

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 74 LBO (TEIL B)

Im Geltungsbereich des vorliegenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „ZG Raiffeisen / VIP III“ in Walldürn werden auf der Grundlage des § 74 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) folgende Örtliche Bauvorschriften erlassen:

1. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

(§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die Verwendung leuchtender sowie reflektierender Farben und Materialien an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen (z. B. Silo) ist unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren.

2. DÄCHER

(§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Zulässig sind Satteldächer bzw. im First versetzte Satteldächer (SD), Sheddächer (SHD), Pultdächer (PD) und Flachdächer (FD). Die Dachneigung wird bei Schrägdächern auf max. 30° festgelegt.

Niederschlagswasser von nicht beschichteten oder in ähnlicher Weise behandelten kupfer-, zink- und bleigedeckten Dächern darf nicht ohne Erlaubnis dezentral beseitigt (versickert, eingeleitet) werden.

Bei der Dachdeckung dürfen keine leuchtenden sowie reflektierenden Farben und Materialien verwendet werden.

Die Verwendung der Dächer zur Installation von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren ist allgemein zulässig. Die bauordnungsrechtlichen Vorgaben der LBO sind zu beachten.

3. EINFRIEDUNGEN UND STELLPLATZGESTALTUNG

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1 EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen dürfen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden.

Einfriedungen zwischen den Nachbargrundstücken, die nicht an öffentliche Verkehrsflächen anschließen, werden durch das Nachbarrecht geregelt.

3.2 GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN / STELLPLÄTZE / FUSSWEGE

Stellplätze für Kfz und Grundstückszufahrten, Parkplätze, Fußwege und sonstige Nebenflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag auszuführen, z.B. Rasenpflaster (Fugenbreite 2,00 cm), Rasengittersteine, Schotterrasen, Porensteine usw., wenn dies aus immissionsschutzrechtlichen Gründen möglich ist. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen. Hiervon ausgenommen sind Flächen, bei denen infolge der Nutzung die Besorgnis besteht, dass der Boden bzw. ein Gewässer verunreinigt. Falls diese Möglichkeit für wasserdurchlässige Beläge nicht gegeben ist, sind im Bereich der Grundstückszufahrten Entwässerungsrinnen mit Anschluss an die Grundstücksentwässerung vorzusehen, da das Ableiten von Oberflächenwasser auf öffentliche Verkehrsflächen unzulässig ist.

Für die Betriebsparkplätze wird nach jedem sechsten Stellplatz die Anpflanzung eines großkronigen, heimischen Laubbaumes auf mindestens 6,00 m² großen Pflanzquartieren zur Auflockerung der Parkplatzflächen vorgeschrieben.

4. GESTALTUNG DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN BEBAUTER GRUNDSTÜCKE

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Grundstücksflächen, die nicht als Arbeits-, Lager-, Abstell-, Stellplatz- und Verkehrsflächen dienen, sind als Grünflächen oder landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Arbeits-, Lager-, Abstell-, Park- und Verkehrsflächen dürfen nicht weiter als 2,00 m an die seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen heranreichen.

5. WERBEANLAGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen auf Fassadenflächen dürfen max. 20 % der Gebäudeseite betragen. Es dürfen keine leuchtenden sowie reflektierenden Farben und Materialien verwendet werden. Dagegen sind beleuchtete bzw. mit Leuchtmitteln angestrahlte Werbeanlagen zulässig.

Eine Blendwirkung des Verkehrs auf der Bundesstraße B27 ist auszuschließen.

Werbeanlagen, die über die maximale Gebäudehöhe hinausragen, sind nur ausnahmsweise zulässig. Von den Vorschriften dieser Satzung können gemäß § 56 Abs. 3 der Landesbauordnung Ausnahmen gewährt werden. Aufgrund von § 52 Abs. 4 LBO bzw. § 56 Abs. 6 LBO können Abweichungen, Ausnahmen und Befreiungen von Bauvorschriften Festsetzungen beantragt werden.

In dem zur Bundesstraße B27 hin eingetragenen Bauverbotsstreifens sind Werbeanlagen nicht zulässig.

6. ANTENNEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Mehr als eine Antennen- und Satellitenanlage je Gebäude ist unzulässig.

7. UNZULÄSSIGKEIT VON NIEDERSpannungsfREILEITUNGEN

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen dürfen nur unterirdisch geführt werden. Ausnahmsweise ist eine oberirdische Führung nur dann zulässig, wenn dies im Einvernehmen zwischen dem Leitungsträger und dem GVV Hardheim-Walldürn entschieden wird. Das Niederspannungsnetz ist als Kabelnetz auszuführen.

HINWEISE

1. BAUGRUND

Der Baugrund im Plangebiet wurde bereits untersucht. Die Ergebnisse wurden in einem Gutachten des Büros Töniges vom 31.03.2015 festgehalten. Auf die Ergebnisse wird verwiesen.

