

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LBO)

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 (1) 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind für Gebäude gemäß Planeintrag nur geneigte Dächer (GD) mit einer Dachneigung von 5-35°.

Für untergeordnete Bauteile und Nebenanlagen sind Flachdächer sowie andere Dachneigungen ausnahmsweise zulässig.

1.2 Dachdeckung

Zur Dachdeckung sind nur die Farbtöne ziegelrot, rotbraun, dunkelbraun, dunkelgrau und anthrazit zulässig. Die Verwendung der Dächer zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie ist allgemein zulässig.

1.3 Fassadengestaltung

Die Verwendung stark leuchtender und reflektierender Materialien und extrem dunkler oder greller Farben (wie z.B. die RAL-Farben RAL 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026) an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist unzulässig. Ausgenommen hiervon ist der Einbau von Sonnenkollektoren, Glasflächen und Werbeanlagen.

2. EINFRIEDIGUNGEN (§ 74 (1) 3 LBO)

Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten. Sockelmauern dürfen dabei eine Höhe von 0,30 m nicht überschreiten.

Als Grenzeinfriedigung sind nur Hecken oder offene Einfriedigungen in Form von Zäunen oder Eisengitter zugelassen. Zu landwirtschaftlich genutzten Grundstücken und zu Feldwegen ist mit Einfriedigungen ein Abstand von 0,5 m einzuhalten.

III. HINWEISE

1. Bodenfunde

Sollten im Plangebiet Funde auftreten, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, ist dies unverzüglich der Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde zu melden (§ 20 DSchG).

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren 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 das Landratsamt als untere Wasserbehörde zu benachrichtigen (§ 37 (4) WG). Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

2. Bodenschutz

Der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück und derjenige der Vorrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, sind verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen, die durch ihre Nutzung auf dem Grundstück oder in dessen Einwirkungsbereich hervorgerufen werden können (§ 7 BBodSchG).

Jeder, der auf den Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

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 gewährleisten (z.B. Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten maximal 1,5 m, Schutz vor Vernässung, Staunässe etc.).

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

Bei dauerhaft nicht mehr genutzten Flächen, deren Versiegelung im Widerspruch zu planungsrechtlichen Festsetzungen steht, ist der Boden in seiner Leistungsfähigkeit im Sinne von § 1 BBodSchG so weit wie möglich und zumutbar zu erhalten oder wiederherzustellen (Entsiegelung § 5 BBodSchG).

3. Altlasten

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 3 LBodSchAG und den §§ 7 und 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz zu verfahren. Dabei sind die betroffene Gemeinde und das zuständige Landratsamt 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.

4. **Prüfungen in Einzelgenehmigungsverfahren**

In immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren sind der Genehmigungsbehörde die Genehmigungsvoraussetzungen nach § 6 BImSchG nachzuweisen.

In baurechtlichen Genehmigungsverfahren sind die Betreiberpflichten nach § 22 BImSchG und Anforderungen an die Errichtung, die Beschaffenheit und den Betrieb nicht genehmigungsbedürftiger Anlagen nach § 23 BImSchG nachzuweisen.

Auf Anforderung der Genehmigungsbehörde sind im Genehmigungsverfahren geeignete auf den Einzelfall bezogene Lärm- und/oder Geruchsimmisionsgutachten vorzulegen.

Die bauordnungsrechtlichen Prüfungen sind nach dem im bauleitplanerischen immissionsschutztechnischen Gutachten vom 11.09.2014 vorgeschlagenen Verfahren durchzuführen.

5. **Wasserrechtsverfahren**

Für die Niederschlagswasserbeseitigung (Versickerung) ist ein separates wasserrechtliches Verfahren erforderlich. Unterlagen hierzu sind rechtzeitig vor Baubeginn bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes NeckarOdenwaldKreis vorzulegen.

IV. VORGABEN FÜR DIE BEPFLANZUNG

Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Gehölze für Anpflanzungen¹

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung		
	Feldhecke/ Strauchgruppe	Ufergehölz	Einzelbaum
Acer platanoides (Spitzahorn) *			●
Acer pseudoplatanus (Bergahorn) *			●
Alnus glutinosa (Schwarzerle) *		●	
Carpinus betulus (Hainbuche) *			●
Corylus avellana (Gewöhnlicher Hasel)	●		
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	●		
Fagus sylvatica (Rotbuche) *			●
Frangula alnus (Faulbaum)	●		
Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche) *			●
Prunus avium (Vogelkirsche) *			●
Prunus spinosa (Schlehe)	●		
Quercus petraea (Traubeneiche) *			●
Quercus robur (Stieleiche) *			●
Rosa canina (Echte Hundsrose)	●		
Salix aurita (Ohrweide)		●	
Salix caprea (Salweide)	●		
Salix cinerea (Grauweide)	●	●	
Salix fragilis (Bruchweide)		●	
Salix rubens (Fahlweide)		●	
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	●		
Sambucus racemosa (Traubenholunder)	●		
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)	●		●
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)	●		

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

¹ Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (Hrsg.), Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, Karlsruhe 2002

RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I. S.2414),
zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl.I S.1722)

