



Gemeinde

Eschelbronn

Rhein-Neckar-Kreis

Bebauungsplan

„In der Au bis Breites Helmet – 1. Änderung“

Gemarkung Eschelbronn

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

Satzung

Planstand: 10.10.2019

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 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634)

Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010, 357, ber. S. 416),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017. (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der Form vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|--|---------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB | am 23.07.2019 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB | am 26.07.2019 |
| 6. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung
gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB | |
| 6.1 Bekanntmachung | am 26.07.2019 |
| 6.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung | vom 05.08. bis 20.09.2019 |
| 7. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB | am 19.11.2019 |
| 8. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB | am 22.11.2019 |

Zur Beurkundung
Eschelbronn, den

Bürgermeister

TEXTLICHER TEIL

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans 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:

A. UMFANG DER PLANÄNDERUNG

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

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

1.1 GE_E – eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE_E sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Die allgemein zulässigen Nutzungen Einzelhandelsbetriebe werden für unzulässig erklärt.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung „Vergnügungsstätten“ wird nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Geräuschemissionskontingentierung Gewerbegebiet

Das Gebiet der Bebauungsplanänderung wird gemäß § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO in Flächen mit unterschiedlichen zulässigen Nutzungen gegliedert.

Es sind in den Teilflächen nur betriebliche Nutzungen zulässig, deren mittlere Schallabstrahlung (einschließlich Fahrverkehr auf dem Grundstück) pro m² Grundstücksfläche die

nachfolgenden Emissionskontingent LEK nach DIN 45691 nicht überschreiten. Die Emissionskontingente geben die zulässige immissionswirksame Schallabstrahlung/m² der als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen an.

Der Beurteilungspegel LR am Immissionsort aufgrund der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes gilt entsprechend den Vorschriften der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA-Lärm vom 26.08.1998, unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung. Das zulässige Immissionskontingent LK ergibt sich unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung im Vollraum für jede Teilfläche und der anschließenden Summation der einzelnen Immissionskontingente LK der einzelnen Teilflächen am Immissionsort:

Teilfläche Nordwest LEK = 60 / 45 dB(A) Tages- / Nachtzeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr / 22:00 bis 6:00 Uhr)
bei Fläche F = 4.762,5 m²

Teilfläche Südost LEK = 53 / 38 dB(A) Tages- / Nachtzeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr / 22:00 bis 6:00 Uhr)
bei Fläche F = 5.045,7 m²

Die Einhaltung der festgesetzten Werte ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, 12/2006, Abschnitt 5.

2. Maß der baulichen Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

In den Bereichen, in denen max. zwei Vollgeschosse zulässig sind, wird wenn nicht anders angegeben die max. Traufhöhe auf 7,0 m festgesetzt.

Die Angabe max. Traufhöhen in den Schriftlichen Festsetzungen bezieht sich auf das Maß gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfußbodens bis zu dem Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerbauwerks mit der tragenden Dachkonstruktion.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Traufhöhe ist mit untergeordneten technischen Einrichtungen und Aufbauten wie Aufzugsvorrichtungen, Dachbelichtungen, Klimatisierungs- oder Belüftungsanlagen für eigene Zwecke bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Traufhöhe durch Schornsteine ist bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig. Dabei muss mit den technischen Aufbauten und Einrichtungen ein Mindestabstand von 3,0 m zur Dachkante eingehalten werden.

Betriebserforderliche Nebenanlagen (z.B. Silos, Absauganlagen, etc.) sind auf einer Fläche von maximal 10 m² mit einer maximalen Gesamthöhe von 10,0 m zulässig.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

3.1 Überbaubare Grundstücksflächen

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

4. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind innerhalb der im zeichnerischen Teil als Flächen für den objektgebundenen Schallschutz festgesetzten Flächen unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle 7 der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, 2016-07) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem Lärmpegelbereich nach der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2 in Abhängigkeit von Fenster und Wandgröße aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen. Im Lärmpegelbereich IV oder höher sind Fremdbelüftungen ohne Eigengeräusch vorzusehen.

