



Gemeinde

Obrigheim

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan

„Oberer Weg II – 2. Änderung“

Gemarkung Obrigheim

Textlicher Teil:

**Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Hinweise**

Satzung

Planstand: 14.11.2018

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



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. 4169),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613) m.W.v. 01.01.2018

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

Planzeichenverordnung (PlanZVO)

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 14.09.2017 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB | am 15.09.2017 |
| 3. Beteiligung der Öffentlichkeit und Behördenbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB | vom 29.09.2017 bis 30.10.2017 |
| 4. Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Auslegungsbeschluss | am 19.04.2017 |
| 5. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB | |
| 5.1 Bekanntmachung | am 09.05.2018 |
| 5.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung | vom 18.05.2018 bis 19.06.2018 |
| 6. erneute Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB | |
| 6.1 Bekanntmachung | am 14.09.2018 |
| 6.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung | vom 28.09.2018 bis 29.10.2018 |
| 7. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB | am 29.11.2018 |
| 8. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB | am |

Zur Beurkundung
Obrigheim, den

Bürgermeister

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 – Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

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

Folgende nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen zentrenrelevanten Einzelhandelsortimente sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:

- Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Sportartikel
- Baby-/Kinderartikel
- Unterhaltungselektronik/Computer/Hi-Fi/Elektroartikel/Leuchten
- Foto/Optik
- Einrichtungszubehör, Teppiche
- Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Haushaltswaren, Heimtextilien
- Musikalienhandel
- Uhren/Schmuck
- Spielwaren
- Kunst/Antiquitäten
- Schnittblumen
- Gesundheitsartikel/Sanitärswaren
- Lebensmittel, Getränke
- Drogeriewaren, Kosmetikartikel

Die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Geräuschemissionskontingentierung Gewerbegebiet

Zulässig sind im Gewerbegebiet (GE) Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle stehende Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 tagsüber (6 – 22 Uhr) sowie nachts (22 – 6 Uhr) nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Teilfläche	Fläche in m^2	Emissionskontingent tags $L_{EK,tags}$ in $dB(A)/m^2$	Emissionskontingent nachts $L_{EK,nachts}$ in $dB(A)/m^2$
Teilfläche 1	1.412	57	42
Teilfläche 2	798	60	45

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze DIN 45691).

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$:

Richtungssektor	Winkelbereich (Windrose) in Grad	Zusatzkontingent tags $L_{EK,zus,tags}$ in $dB(A)/m^2$	Zusatzkontingent nachts $L_{EK,zus,nachts}$ in $dB(A)/m^2$
A	16° – 72°	0	0
B	72° - 86°	8	7
C	86° – 103°	12	12
D	103° – 145°	14	14
E	145° – 165°	12	8
F	165° – 190°	8	4
G	190° – 255°	3	3
H	255° – 300°	11	11
I	300° – 16°	7	7

Der Bezugspunkt der Richtungssektoren hat im Plangebiet folgende Koordinaten (Gauss-Krüger, Referenzsystem DHDN90):

Rechtswert: 3506052,00; Hochwert: 5468635,75

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der DIN für Immissionsorte j im Richtungssektor k ($L_{EK,i}$) durch ($L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$) zu ersetzen ist.

Innenwirkung / Außenwirkung der Emissionskontingente

Die ermittelten Emissionskontingente sind nur auf die außerhalb des Bebauungsplans liegenden schutzwürdigen Nutzungen und Gebiete anzuwenden (Außenwirkung). Für Immissionsorte innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans (Innenwirkung) gelten die allgemeinen Anforderungen der TA Lärm.

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

Das Sondergebiet „Lebensmittelmarkt“ dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittelmarktes als Vollsortimenter.

Im Sondergebiet ist ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.300 m² zugelassen.

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

2.1 GRZ - Grundflächenzahl

Grundflächenzahl entsprechend Planeintrag.

