

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

1.1 Dachform und Dachneigung

Es sind allgemein geneigte Dächer und Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 - 40° zugelassen.

1.2 Dachdeckung

Die Verwendung der Dächer zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie und Dachbegrünung ist zulässig. Darüber hinaus ist die Verwendung reflektierender Materialien zur Dacheindeckung unzulässig.

Die Verwendung von unbeschichteten Metallen (Kupfer, Zink, Blei) ist unzulässig. Die Beschichtung muss geeignet sein, das Metall dauerhaft vor Korrosion zu schützen.

2. WERBEANLAGEN (§ 74 Abs.1 Nr.2 LBO)

Werbeanlagen sind in die Fassaden zu integrieren. Werbeanlagen auf Dachflächen sind unzulässig.

Es sind nur blendfreie Werbeanlagen zulässig. Werbeanlagen aus reflektierenden Materialien oder mit wechselndem Licht sind unzulässig.

3. EINFRIEDIGUNGEN UND STÜTZMAUERN (§ 74 Abs.1 Nr.3 LBO)

Zulässig sind Zäune bis max. 3,0 m Höhe sowie frei wachsende Hecken. Die Verwendung von Stacheldraht und optisch undurchlässigen Metallgittern und -zäunen ist nicht gestattet.

III. 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 oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

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. 1,50 m, bei sandigem Boden mit wenig Pflanzenresten max. 2,50 m, Schutz vor Vernässung und Staunässe etc.).

Mutterboden und Bodenaushub können verwertet 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).

Jeder der auf Boden einwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

Der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächliche Gewalt über ein Grundstück und derjenige der Verrichtungen 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).

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.

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 zu benachrichtigen (§ 37 Abs. 4 WG).

Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig.

5. Baugrunduntersuchung

Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

6. Eisenbahnbetrieb

Immissionen aus dem Betrieb und der Unterhaltung der Eisenbahn sind entschädigungslos zu dulden. Hierzu gehören auch Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder. Schutzmaßnahmen gegen Einwirkungen aus dem Bereich der Eisenbahn haben gegebenenfalls auf Kosten des Bauherrn zu erfolgen.

7. Immissionsschutz

Der Betreiber des Baustoffhandels hat die der Schallimmissionsprognose zugrunde gelegten lärmrelevanten Annahmen (z.B. max. Anzahl an Kundenverkehr, max. Betriebszeiten der Dieselstapler, max. Anzahl an Anlieferverkehr) zu kontrollieren und erforderlichenfalls geeignete organisatorische und technische Maßnahmen zu treffen, damit diese eingehalten werden.

Fahrwege sind zu vermeiden und auf einen behutsamen Betrieb der Stapler zu achten um impulshaltige Geräusche, die z.B. beim schnellen Fahren ohne Last entstehen, zu verringern oder zu vermeiden.

Ein Schürfen des Radladers auf dem Asphaltboden, wie es beim Aufhalten der Schüttgüter passieren kann, ist weitestgehend zu vermeiden. Die Mitarbeiter sind darauf hinzuweisen.

IV. ARTEN - UND SORTENLISTEN

Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Gehölze und Anpflanzungen¹

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung	
	Baumreihe	Einzelbaum
<i>Acer platanoides</i> (Spitzahorn) *	●	●
<i>Acer pseudoplatanus</i> (Bergahorn) *	●	●
<i>Betula pendula</i> (Hängebirke) *	●	●
<i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche) *	●	●
<i>Fagus sylvatica</i> (Rotbuche) *	●	●
<i>Fraxinus excelsior</i> (Gewöhnliche Esche) *	●	●
<i>Prunus avium</i> (Vogelkirsche) *		●
<i>Quercus petraea</i> (Traubeneiche) *	●	●
<i>Quercus robur</i> (Stieleiche) *	●	●
<i>Sorbus aucuparia</i> (Vogelbeere)	●	●
<i>Sorbus domestica</i> (Speierling)		●
<i>Sorbus torminalis</i> (Elsbeere)		●
<i>Tilia cordata</i> (Winterlinde) *	●	●
<i>Tilia platiphyllos</i> (Sommerlinde) *	●	●
<i>Ulmus glabra</i> (Bergulme)		●

Herkunftsgebiet für Pflanzgut soll in der Regel das „Süddeutsche 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.

Artenliste 2: Schwach bis mittelwüchsige Laubbaum-Sorten für Anpflanzungen auf Grundstücken in beengter Lage

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn
Carpinus betulus „Fastigiata“	Hainbuche
Carpinus betulus „Frans Fontaine“	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Mespilus germanica	Mispel
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aria „Magnifica“	Mehlbeere
Sorbus aucuparia „Fastigiata“	Eberesche
Sorbus aucuparia „Rossica Major“	Eberesche
Sorbus aucuparia var. edulis	Eberesche

Artenliste 3: Sortenliste für Baumpflanzungen im Stellplatz- und Straßenbereich

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

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 25.01.2016 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB | am 02.02.2016 |
| 3. Anhörung der Behörden
gem. § 4 (1) BauGB (Scoping-Termin) | am 29.02.2016 |
| 4. Billigung des Bebauungsplanentwurfs
und Auslegungsbeschluss | am 25.01.2016 |
| 5. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung
gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB | |
| 5.1 Bekanntmachung | am 14.05.2016 |
| 5.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung | vom 23.05. bis 24.06.2016 |
| 6. Satzungsbeschluss gem § 10 (1) BauGB | am 27.09.2016 |
| 7. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB | am |

Ausfertigung:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Satzung stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 27.09.2016 überein. Die ordnungsgemäße Durchführung der o.g. Verfahrensschritte wird bestätigt.

Walldürn, den 26.10.2016

Der Bürgermeister




.....
Markus Günther
Bürgermeister

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



	Datum	Zeichen	Gefertigt: 	Anlage	2
bearbeitet	04.07.2016	Phi		Projekt Nr.	2988
gezeichnet	04.07.2016	Phi			

Stadt

Walldürn

Stadtteil

Walldürn

Projekt

**VORHABENBEZOGENER
BEBAUUNGSPLAN**
gemäß § 12 BauGB

RAIFFEISEN BAUCENTER

Plan

Satzung

Maßstab

1 : 500

Die Stadt:

Walldürn, den 27.09.2016

Der Bürgermeister


Markus Günther
Bürgermeister

