

## II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO)

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 (1) 1 LBO)

#### 1.1 Dachform

Als Dachformen werden geneigte Dächer (GD) und Flachdächer (FD) gemäß ihrer zeichnerischen Festsetzung zugelassen.

#### 1.2 Dachneigung

Die Dachneigung geneigter Dächer wird auf 6 - 15° (ausgenommen Shed- Dächer für die ausnahmsweise auch steilere Dachneigungen freigegeben werden) begrenzt.

#### 1.3 Dachdeckung

Für geneigte Dächer sind nur Dachdeckungsmaterialien in roten, rotbraunen, dunkelbraunen, hellgrauen oder anthrazitgrauen Farbtönen zulässig.

Die Verwendung der Dächer zur aktiven Nutzung der Sonnenenergie ist zulässig. Ansonsten ist die Verwendung reflektierender Materialien zur Dacheindeckung unzulässig.

#### 1.4 Fassaden

Zulässig sind Fassaden in gedeckten Farbtönen. Extrem dunkle oder farbintensive Farbtöne mit Signalwirkung sind wegen der exponierten Lage des Gebiets unzulässig. Die Verwendung stark reflektierender Materialien an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen wird nicht zugelassen.

Gebäude von mehr als 50 m Länge sind mindestens alle 40 m durch Farbgebung, Vorbauten, rankender Begrünung oder Versatz vertikal zu gliedern.

### 2. Stellplatzgestaltung (§ 74 (1) 1 LBO)

An Verkehrsanlagen mit straßenbegleitendem Gehweg ist die Anordnung von unmittelbar aus dem öffentlichen Straßenraum anfahrbaren Stellplätzen unzulässig. Diese sind durch mindestens 1,5 m breite Grünstreifen von der Straßen-/Gehwegbegrenzung abzusetzen und über betriebliche Fahrbahnflächen zu erschließen.

### 3. Werbeanlagen (§ 74 (1) 2 LBO)

Ein nächtlicher Betrieb beleuchteter Werbeanlagen im Zeitraum von 22:00 bis 6:00 Uhr wird nicht zugelassen.

Werbeanlagen werden nur am Ort der Leistung auf den jeweiligen Baugrundstücken zugelassen.

Im Sondergebiet wird ein freistehender Werbepylon (säulenförmige Werbeanlage) bis max. 80 m<sup>2</sup> Gesamtansichtsfläche zugelassen. Die freistehende Werbeanlage darf eine Seitenlänge oder Durchmesser von 3m und eine Höhe von 14,0 m über OK Rohfußboden des maßgebenden Baukörpers nicht überschreiten und muss einen Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzung einhalten.

Hinweise:

Werbeanlagen sind in Größe, Position und Anbringung dem zu bewerbenden Objekt anzupassen.

Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig und müssen im Bauantrag bezüglich Art, Anzahl, Größe, Farbe und Anbringungsort detailliert beschrieben werden.

Gemäß den planungsrechtlichen Festsetzungen der Ziffern 1.1.4 und 2.1.6 sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.

**In der Straßenabstandsfläche von 20 m zur B 27 sind Werbeanlagen grundsätzlich unzulässig.**

#### **4. Einfriedigungen, Gestaltung unbebauter Flächen (§ 74 (1) 3 LBO)**

##### **4.1 Höhe und Gestaltung von Einfriedigungen**

Einfriedigungen dürfen eine Gesamthöhe von 2,0 m nicht überschreiten.

Als Einfriedigungen sind nur Hecken und offene Zäune in Form von Maschendrahtzäunen oder Eisengitter zugelassen.

Zur Sicherstellung einer Durchgängigkeit für Kleintiere ist mit Einfriedigungen ein Bodenabstand von mindestens 10 cm einzuhalten.

Sockelmauern entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen dürfen eine Höhe von 20 cm nicht überschreiten und sind auf die zulässige Gesamthöhe von Einfriedigungen anzurechnen.