2. BODENSCHUTZ

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieses Material getrennt zu halten und nach den Vorschriften des Abfallrechts geordnet zu entsorgen. Das Umweltschutzamt beim Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis und der Gemeindeverwaltungsverband bzw. die Gemeinde ist unverzüglich zu verständigen; die erforderlichen Maßnahmen sind abzustimmen.

Bei Erdarbeiten anfallender unbelasteter Bodenaushub sollte innerhalb der Maßnahme verwertet werden (Massenausgleich). In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Bei Baumaßnahmen ist der humose Oberboden (soweit der Boden keine Schadstoffe enthält) getrennt auszubauen und gemäß § 4 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 202 Bundesbaugesetz schonend zu behandeln.

Wird der humose Oberboden zwischengelagert, sind hierzu Lager vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen, insbesondere die biologische Aktivität, 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.).

Der humose Oberboden (Mutterboden) sowie der Unterboden können nur dann 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). Bei der Erst-Bebauung dürfte der Aushubboden vermutlich weitgehend frei verwertbar sein. Bei einer Folge-Bebauung/bauliche Änderungen können wir, z. B. schädliche Bodenveränderungen oder entsorgungsrelevante Bodenbelastungen nicht ausschließen.

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

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).

3. ALTlastEN

Gemäß Stellungnahme des Landratsamtes vom 26.04.2010 sind im Planbereich bisher keine altlastverdächtigen Flächen / Altlasten bzw. Verdachtsflächen / schädliche Bodenveränderungen bekannt.

4. BODENFUNDE

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim-Walldürn oder dem Landesdenkmalamt anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind (§ 20 D SchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach Denkmalschutzgesetz wird verwiesen.

5. WELTKULTURERBE "LIMES"

Westlich im direkten Anschluß an den Planbereich verläuft der Limes. Dieser wurde nachrichtlich aus dem Bebauungsplanvorentwurf "Birkenbüschlein / VIP III" übernommen.

Alle Handlungen sind hier verboten, die zu einer Zerstörung oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Weltkulturerbes „Limes“ führen können.

Die Erschließungsanlagen durchlaufen bzw. tangieren den Limes an der nordwestlichen Ecke des Planbereichs; dieser bauliche Eingriff ist unvermeidbar. Im Zuge der Erschließungsarbeiten sind die baulichen Eingriffe auf das wesentliche zu minimieren.

Der Beginn der Bauarbeiten ist rechtzeitig dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen, sodass eine dokumentarische Begleitung der Erd- bzw. Oberbodenarbeiten im Bereich des Limes durch das Landesamt erfolgen kann.

6. VER- UND ENTSORGUNGSANLAGEN

ENTWÄSSERUNG

Die Entwässerung des Planbereichs erfolgt im Trennsystem (gesonderter Schmutz- und Regenwasserkanal).

Die Beseitigung des häuslichen und gewerblichen Abwassers (Schmutzwasser) erfolgt über den Anschluss an das geplante bzw. vorhandene Schmutzwassersystem in der Industrieparkstraße. Das Schmutzwasser wird über ein Pumpwerk der Kläranlage Walldürn zugeführt.

Das oberflächlich anfallende Niederschlagswasser aus den Dachflächen und Verkehrsflächen wird dem geplanten Regenwasserkanal zugeführt. Die Ableitung erfolgt mit Anschluss dieses Kanals an das vorhandene Regenwassersystem in der Industrieparkstraße über eine zentrale Regenwasserbehandlung und Rückhaltung.

Zur Entlastung des Regenwassersystems ist das anfallende Regenwasser aus den Stellplatzflächen und sonstigen unbelasteten Nebenflächen über die belebte Bodenzone einer flächenhaften Versickerung zuzuführen.

Gemäß DIN 1986, Teil 1 sind Grundstücksentwässerungsanlagen wirksam und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rückstau durch eine sachgemäße Installation zu sichern. Sofern von der zuständigen örtlichen Behörde die Rückstauenebene nicht festgesetzt worden ist, gilt als Rückstauenebene die Höhe der Straßenoberkante an der Anschlussstelle.

ZISTERNEN

Sofern das Regenwasser auch als Brauchwasser (z.B. Toilettenspülung) verwendet werden soll, ist sicherzustellen, dass keine Querverbindung zum Trinkwassersystem besteht. Es ist wirksam zu verhindern, dass Regenwasser in das öffentliche Trinkwassersystem gelangt. Die Installation muss der Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001) und den Bestimmungen der DVGW-Regelwerke ausgeführt werden.

Die Inbetriebnahme einer Brauchwasseranlage zur Nutzung von Brauchwasser im Haushalt ist der zuständigen Behörde -Gesundheitsamt- spätestens vier Wochen vorher anzuzeigen. Die Anzeigepflicht von Anlagen, die Wasser abgeben, das nicht Trinkwasserqualität hat (Brauchwasseranlagen), ist in § 13 Abs. 4. TrinkwV 2001 geregelt.

