



Gemeinde

Obrigheim

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan

„Hinterfeld Teilbereich Schelberg“

Gemarkung Obrigheim

**Textlicher Teil: Planungsrechtliche Festsetzungen
Hinweise**

Entwurf

Planstand: 10.01.2025

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 der Bebauungsplanänderung sind:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) m.W.v. 01.01.2024 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 25.07.2024 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB | am 08.08.2024 |
| 3. Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB | vom 09.08.2024 bis 27.09.2024 |
| 4. Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Auslegungsbeschluss | am |
| 5. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB, Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB und Beteiligung Nachbarkommunen gem. § 2 (2) BauGB | |
| 5.1 Bekanntmachung | am |
| 5.2 Auslegungsfrist/Behördenbeteiligung | vom bis |
| 5.3 Beteiligung der Nachbarkommunen | vom bis |
| 6. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB | am |
| 7. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB | am |

Zur Beurkundung
Obrigheim, den

Bürgermeister

TEXTLICHER TEIL

Neben den Änderungen im zeichnerischen Teil der Bebauungsplanänderung „Hinterfeld Teilbereich Schelberg“ werden die nachfolgenden textliche Festsetzungen geändert bzw. ergänzt. Darüber hinaus gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans „Hinterfeld Teilbereichsänderung im Bereich der Flurstücke-Nr. 5310, 5319, 5321, 5323 bis 5326, 5328 und 5343“ (rechtskräftig seit 21.04.2005).

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 einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Die nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Einzelhandelsbetriebe, Fremdwerbung und Tankstellen werden für unzulässig erklärt.

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

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

2.1 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhenlage von Gebäuden wird durch eine maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH_{max}) entsprechend Planeintrag festgesetzt. Abweichungen nach unten sind dabei zulässig. Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist an der Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) zu messen.

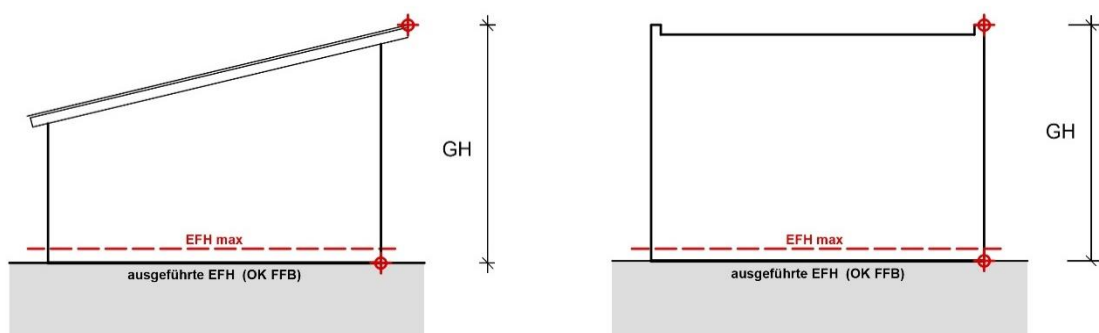
2.2 Maximale Gebäudehöhe

Festsetzung gemäß Planeintrag.

~~Als Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt der tiefst gelegene Schnittpunkt des an das Gebäude angrenzenden bestehenden Geländes mit der Gebäudeaußenkante.~~

Die Gebäudehöhe (GH) ergibt sich aus dem lotrechten Abstand zwischen dem höchsten Gebäudepunkt und der ausgeführten Erdgeschossfußbodenhöhe (OK FFB).

Beispielhafte Erläuterungsskizzen:



Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe ist mit untergeordneten technischen Einrichtungen und Aufbauten wie Aufzugsvorrichtungen, Dachbelichtungen, Klimatisierungs- oder Belüftungsanlagen etc. sowie Photovoltaikanlagen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe durch Schornsteine ist zulässig. Mit technischen Aufbauten und Einrichtungen ist ein Mindestabstand von 2,0 m zur Dachkante 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:

 = offene Bauweise

$a_{100\text{ m}}$ = abweichende Bauweise, die von der offenen Bauweise insoweit abweicht, dass Gebäudelängen bis 100 m zugelassen werden.

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

Leitungsrecht zur Abwasserableitung zugunsten des Abwasserzweckverbands Elz-Neckar.

Leitungsrecht zur Regenwasserableitung zugunsten der Gemeinde Obrigheim.

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

5.1 Wasserdurchlässige Beläge

PKW-Stellplätze, Fußwege und Hofflächen sind so anzulegen, dass Niederschlagswasser – sofern nicht schädlich verunreinigt – versickern kann.

Empfohlen wird die Verwendung von z.B. Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen oder wasserdurchlässiger Pflasterung.

Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

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

6.1 <3> Randeingrünung / Heckenpflanzung

In der östlichen und südlichen Pflanzfläche ist ein mindestens 1,30 m breiter Pflanzstreifen anzulegen und mit gebietsheimischen Sträuchern und Laubbaumheistern heckenartig zu bepflanzen. Dabei sind je Strauch 2,0 m² Pflanzfläche anzunehmen.