Um eine durchgehende und nach Außen hin wirksame Biotopstruktur der Randeingrünungsmaßnahmen (Ausgleichsmaßnahme) zu erhalten sind Umzäunungen bei Pflanzgebotsflächen nur auf der Bauflächenseite zulässig.

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken ist mit Einfriedigungen ein Abstand von 1,0 m einzuhalten.

##### **4.2 Höhe und Gestaltung von Stützmauern in sonstigen Grundstücksflächen**

Stützmauern werden nur bis zu einer Höhe von 3,5 m zugelassen.

Entlang von Straßenflächen ist mit Stützmauern ein Mindestabstand von 1,0 m, zu Gehwegen von 0,5 m zum Rand des Straßengrundstücks einzuhalten

##### **4.3 Anordnung von Abfallbehältern**

Abfallbehälter sind so anzuordnen oder durch bauliche Maßnahmen und Bepflanzungen zu verdecken, dass sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einzusehen sind.

#### **5. Geländeveränderungen (§ 74 (1) 3 LBO)**

Aufschüttungen und Abgrabungen gegenüber dem vorhandenen Gelände sind nur bis zu einer max. Höhe von 3,5 m zulässig.

#### **6. Niederspannungsfreileitungen (§ 74 (1) 5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen, ausgenommen Telekommunikationslinien, sind im Baugebiet unzulässig.

### III. Hinweise und Empfehlungen

#### 1. Meldepflicht bei archäologischen Bodenfunden

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

#### 2. Meldepflicht bei unvorhergesehener Grundwasserfreilegung

Wird im Zuge von Baumaßnahmen 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.

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen. Hierbei ist im Vorfeld das vorliegende, gebietsbezogene geologische Gutachten zu berücksichtigen. Wegen des vorhandenen Sickerquellenaustritts im Bereich eines angrenzenden Biotops und dem Aussagen des geologischen Gutachtens ist bei Tiefbauarbeiten schon ab einer geringen Tiefe mit hoher Wahrscheinlichkeit mit dem Anschneiden von wasserführenden Schichten zu rechnen. Dies betrifft im besonderen den zu erwartenden Bodeneingriff bei der Herstellung des logistischen Untergeschosses beim geplanten Möbelhaus.

#### 3. Bodenschutz - Umgang mit Ober- und Mutterboden - Bodenaushub

Mutterboden, der bei der Errichtung und der Änderung der baulichen Anlagen sowie wesentlicher Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und wiederzuverwenden. Er darf lediglich zu Rekultivierungs- und Bodenverbesserungszwecken verwendet werden (§ 202 BauGB).

Der Oberboden ist bei allen Baumaßnahmen der Wiederverwendung zuzuführen. Wird der Oberboden zwischengelagert, sind hierzu Lager vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktion, insbesondere die biologische Aktivität, gewährleisten. Verdichtete Bodenbereiche sind nach Abschluss der Baumaßnahme gemäß DIN 18915 „Bodenarbeiten“ wirkungsvoll zu lockern. Es sind geeignete Schutzmaßnahmen gegen Schadstoffeinträge in Boden und Grundwasser zu ergreifen.

Mutterboden und Bodenaushub kann nur dann verwendet werden, wenn dieser keine umweltrelevanten Schadstoffe enthält und am Ort des Auf- oder Einbringens die Besorgnis des Entstehens einer schädlichen Bodenveränderung nicht hervorgerufen wird.

Jeder der Verrichtungen auf einem Grundstück durchführt oder durchführen lässt, die zu Veränderungen der Bodenbeschaffenheit führen können, ist verpflichtet, Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu treffen.

Für Geländeaufschüttungen darf nur geeignetes Erd- und Felsmaterial, möglichst aus dem Bereich des Bundsandsteins verwendet werden, das aufgrund der Herkunft des Materials keine anthropogenen Verunreinigungen erwarten lässt.

