



Gemeinde

Eschelbronn

Rhein-Neckar-Kreis

Bebauungsplan

„Kirchwiesen – 1. Änderung“

Gemarkung Eschelbronn

Textlicher Teil:

**Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Hinweise**

Entwurf

Planstand: 29.06.2022

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 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.

Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. BW 2010, 357, 358, ber. S. 416), die zuletzt durch Verordnung vom 21. Dezember 2021 (GBl. 2022 S. 1, 4) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB | am |
| 3. Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 3 (1) BauGB | vom bis |
| 4. Anhörung der Behörden
gem. § 4 (1) BauGB (Scoping-Termin) | am |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfs
und Auslegungsbeschluss | am |
| 6. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung
gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB | |
| 6.1 Bekanntmachung | am |
| 6.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung | vom bis |
| 7. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB | am |
| 8. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB | am |

Zur Beurkundung
Eschelbronn, den

Bürgermeister

TEXTLICHER TEIL

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

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrags wird Folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

1.1 Bauweise

Zulässige Bauweise entsprechend Planeintrag. Dabei bedeutet:

o = offene Bauweise

ED = offene Bauweise, zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser

EH = offene Bauweise, zulässig sind nur Einzelhäuser und Hausgruppen

2. Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sowie der Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2.1 Private Verkehrsflächen

Gemäß Planeintrag.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

3.1 Beleuchtung des Gebiets

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Straßen- und 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.

3.2 Verbesserung des örtlichen Kleinklimas

Die Freiflächen der Baugrundstücke sind – außer im Traufbereich der Gebäude bis max. 0,5 m Breite – unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendungen benötigt werden. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.

3.3 Regelmäßige Mahd im Vorfeld von Bauarbeiten

Bäume und Sträucher dürfen nur im Zeitraum von Oktober bis Februar gefällt, Efeu nur in diesem Zeitraum entfernt werden. Der Abbruch von Gebäuden, Gebäudeteilen und der Schuppen und Hütten findet ebenfalls zwischen Oktober und Februar statt. Ein Abbruch kann auch außerhalb dieses Zeitraums erfolgen, wenn die Gebäude von einem Fachkundigen auf Vogelbruten untersucht wurden und mit Sicherheit ausgeschlossen werden kann, dass beim Abbruch belegte Nester zerstört bzw. Vögel verletzt oder getötet werden.

Die Vegetation auf den künftigen Baufeldern ist im Vorfeld der Bebauung regelmäßig zu mähen. Damit wird verhindert, dass für Bodenbrüter wie dem Zilpzalp, zur Brut geeignete Strukturen entstehen.

3.4 Vorgezogene Baufeldräumung und Gehölzrodung

Der Abriss oder Umbau von Gebäuden und Schuppen darf nur im Winterhalbjahr und damit außerhalb möglicher Nutzungszeiträume von Zwischenquartieren begonnen werden.

Unter Berücksichtigung der Vorgaben bzgl. der Vögel ist ein Abbruch auch außerhalb dieses Zeitraums möglich, wenn die Arbeiten von einem Fachkundigen begleitet werden, der vor dem Abbruch das Gebäude bzw. die Gebäudeteile auf Fledermäuse kontrolliert und dafür sorgt, dass nicht einsehbare, potentielle Quartierstrukturen vorsichtig so entfernt werden, dass ggf. vorhandene Einzeltiere unbeschadet fliehen können.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Herstellung von Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser – naturverträgliche Regenwasserbewirtschaftung

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Zur Retention auf den privaten Grundstücken ist anfallendes Dachwasser Dachflächen in einer kombinierten Retentions- und Brauchwasserzisterne zu sammeln. Das

Fassungsvermögen der Retentionsanlagen muss mindestens 30 l/m² Dachfläche betragen. Die Nutzung des Wassers kann z.B. zur Gartenbewässerung, aber auch mit getrennten Hauswasserkreisläufen zur Toilettenspülung genutzt werden. Die Zisternen sollten so bemessen werden, dass der Speicherraum für Brauchwasser mindestens 3,00 m³ beträgt (Retentionsanteil).

Eine Schwimmdrossel muss sicherstellen, dass der Abfluss maximal 0,05 l/s beträgt. Der Überlauf der Zisterne sowie das zeitverzögerte abzuleitende Oberflächenwasser kann in den hierfür vorgesehenen Mischwasserkanal eingeleitet werden. Der Notüberlauf der Zisterne ist ebenfalls an den Kanal anzuschließen. Das spezifische Volumen des geforderten Retentionsanteils der Zisterne kann um den begrünten Dachanteil reduziert werden, wenn das Dach mit einer Mindestsubstratdicke von 10 cm begrünt wird.

Des Weiteren ist in Bezug auf die Rückstausicherung die DIN 1986-T100 zu beachten.

III. HINWEISE

1. 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 selbst und auf eigene Kosten zu sichern.

Nach § 78b Abs.1 WHG ist bei der Neuausweisung bzw. Änderung eines Bebauungsplans im Risikogebiet, insbesondere der Schutz von Leben und Gesundheit und die Vermeidung erheblicher Sachschäden zu berücksichtigen.

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen im HQ_{extrem} Bereich sind untersagt, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Heizölverbraucheranlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann.

Auf die Hochwasserschutzfibel des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat wird verwiesen.

2. Private Straßenbeleuchtung

Der Eigentümer hat, da es sich um private Verkehrsfläche auf einem privaten Grundstück handelt, die Kosten für das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück selbst zu tragen.

3. Nistkästen

Für jedes sanierte oder abgebrochene Gebäude werden an Gebäuden im Umfeld jeweils ein Nistkasten für Halbhöhlen- und Nischenbrüter und ein Sperlingskoloniehaus aufgehängt. Bei Abbruch des Hauses mit den Mehlschwalbennestern sind an Gebäuden im Umfeld mindestens 5 künstliche Schwalbennester zu montieren. Die Nisthilfen sind für mindestens 25 Jahre zu erhalten und zu pflegen.

Die Maßnahme ist mit Hinweis auf den §44 BNatSchG in die jeweilige Baugenehmigung aufzunehmen.

Aufgestellt:

Eschelbronn, den

DIE GEMEINDE:

DER PLANFERTIGER :

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