Landesbauordnung (LBO)

für Baden-Württemberg in der Fassung 05.03.2010 (GBl. Nr.7, S.357, ber. S.416)
mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. S. 501)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl.I S.132),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

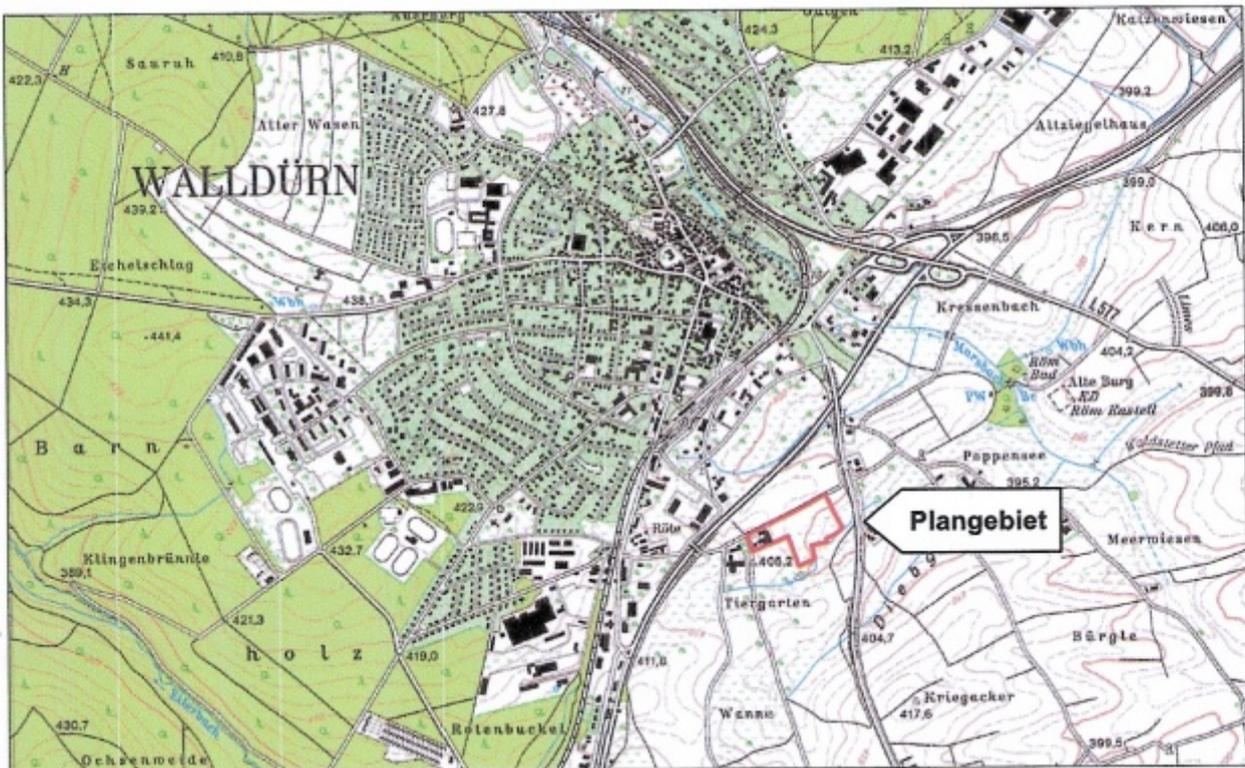
Planzeichenverordnung (PlanZVO)

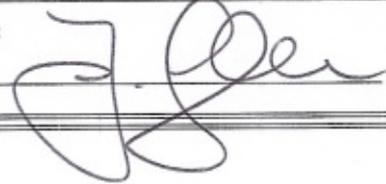
in der Form vom 18.12.1990 (BGBl.I S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl.I S.1509)

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|---|-------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB | am 15.07.2013 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB | am 14.12.2013 |
| 3. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB | am 10.02.2014 |
| 4. Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB | vom 17.12.2013 bis 31.01.2014 |
| 5. Auslegungsbeschluss | am 24.11.2014 |
| 6. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung
gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB | |
| 6.1 Bekanntmachung | am 13.12.2014 |
| 6.2 Auslegungsfrist/Behördenbeteiligung | vom 22.12.2014 bis 22.01.2015 |
| 7. Erneute öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung
gem. § 4a (3) BauGB i.V.m § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB | |
| 7.1 Bekanntmachung | am 07.10.2016 |
| 7.2 Auslegungsfrist/Behördenbeteiligung | vom 17.10.2016 bis 02.11.2016 |
| 8. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB | am 20.02.2017 |
| 9. Genehmigung gem. § 10 (2) BauGB | am |
| 10. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB | am |

ÜBERSICHTSPLAN (Grundlage TK 1 : 25.000, unmaßstäblich)



	Datum	Zeichen	Gefertigt: 	Anlage	2a
bearbeitet	01.12.2016	Adl		Projekt Nr.	2754
gezeichnet	01.12.2016	Adl			

Stadt

Walldürn

Stadtteil

Walldürn

Projekt

BEBAUUNGSPLAN

vorhabenbezogen gem. §12 BauGB

Biogasanlage Stolz

Maßstab

1 : 1.000

Die Stadt:



Der Bürgermeister



Markus Günther
Bürgermeister