 Abs. Satz 1 Nr. 2 i.V.m. 44 Abs. 1 bis 3 BNatSchG).

10. Landwirtschaft

Durch die umgebenden landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen wie z.B. Stäube, Geruch, Lärm und Pflanzenschutzmittelabdrift im Sinne des § 906 BGB nicht ausgeschlossen werden.

11. Gewässerrandstreifen

Entlang der Eichklinge ist der Gewässerrandstreifen gemäß § 29 WG Baden-Württemberg einzuhalten. Der Gewässerrandstreifen umfasst das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstands angrenzt. Er bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstands, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante. Die Errichtung von weiteren baulichen und sonstigen Anlagen, soweit sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, ist verboten.

12. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberen Muschelkalks. Diese werden größtenteils von quartären Lockergesteinen (zumeist Verwitterungs-/Umlagerungsbildungen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit 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 Versickerungs-gutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offene bzw. lehmgefüllte Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

13. Reptilien

Die Gehölze auf der abzugrabenden Böschung sind im Winterhalbjahr bodennah auf den Stock zu setzen. Die Flächen werden möglichst kurz gemäht und das Mahdgut abgeräumt.

Herumliegendes Reisig ist mitsamt dem Gehölzschnitt der auf den Stock gesetzten Gehölze auf angrenzende, im Zuge der Parkplatzerweiterung nicht beanspruchten Böschungsbereiche zu verbringen und dort auf zwei Haufen abzulagern.

Anfang bis Mitte April werden bei möglichst warmen Temperaturen die Wurzelstöcke gezogen und unmittelbar im Anschluss die oberste Bodenschicht der beanspruchten Böschungsfäche abgezogen. Die gezogenen Wurzelstöcke werden zur Strukturanreicherung in den angrenzenden Böschungsfächen auf den Haufen abgelegt.

Aufgestellt:

Neudenau, den

DIE STADT:

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE

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

Ausfertigung:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Satzung stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 14.05.2024 überein.

Die ordnungsgemäße Durchführung der o.g. Verfahrensschritte wird bestätigt.

Neudenau, den

Der Bürgermeister

.....
(Siegel)