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

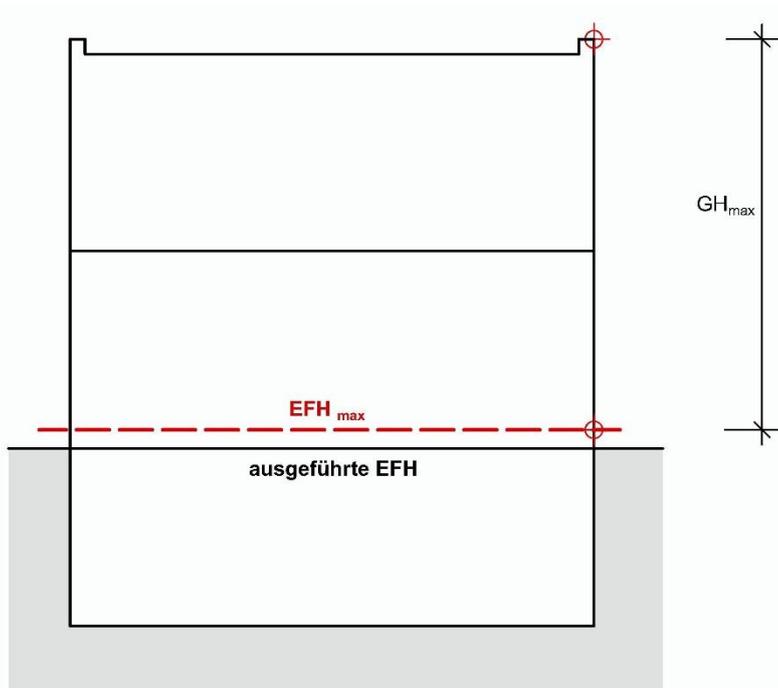
2.2 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

Die max. Höhen baulicher Anlagen ergeben sich aus ihrer zeichnerischen Festsetzung. Dabei bedeutet: GH_{max} = maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern.

Die Gebäudehöhe ist lotrecht über der ausgeführten maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH_{max}) bis zur höchsten Gebäudekante (Oberkante Attika) zu messen.

Die maßgebliche EFH_{max} wird durch Planeintrag festgelegt.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist mit untergeordneten technischen Einrichtungen und Aufbauten wie Dachbelichtungen, Klimatisierungs- oder Belüftungsanlagen auf maximal 5 % der Dachfläche zulässig. Ein Abstand von 2,0 m zum Dachrand ist einzuhalten.



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:

o = offene Bauweise

a₆₀ = abweichende Bauweise: Offene Bauweise mit einer maximal zulässigen Gebäudelänge von 60 m.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

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

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

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

4.1 Stellplätze und Garagen

Stellplätze, Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind allgemein innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

4.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, sofern es sich dabei um Gebäude handelt, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis maximal 40 m³ umbauter Raum zulässig.

Nebenanlagen in der Anbauverbotszone (Anbaubeschränkung gem. § 9 Abs. 1 FStrG und § 22 Abs. 1 StrG) sind mit Ausnahme von Parkplätzen unzulässig.

5. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, Anbau- beschränkung für Bundesstraßen und Landesstraßen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10, § 9 Abs. 1 FStrG und § 22 Abs. 1 StrG)

Innerhalb der Anbaubeschränkung sind die Flächen von jeglicher Bebauung (bauliche Anlagen, Nebenanlagen oder Werbeanlagen) freizuhalten.

Parkplätze, sofern blendfrei, dürfen in der Anbauverbotszone angelegt, jedoch nicht als Ausstellungsfläche für bspw. Autohäuser genutzt werden.

Einfriedungen sind in der Anbauverbotszone zulässig, sofern eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit ausgeschlossen werden kann. Straßenentwässerung und Bewirtschaftung des Straßenbegleitgrüns dürfen durch Einfriedungen in der Anbauverbotszone ebenfalls nicht beeinträchtigt werden.

6. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 Einfahrt- und Ausfahrtbereiche

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

6.2 Zu- und Abfahrtsverbote

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

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 Vorgezogene Gehölzrodung und Beschränkung der Abrissarbeiten

Im Vorfeld geplanter Baumaßnahmen sind die Koniferen sowie die Gebüsche an der Lärmschutzwand, soweit erforderlich, im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar zu roden und zu räumen. Auch das Gebäude sollte in diesem Zeitraum abgerissen werden.

Ein Abriss des Gebäudes außerhalb dieses Zeitraums ist nur zulässig, wenn zuvor von einer fachkundigen Person überprüft wurde, ob es aktuelle Vogelbruten am Gebäude gibt. Werden dort Bruten festgestellt, dann dürfen die Abrissarbeiten erst nach dem Ausfliegen der Jungvögel begonnen werden. Alternativ können mögliche Brutstrukturen im Vorfeld geplanter Abrissarbeiten entfernt oder verschlossen werden.

Im Vorfeld des Gebäudeabrisses sind im Winterhalbjahr alle Zugangsmöglichkeiten, über die Fledermäuse in das Gebäude gelangen können, zu verschließen. Damit wird verhindert, dass Fledermäuse beim Abriss zu Schaden kommen.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

7.2 Wasserdurchlässige Beläge

Pkw-Stellplätze sind so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit der Niederschlagswasser gewährleistet ist und durch die bestimmungsgemäße Nutzung nicht mit einem Eintrag von Schadstoffen in den Boden zu rechnen ist (Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG).

7.3 Insektenschonende Beleuchtung

Zum Schutz der nachtaktiven Insekten sind Straßenlampen mit insektenschonender Beleuchtung nach dem Stand der Technik auszustatten.