WASSERVERSORGUNG

Die in Walldürn zur Verfügung stehende Trinkwassermenge reicht zur Versorgung des Planbereichs in quantitativer und qualitativer Hinsicht aus. Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über das vorhandene Wasserversorgungsnetz der Stadtwerke Walldürn und ist somit sichergestellt.

Die Bereitstellung des Löschwassers soll über einen neu zu errichtenden Löschwasserbehälter erfolgen. Der Standort des Behälters ist nordöstlich der Einmündung Erschließungsstraße 1 und 2 außerhalb des Planbereichs vorgesehen.

SONSTIGE VERSORGUNG

Die weiteren Versorgungseinrichtungen (Strom, Telefon, etc.) werden im Zuge der Erschließungsplanung zum Baugebiet abgestimmt.

7. ENERGIEGEWINNUNG / KLIMASCHUTZ

Zur Vermeidung und Verringerung von Treibhausgasen sollten Maßnahmen zur Energieeinsparung und zur Energieeffizienz bei der Gebäudeplanung Berücksichtigung finden.

Regenerative Energiesysteme und Wärmegewinnung mit nachwachsenden Rohstoffen sind erwünscht.

VERFAHRENSVERMERKE

Verfahrensschritte

Datum

- | | |
|---|-------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB gefasst durch Beschluss der Verbandsversammlung | am 05.03.2015 |
| 2. Billigung des Planentwurfs durch die Verbandsversammlung | am 05.03.2015 |
| 3. Ortsübliche Bekanntmachung | am 14.03.2015 |
| 4. Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB | vom 23.03.2015 bis 24.04.2015 |
| 5. Abstimmung mit Nachbargemeinden gem. § 2 Abs. 2 BauGB | vom 23.03.2015 bis 24.04.2015 |
| 6. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB | vom 23.03.2015 bis 24.04.2015 |
| 7. Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB durch die Verbandsversammlung | am 29.07.2015 |
| 8. Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB | am <u>30.07.2016</u> |
| 9. Inkrafttreten gem. § 10 Abs. 3 BauGB | am <u>30.07.2016</u> |

AUSFERTIGUNGSVERMERK

Der Inhalt dieser Anlage zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan „ZG Raiffeisen / VIP III“ des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim-Walldürn auf der Gemarkung Walldürn stimmt mit dem Satzungsbeschluss der Verbandsversammlung des Gemeindeverwaltungsverbandes Hardheim-Walldürn vom 29.07.2015 überein.

Die gesetzlichen Vorschriften über das Planaufstellungsverfahren wurden eingehalten.

Walldürn, den

29. Juli 2016



Günther (Verbandsvorsitzender)



WALLDÜRN

Planbereich
"ZG Raiffeisen / VIP III"

ÜBERSICHTLAGEPLAN M 1 : 10.000

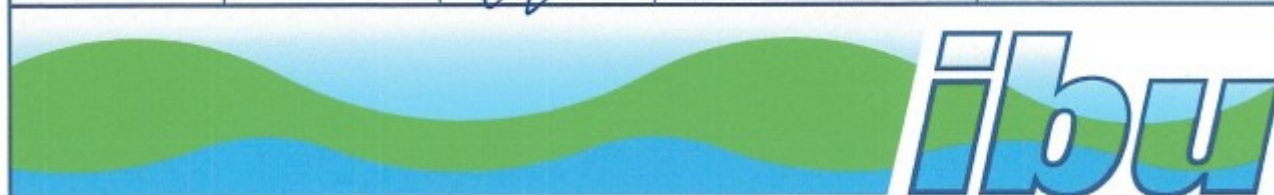
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "ZG RAIFFEISEN / VIP III" IN WALLDÜRN NECKAR - ODENWALD - KREIS

Vorhabenträger:  ZG Raiffeisen, Lauterbergstraße 1 - 5, 76137 Karlsruhe

PLANZEICHNUNG (TEIL A) MIT TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN UND ÖRTLICHEN BAUVORSCHRIFTEN (TEIL B)

Stand 09.07.2015

	Datum	Name	Projekt-Nr.	Fertigung
Bearbeitet	Feb. - Juli 2015	Gö	2736.001	
Gezeichnet	Feb. - Juli 2015	Li 	Zeichnungs-Nr.	Maßstab
Datum	09.07.2015		2736001.103	1 : 1.000



ibu - Ingenieurgesellschaft für Bauwesen und Umwelttechnik mbH

97941 Tauberbischofsheim
76199 Karlsruhe
97270 Kist

Untere Torstraße 21
Fischerstraße 3
Eisinger Straße 35

Tel. 09341/8909-0, Fax 8909-70
Tel. 0721/35257-0, Fax 35257-20
Tel. 09306/9858626

eMail: info@ibu-gmbh.com
eMail: kontakt@ibu-ka.de
eMail: info@ibu-gmbh.com