Bodenmaterial darf keine boden- oder wassergefährdenden Stoffe enthalten. Durch ausreichende Überwachung ist sicherzustellen dass nur unbelastetes Material eingebaut wird

#### 4. Meldepflicht beim Auftauchen erdfremder Materialien und Verunreinigungen

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieser Aushub von unbelastetem Aushub zu trennen und gemäß § 7 Bodenschutzgesetz Baden-Württemberg und den §§ 1, 10 und 11 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz zu

verfahren. Dabei sind die Stadt 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. Im Bereich der im Bebauungsplan gekennzeichneten Bombentrichter einer Bombardierungsfläche ist mit dem auftreten von Fremdmaterialien zu rechnen. Hier ist bei anstehenden Erdarbeiten eine besondere Sorgfaltspflicht gegeben.

#### **5. Herstellung des Straßenkörpers**

Die zur Herstellung des Straßenkörpers notwendigen Abgrabungen und Aufschüttungen gehen nicht in das Straßeneigentum über, sondern verbleiben zur ordnungsgemäßen Nutzung bei den angrenzenden Grundstücken und sind entschädigungslos zu dulden. Gemäß § 12 (5) StrG besteht keine Erwerbspflicht der Gemeinde.

Zur Herstellung des Gehweg- und Straßenkörpers sind in allen an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke entlang der Grundstücksgrenzen in einer Breite von 10-25 cm und in einer Tiefe von ca. 35 cm zu dulden (Hinterbeton von Randsteinen und Rabattenplatten).

#### **6. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper**

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Es erfolgt im Einzelfall eine vorherige Benachrichtigung.

#### **7. Kampfmittelverdachtsfläche - Bombardierter Bereich**

Eine Luftbildauswertung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes Baden-Württemberg ergab das Vorhandensein einer Bombardierungsfläche. Da Bombenblindgänger nicht ausgeschlossen werden können, wurde eine Sondierungen und Kampfmittelbeseitigung durch eine Fachfirma durchgeführt. Die betroffene und die sondierte und nach der Kampfmittelbeseitigung freigegebene Fläche wurden in der Begründung zum Bebauungsplan wiedergegeben. Die aus dem Luftbild interpretierbaren Bombentrichter wurden im Lageplan des Bebauungsplans nachrichtlich gekennzeichnet.

Es wird darauf hingewiesen, dass eine absolute Kampfmittelfreiheit auch für freigegebene Bereiche nicht bescheinigt werden kann. Grundsätzlich besteht deshalb im gesamten Plangebiet eine besondere Sorgfaltspflicht bei der Durchführung von Erdarbeiten im Hinblick auf mögliche weitere Funde von Kampfmitteln.

Für das östliche GE- Gebiet (östlich des Straßenzugs A- B1) wurde eine Sondierung um Kampfmittelbeseitigung noch nicht durchgeführt. Diese ist noch vor dem Vollzug von Bebauungen oder einer Flächeninanspruchnahme für Erschließungsmaßnahmen nachzuholen.

## IV. Anhang: Pflanzliste

### Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Gehölze für Anpflanzungen<sup>1</sup>

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung		
	Hecken	Gehölzgruppen	Einzelbaum
<b>Acer platanoides (Spitzahorn) *</b>		●	●
<b>Acer pseudoplatanus (Bergahorn) *</b>	○	●	●
<b>Betula pendula (Hängebirke) *</b>		○	●
<b>Carpinus betulus (Hainbuche) *</b>	●	●	●
<b>Corylus avellana (Gewöhnlicher Hasel)</b>	●	●	
<b>Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)</b>	●	●	
<b>Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche) *</b>	○	●	●
<b>Prunus avium (Vogelkirsche) *</b>	○	●	○
<b>Prunus spinosa (Schlehe)</b>	●		
<b>Quercus petraea (Traubeneiche) *</b>	●	●	●
<b>Quercus robur (Stieleiche) *</b>	●	●	●
<b>Rosa canina (Echte Hundsrose)</b>	●	●	
<b>Salix caprea (Salweide)</b>	●	●	
<b>Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)</b>	●		
<b>Sambucus racemosa (Traubenholunder)</b>	●		
<b>Sorbus aucuparia (Vogelbeere)</b>	●	●	●
<b>Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)</b>	●	●	