Pflanzabstände: 1,5 m

Pflanzgröße: 2xv, 60-100 cm.

Die Pflanzmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Betriebsaufnahme zu vollziehen.

Die Pflanzlisten im Anhang sind zu beachten.

6.2 <4> Verkehrsgrünfläche

Die Feldhecken in der Verkehrsgrünfläche sind in der heutigen Ausdehnung und mindestens entsprechend den im Lageplan des Bebauungsplans dargestellten Biotopabgrenzungen zu erhalten. Sie können abschnittsweise in Abschnitten von max. 30 m alle 10-15 Jahre auf den Stock gesetzt werden.

Die mit Wiesenvegetation bewachsenen Flächen sind zu erhalten. Sie können beweidet oder gemäht werden.

Zu erhalten ist zudem der Entwässerungsgraben mit Begleitvegetation.

Die Asphaltflächen in der Verkehrsgrünfläche sind zurückzubauen, der Untergrund zu lockern und die Flächen mit Oberboden anzudecken.

Diese Flächen und für die Leitungsverlegung beanspruchte Flächen sind nach der Rekultivierung mit einer gebietseigenen Fettwiesenmischung (UG 11) anzusäen und künftig mit der heutigen Wiesenvegetation zu pflegen.

Die Saatgutangaben im Anhang sind zu beachten.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Sich bewegende Werbeanlagen sowie Lichtwerbungen mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht sind unzulässig.

Werbeanlagen an Fassaden werden auf eine Werbeanlage pro Fassadenseite beschränkt. An den nach Osten ausgerichteten Fassaden sind Werbeanlagen unzulässig. Die Ansichtsfläche der Werbeanlagen wird dabei auf 10 m² pro Werbeanlage begrenzt. Einzelbuchstaben dürfen dabei eine maximale Höhe von 1,0 m haben. Die Oberkante der Werbeanlagen darf die ausgeführte Gebäudeoberkante nicht überschreiten.

Freistehende Werbeanlagen (z.B. in Form von Pylonen) werden auf eine maximale Anzahl von zwei Werbeanlagen beschränkt. Die einzelnen Werbeanlagen werden auf eine maximale Seitenlänge von 4,0 m und eine maximale Höhe von 8,0 m begrenzt. Sie dürfen eine Ansichtsfläche (Flächensumme bei beidseitiger Nutzung) von insgesamt 25 m² pro Anlage nicht überschreiten.

III. HINWEISE

1. **Baufeldräumung und Gehölzrodung**

Im Vorfeld der Erschließung und Bebauung ist der Obstbaum im Süden des Plangebiets, soweit er der Bebauung weichen muss, im Winterhalbjahr (01.10. bis 28.02.) zu fällen. Holz und Astwerk sind abzuräumen.

Die zukünftigen Bauflächen sind im Vorfeld von Baumaßnahmen vom Beginn der Vegetationsperiode an bis zum Baubeginn alle zwei Wochen zu mähen. Somit wird sichergestellt, dass Bodenbrüter in der krautigen Vegetation keine Nester anlegen.

2. **Bodenfunde**

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde 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. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3. **Geotechnische Hinweise und Baugrunduntersuchung**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von quartären Lockergesteinen (Löss, Holozäne Abschwemmmassen) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit.

Darunter werden die Gesteine der Plattensandstein-Formation sowie der Oberen Röttone erwartet.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violett Horizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont zu achten.

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) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

4. Lage im Wasserschutzgebiet und Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzgebietszonen III und IIIA „Tiefbrunnen A und B Obrigheim und Tiefbrunnen Mörtelstein“. Es gelten die Bestimmungen der WSG-VO vom 28.02.2001.

Besonders hingewiesen wird auf:

- § 6 Ziff. 1: Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne von § 25 WG (heute: § 53 WG) außerhalb landwirtschaftlicher, gartenbaulicher und forstwirtschaftlicher Nutzung ist in Zone IIIA zulässig, wenn eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften nicht zu besorgen ist.
- § 7 Ziff. 2: Das Errichten und Erweitern von sonstigen baulichen Anlagen ist zulässig, wenn eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften nicht zu besorgen ist.
- § 7 Ziff. 3: Ausweisung von Baugebieten in Zone IIIA ist zulässig, wenn in den Festsetzungen zum Bebauungsplan auf die Bestimmungen dieser Rechtsverordnung hingewiesen wird und soweit Belange der Grundwasserneubildung der geplanten Bebauung nicht entgegenstehen.
- § 8 Ziff. 2: In Zone IIIA sind das oberirdische Gewinnen von Steinen und Erden sowie sonstige großflächige Abgrabungen, Einschnitte und Erdaufschlüsse verboten, wenn dadurch Grundwasser angeschnitten wird oder keine ausreichende Grundwasserüberdeckung erhalten bleibt.