Sofern für die einzelnen Gebäudefronten oder Außenbereiche im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden, die z.B. zukünftig durch abschirmende Bauten entstehen, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaße berücksichtigt werden.

II. HINWEISE

1. Bodenfunde

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

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Landratsamt, Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, anzuzeigen.

Die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu beantragen ist.

Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.

Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt, Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, zu verständigen.

Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.

3. Geotechnische Hinweise und Baugrunduntersuchung

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet quartäre Lockergesteine (Auenlehm, Holozäne Abschwemmmassen, Löss) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Darunter sind Gesteine des Mittleren Muschelkalks zu erwarten.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Ebenso ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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

Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens 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 Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4. Abwasserbeseitigung

Durch einen satzungsgemäßen Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicherzustellen.

Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Dränagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist ggf. getrennt abzuleiten. In Bereichen mit höherem Grundwasserstand dürfen Drainagen nur in ein Gewässer bzw. in einen Regenwasserkanal abgeführt werden. Ansonsten ist auf den Bau von Kellern zu verzichten oder die Keller sind als weiße Wanne auszubilden.

5. Niederschlagswasserbeseitigung/Regenwasserbewirtschaftung

Gemäß § 55, Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes soll Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Maßgebend hierzu ist die Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22. März 1999.

Für die Versickerung von Niederschlagswasser oder die Einleitung von Niederschlagswasser in einen Vorfluter muss in Gewerbegebieten eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, beantragt werden.

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in den Boden und in das Grundwasser, wird empfohlen als Material zur Dacheindeckung unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei) auszuschließen. Auch auf Regenrinnen und Regenfallrohre aus diesen Materialien sollte verzichtet werden.

Zur Erfüllung der Grundsätze der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung werden wasserdurchlässig befestigte PKW-Stellplätze, ausreichend bemessene Zisternen und eine Dachbegrünung für flach geneigte Dächer empfohlen.

6. Lage im HQ_{extrem}

Da das Plangebiet auch bei einem extremen Hochwasser (HQ_{extrem}) überflutet werden kann, haben sich die Grundstückseigentümer gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (Hochwasserschutzfibel März 2015) selbst und auf eigene Kosten zu sichern.

7. DIN 45691

Die DIN 45691 (Geräuschkontingentierung, 2006-12) kann käuflich über den Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, erworben werden.

8. DIN 4109-1 und VDI Richtlinie 2719

Die DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen, 2016-07) und die VDI Richtlinie 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen, 1987-08) werden in Zimmer 3 im Rathaus der Gemeinde Eschelbronn zur Einsichtnahme

bereitgehalten. Zudem können sie über den Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden.

B. DARÜBER HINAUS GELTEN WEITERHIN FOLGENDE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Maß der baulichen Nutzungen

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

1.1 Höhenlage der baulichen Anlagen

Der Erdgeschossfußboden ist im Mittel gemessen max. 0,80 m über der angrenzenden Verkehrsfläche anzuordnen. Bei der Errichtung von Laderampen ist eine Überschreitung auf max. 1,10 m zulässig.

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

2.1 Bauweise

Zulässige Bauweise entsprechend Planeintrag. Dabei bedeutet:

a = abweichende Bauweise: Im Sinne einer offenen Bauweise mit einer maximal zulässigen Gebäudelänge von 100 m

3. Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Innerhalb der mit einer Pflanzbindung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a belegten Flächen sind heimische standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen.

Im Bereich der Sichtfelder darf eine Höhe von 0,80 m nicht überschritten werden (ab OK Erschließungsstraße).

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Dachform

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Einseitige Pultdächer sind unzulässig.

2. Gestaltung unbebauter Flächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf das Maß von 1,20 m, gemessen von OK Gehweg der angrenzenden Erschließungsstraße, nicht überschreiten.

Aufgestellt:

Eschelbronn, den ...

DIE GEMEINDE:

DER PLANFERTIGER :

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

Ausfertigung:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Satzung stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 19.11.2019 überein.

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

Eschelbronn, den

Der Bürgermeister:

.....
(Siegel)