Außenbeleuchtungen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

7.4 Beschichtung metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen

Bei der Verwendung von metallischen Dacheindeckungen oder Fassadenverkleidungen (Blei, Kupfer, Zink) an Gebäuden ist zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in das Grundwasser eine verwitterungsfeste Beschichtung zwingend notwendig.

7.5 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen

Dem Bebauungsplan werden 44.650 Ökopunkte vom Ökokonto der Gemeinde Obrigheim zugeordnet und der Eingriff wird damit ausgeglichen.

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Geh- und Fahrrecht zur Unterhaltung der Lärmschutzwand zugunsten der Bundesstraßenverwaltung.

Leitungsrecht für Notruf zugunsten der Telekom Deutschland GmbH.

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

9.1 Pflanzgebot für das Anpflanzen von Bäumen

Pro 10 angelegten Stellplätzen ist ein mittelkroniger gebietsheimischer Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume sollen bei ihrer Pflanzung als Hochstämme einen Stammumfang von 14-16 cm haben.

Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Baufertigstellung zu vollziehen.

Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten.

9.2 Grünfläche an der Böschung am Ostrand der SO_{LM}-Fläche

Die Bäume und Sträucher an der Böschung im Osten der Sondergebietsfläche sind zu erhalten und bei Abgang durch gebietsheimische Bäume oder Sträucher zu ersetzen.

Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten.

9.3 Verkehrsgrünfläche im Nordosten

Die Bäume und Sträucher in der Verkehrsgrünfläche im Nordosten sind zu erhalten und bei Abgang oder Verlust durch gebietsheimische Bäume oder Sträucher zu ersetzen.

Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Flachdächer und geneigte Dächer bis max. 20° Dachneigung.

1.2 Dachdeckung

Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben sind mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig.

1.3 Fassaden

Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben sind mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig.

2. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Blinkende und sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.

Werbeanlagen als Dachaufbauten oder an der Fassade sind bis maximal 2,0 m über der maximalen Gebäudehöhe zulässig.

3. Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen dürfen eine Gesamthöhe von 2,0 m nicht überschreiten. Als Einfriedungen sind nur Hecken und offene Zäune (z.B. Maschendraht, Eisengitter) zugelassen.

Einfriedungen innerhalb der Anbauverbotszonen dürfen die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen. (vgl. Kapitel I. Nr. 5.)

4. Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

III. HINWEISE

1. Bodenfunde und Denkmalschutz

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 Werktags 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.

Im Geltungsbereich der Änderungsfläche befindet sich ein Kleindenkmal gem. § 2 DSchG.

Vor der Hauptstraße 59, Flst.-Nr. 3289/1 (§ 2 DSchG) Wegkreuz, um 1920 in rotem Sandstein errichtet, Corpus in Kunststein, Inschrift: "Nicht Holz, Nicht Stein, O Wandersmann, Beten wir am Weg hier an; sondern im Geist das Gotteslamm, das uns erlöst am Kreuzestamm"

An der Erhaltung dieses Kulturdenkmals besteht aus wissenschaftlichen, künstlerischen und heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse (§ 2 DSchG i.V.m. § 8

DSchG). Vor baulichen Eingriffen (Versetzung), wie auch vor einer Veränderung des Erscheinungsbildes des Kulturdenkmals ist nach der vorherigen Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine denkmalrechtliche Genehmigung erforderlich.

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 Gemeinde 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

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

Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).

Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten (z.B. Miete: Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten max. 1,5 m, bei sandigem Boden mit wenig Pflanzenresten max. 2,5 m, Schutz vor Vernässung und Staunässe etc.).

Entsprechendes gilt für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustelleneinrichtung. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

Mutterboden und Bodenaushub können verwendet 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).

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. Geotechnische Hinweise und Baugrunduntersuchung

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bildet im Plangebiet pleistozäner Löss unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

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

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserrechtlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrogeologischen Versickerungsgutachtens empfohlen.

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.

6. Dachbegrünung

Es wird empfohlen, Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 15° Dachneigung extensiv zu begrünen.

7. Immissionsschutz

Nach den Ergebnissen der Geräuschimmissionsprognose der Ingenieurgesellschaft rw bauphysik vom 12.10.2017 werden die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten tags und nachts eingehalten, wenn folgende Hinweise, bzw. Anforderungen bei der Realisierung des Vorhabens beachtet werden:

- Die Anlieferung der Waren ist auf den Zeitbereich 6 – 22 Uhr zu beschränken.
- Die Öffnungszeiten sind auf den Zeitbereich 7- 21.30 Uhr zu beschränken.