Im Rahmen der Ausführungsplanung ist nachzuweisen, dass eine Verunreinigung des Grundwassers oder eine sonstige nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften nicht zu besorgen ist. Die Untergrundverhältnisse sind in Bezug auf das Verbot gemäß § 8 Ziff. 2 durch einen Fachgutachter vor Ausführung erster baulicher Maßnahmen zu untersuchen und zu beurteilen. Die Ergebnisse sind der Unteren Wasserbehörde zum Nachweis, dass die genannten Verbote der WSG-VO nicht berührt wird, vorzulegen. Sollte bei den geplanten Untergrundeingriffen Grundwasser angeschnitten werden oder keine ausreichende, natürliche Deckschichtenmächtigkeit vorhanden sein, ist die Ausführung des Vorhabens entsprechend technisch anzupassen, ggf. kann das Vorhaben in der bisherigen Planung bzw. unter Umständen gar nicht ausgeführt werden.

Grundwassereingriffe und Grundwasserbenutzungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind der Unteren Wasserbehörde vorab anzuzeigen. Grundwassereingriffe sind im Wasserschutzgebiet Zone III generell nur in begründeten Ausnahmefällen, bei denen eine Gefährdung des Grundwassers nicht zu besorgen ist, genehmigungsfähig.

Bei Bauarbeiten auftretende Störungen, Schäden oder besondere Vorkommnisse sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich zu melden.

Falls bei Bauarbeiten unvorhergesehen Grundwasser angetroffen wird, ist dies der Unteren Wasserbehörde unverzüglich mitzuteilen. Die Arbeiten sind einzustellen.

Die Baustellen sind so anzulegen und so zu sichern, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können und durch den Baustellenbetrieb keine Gefährdung des Bodens und Grundwassers zu befürchten ist.

Es dürfen ausschließlich Materialien in den Untergrund eingebracht werden, durch die eine nachteilige Veränderung des Bodens und Grundwassers ausgeschlossen ist.

Bohrungen zum Erkunden des Baugrundes sind bei der Unteren Wasserbehörde vorab anzuzeigen.

Die Errichtung und der Betrieb von Grundwasserwärmepumpen und Erdwärmesonden (Erdreichwärmepumpen) ist nicht gestattet.

5. Vogelschutz an Glasflächen und Fassaden

Zur Vermeidung von Vogel-Kollisionen sind transparente Glasflächen mit Sicht auf dahinterstehende Bäume und Büsche oder den freien Himmel zu vermeiden. Ebenso zu vermeiden sind spiegelnde Glas- und /oder Metallflächen, in denen sich Gehölze oder der Himmel spiegeln.

Größere Glas- und Fensterflächen mit Sicht auf dahinterstehende Bäume und Büsche oder den freien Himmel sind mit Vogelschutzglas der Kategorie A auszustatten. Alternativ sind wirksame Markierungen gegen Kollisionen einzuplanen. z.B. vertikale Linien (min. 5 mm breit bei max. 10 cm Abstand), horizontale Linien (min. 3 mm breit bei max. 3 cm Abstand oder min. 5 mm breit bei max. 5 cm Abstand), Punktraster (min. 25 % Deckungsgrad bei min. 5 mm Ø oder min. 15 % Deckungsgrad ab 30 mm Ø).

IV. ARTEN- UND SORTENLISTEN

Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Gehölze und Anpflanzungen

| Wissenschaftlicher Name (dt. Name) | Verwendung |
|--|------------|
| | Sträucher |
| Acer campestre (Feldahorn) | ● |
| Berberis vulgaris (Gewöhnliche Berberitze) | ● |
| Carpinus betulus (Hainbuche) * | ● |
| Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) | ● |
| Corylus avellana (Gewöhnlicher Hasel) | ● |
| Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn) | ● |
| Crataegus monogyna (Eingr. Weißdorn) | ● |
| Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) | ● |
| Frangula alnus (Faulbaum) | ● |
| Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster) | ● |
| Prunus spinosa (Schlehe) | ● |
| Quercus petraea (Traubeneiche) * | ● |
| Quercus robur (Stieleiche) * | ● |
| Rosa canina (Echte Hundsrose) | ● |
| Rosa corymbifera (Buschrose) | ● |
| Rosa tomentosa (Filzrose) | ● |
| Salix caprea (Salweide) | ● |
| Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) | ● |
| Sambucus racemosa (Traubenholunder) | ● |
| Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball) | ● |

Bei den mit einem Stern (*) gekennzeichneten Arten ist das Herkunftsgebiet entsprechend dem Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) zu berücksichtigen. Herkunftsgebiet für Pflanzgut soll in der Regel das Süddeutsche Hügel- und Bergland sein.

Artenliste 2: Empfohlene Saatgutmischungen

| Bereich | Saatgutmischung |
|--------------------|--|
| Verkehrsgrünfläche | Fettwiese (z. B. Rieger-Hofmann) oder vergleichbare Mischungen anderer Anbieter Alternativ: Magerwiesenmischung |

Für die Einsaat ist eine Saatgutmischung gesicherter Herkunft zu verwenden. Herkunftsgebiet soll i. d. R. das „Süddeutsche Hügel- und Bergland“ sein.

Aufgestellt:

Obrigheim, den ...

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

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