● = gut geeignet      ○ = bedingt geeignet

Die fett hervorgehobenen Arten sollen bei Anpflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt verwendet werden. Herkunftsgebiet für Pflanzgut soll in der Regel das Westdeutsche Berg- und Hügelland sein. Bei den mit „\*“ gekennzeichneten Arten soll das Herkunftsgebiet entsprechend Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) berücksichtigt werden.

### Artenliste 2: Laubbaumsorten für Anpflanzungen im Stellplatzbereich

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
<b>Acer campestre 'Elsrijk',</b>	Feldahorn
<b>Acer platanoides 'Columnare'</b>	Spitzahorn
<b>Carpinus betulus 'Fastigiata'</b>	Hainbuche
<b>Fraxinus excelsior 'Westhof's Glorie'</b>	Esche
<b>Quercus robur 'Fastigiata'</b>	Stieleiche
<b>Tilia cordata 'Erecta'</b>	Winterlinde

<sup>1</sup> LUBW (Hrsg.): Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, Karlsruhe 2002.

Tilia cordata 'Rancho'	Winterlinde
------------------------	-------------

**Artenliste 3: Obstbaumsorten**

Obstbaumart	Geeignete Sorten
Apfel	'Brettacher', 'Gewürzluiken', 'Hauxapfel', 'Öhringer Blutstreifling', 'Winterrambur', 'Roter Boskoop', 'Schöner von Boskoop', 'Schweizer Glockenapfel', 'Jakob Fischer', 'Zabergäu Renette'.
Birne	'Schweizer Wasserbirne', 'Gelbmöstler', 'Bayerische Weinbirne', 'Pastorenbirne', 'Brettacher Weinbirne' (Mostbirnen).

**Empfohlene Saatgutmischungen**

Bereich	Saatgutmischung
Straßenseitenflächen	„Bankette und Mulden“ (s.u.)
Straßenböschungen	„Böschungen, Straßenbegleitgrün“
Flächen für das Anpflanzen <1>	„Schattsaum“
Öffentliche Grünfläche <2>	„Fettwiese“
Regenrückhaltebecken, Mulde <2>	„Ufermischung“

Zu verwenden ist soweit verfügbar Saatgut gesicherter Herkünfte. Herkunftsgebiet 4 Westdeutsches Berg- und Hügelland bzw. 21 Zentraldeutsche Mittelgebirgsregion.

**Saatgutmischung „Bankette und Mulden“**

Art	Mischungsanteil (%)	Saatgutmenge (g/m²)
<i>Agrostis tenuis</i> (Rotes Straußgras)	10	2
<i>Festuca rubra ssp. rubra</i> (Rotschwengel)	30	6
<i>Festuca rubra ssp. commutata</i> (Horstrotschwengel)	30	6
<i>Poa pratensis</i> (Wiesenrispe)	30	6
<b>Summe</b>	<b>100</b>	<b>20</b>

Aufgestellt:

Walldürn, den 20.08.2012  
DER BÜRGERMEISTER:

.....  
Markus Günther  
Stadt Walldürn

DER PLANFERTIGER:

.....  
Dirk Lysiak

IFK – Ingenieure  
Leiblein – Schmidt – Lysiak – Glaser  
Eisenbahnstrasse 24, 74821 Mosbach  
e-Mail: info@ifk-mosbach.de

Ausfertigung:

Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderats vom 20.08.2012 überein.  
Walldürn, den 23.08.2012

Der Bürgermeister:



.....  
Markus Günther

**Genehmigt gem. § 10 Abs. 2 BauGB**

Buchen, den 30.08.2012  
Landratsamt Neckar-Odenwald-Kreis



Krahl

Kreisverwaltungsleiter