- Die Einkaufswagendepots auf dem Parkplatz sind durch bauliche Einhausungen zu schließen und an den in Kapitel 5 des schalltechnischen Gutachtens beschriebenen Plätzen aufzustellen.
- Die Fahrgassen auf dem Parkplatz des Lebensmittelmarktes sind zu asphaltieren, die Stellplätze selbst können gepflastert werden.
- Der Verflüssiger ist auf LW = 77 dB (A), die Wärmepumpen auf LW = 72 dB (A) und das Klimagerät auf LW = 80 dB (A) zu beschränken.

Die Anforderungen sind im Rahmen des konkreten Genehmigungsverfahrens zu beachten und entsprechende Auflagen in der Baugenehmigung vorzusehen.

8. Geräuschemissionskontingentierung

Rücken schutzwürdige Nutzungen bzw. Gebiete in den Einwirkungsbereich der Geräuschkontingentierung, darf dort die Gesamtimmission durch die Emissionskontingente und ggf. vergebene Zusatzkontingente keinesfalls größer als der jeweils zu beachtende Planwert sein. Der Planwert für diese neuen Immissionsorte ist unter Berücksichtigung ihres jeweiligen Schutzanspruchs und der (jeweiligen) gewerblichen Vorbelastung zu bestimmen.

Wenn Anlagen oder Betriebe andere kontingentierte Flächen in Anspruch nehmen (z.B. Nachbargrundstücke), ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionen öffentlich-rechtlich auszuschließen. Empfohlen wird die Eintragung einer entsprechenden Baulast im Baulastenbuch. Voraussetzung für eine Inanspruchnahme mehrerer kontingentierter Grundstücke durch einen Betrieb ist, dass die Genehmigungsbehörde eine „Summation“ gemäß Abschnitt 5 der DIN 45691 (1) nicht ausschließt (Regelfall).

Für schutzwürdige Nutzungen innerhalb des Plangebiets gelten die Anforderungen der TA Lärm (4)

9. DIN 45691

Die DIN 45691 Geräuschkontingentierung, Dezember 2016, wird im Bürgerbüro im Rathaus der Gemeinde Obrigheim zur Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem kann sie über den Beuth-Verlag, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden.

IV. ARTEN- UND SORTENLISTEN

Artenliste 1: Verwendung von gebietsheimischen Gehölzen 1

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung	
	Sträucher	Bäume
<i>Acer campestre</i> (Feldahorn)		●
<i>Acer platanoides</i> (Spitzahorn) *		●
<i>Acer pseudoplatanus</i> (Bergahorn) *		●
<i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche) *		●
<i>Cornus sanguinea</i> (Roter Hartriegel)	●	
<i>Corylus avellana</i> (Gewöhnlicher Hasel)	●	
<i>Crataegus laevigata</i> (Zweigr. Weißdorn)	●	
<i>Crataegus monogyna</i> (Eingr. Weißdorn)	●	
<i>Euonymus europaeus</i> (Pfaffenhütchen)	●	
<i>Fagus sylvatica</i> (Rotbuche) *		●
<i>Frangula alnus</i> (Faulbaum)	●	
<i>Ligustrum vulgare</i> (Gewöhnlicher Liguster)	●	
<i>Prunus avium</i> (Vogelkirsche) *		●
<i>Quercus petraea</i> (Traubeneiche) *		●
<i>Quercus robur</i> (Stieleiche) *		●
<i>Rosa canina</i> (Echte Hundsrose)	●	
<i>Sambucus nigra</i> (Schwarzer Holunder)	●	
<i>Sambucus racemosa</i> (Traubenholunder)	●	
<i>Sorbus domestica</i> (Speierling)		●
<i>Sorbus torminalis</i> (Elsbeere)		●
<i>Tilia cordata</i> (Winterlinde) *		●
<i>Viburnum opulus</i> (Gewöhnlicher Schneeball)	●	

Herkunftsgebiet für Pflanzgut soll in der Regel das Süddeutsche Hügel- und Bergland sein. Bei den mit „*“ gekennzeichneten Arten soll das Herkunftsgebiet entsprechend Forstvermehrungsgesetz (FoVG) berücksichtigt werden

Artenliste 2: Sortenliste für Baumpflanzungen im Stellplatz- und Straßenbereichen

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn
Acer platanoides „Columnare“	Spitzahorn
Carpinus betulus „Fastigiata“	Hainbuche
Fraxinus excelsior „Westhof s Glorie“	Esche
Quercus robur „Fastigiata“	Stieleiche
Tilia cordata „Erecta“	Winterlinde
Tilia cordata „Rancho“	Winterlinde

Aufgestellt:

Obrigheim, den ...

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

IFK – INGENIEURE
Leiblein - Lysiak - Glaser
Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach
E-Mail: info@ifk-mosbach.de