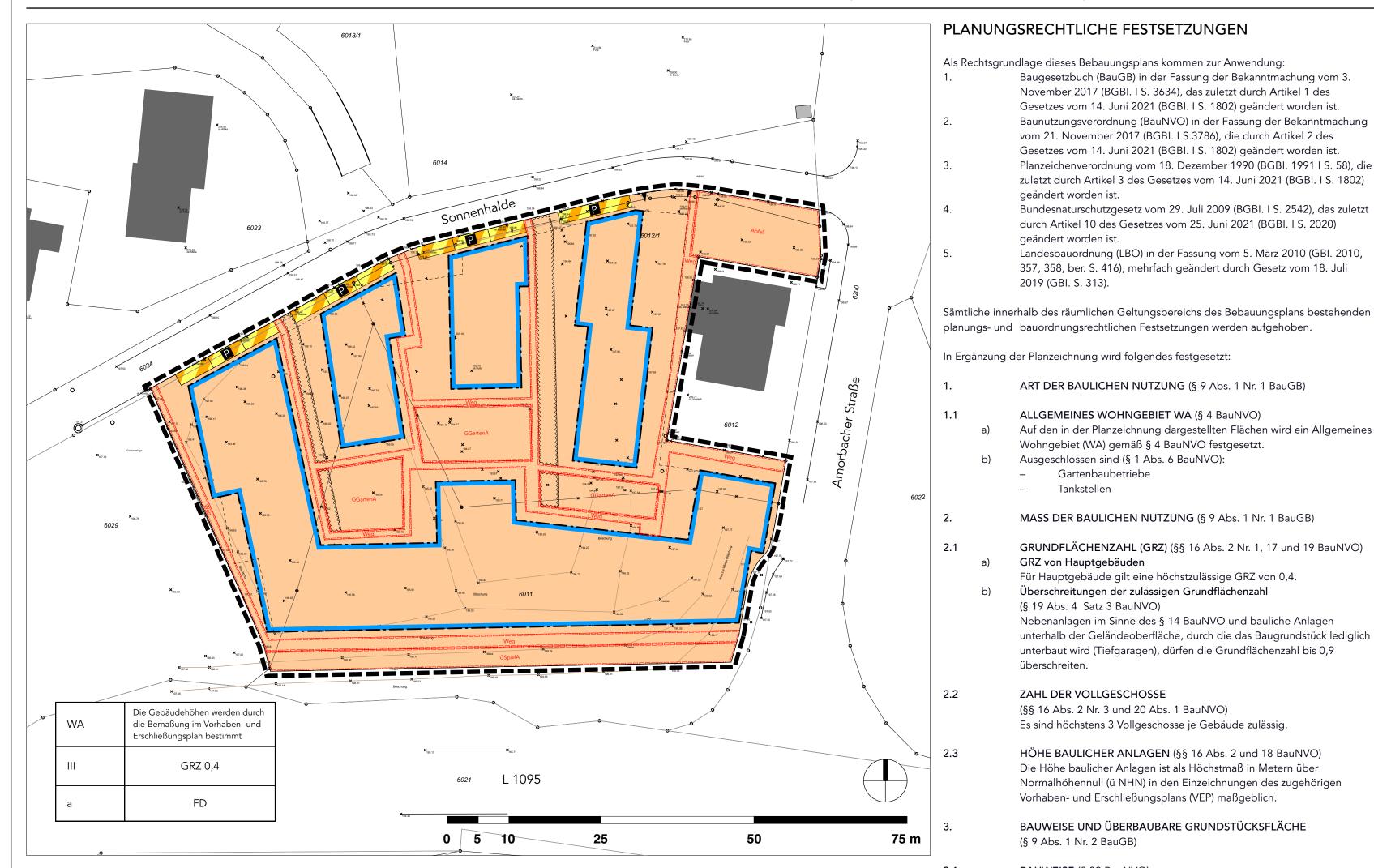
01.10.2020

08.10.2020

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN "AMORBACH (SONNENHALDE)", 7. ÄNDERUNG, PLAN NR. 17.07/7



ZEICHENERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- = Zahl der Vollgeschosse GRZ 0,4 = Grundflächenzahl
- GFZ 1,2 = Geschossflächenzahl WHmax = Höchstzulässige Außenwandhöhe bis Oberkante Attika der Vollgeschosse
- BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)



Baugrenze

Abweichende Bauweise, siehe hierzu die textlichen Fetsetzungen zum Bebauungsplan

4. FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Wege Weg GSpielA

als Gemeinschaftsanlage der Baugrundstücke Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsgartenanlagen der Baugrundstücke Umgrenzung von Kinderspielplatzflächen als Gemeinschaftsanlage der Baugrundstücke Umgrenzung von Flächen für Müllsammelstellen als Gemeinschaftsanlagen der Baugrundstücke

5. FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB) Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung

freizuhalten sind

VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung oberirdische Stellplatzflächen Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen: Bereich zum Anschluss von Tiefgaragenzufahrten

7. SONSTIGE VERBINDLICHE PLANZEICHEN Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB) 8. SONSTIGE INFORMELLE PLANZEICHEN

Gebäudehöhe über

Maximale Grund-

zulässige Dachform

ergänzt durch die rechtsverbindlichen planungsrechtlichen Festsetzungen

flächenzahl

WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Der vorliegende Planteil dieses Bebauungsplans ist

sowie die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan.

Normalhöhennull (NHN)

9. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen

Zulässige Zahl der

GRZ = Grundflächenzahl

FD = Flachdach

a = abweichende Bauweise

Vollgeschosse

Nutzung

Umfang der geplanten Tiefgarage orhandene Bebauung

best. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern NEBENANLAGEN Zulässigkeit von Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auf dem eigenen Grundstück zulässig, sofern diese der Eigenart des Baugebiets und den anderen Bestimmungen des Bebauungsplans entsprechen GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.

Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. I S. 1802) geändert worden ist.

vom 21. November 2017 (BGBI. I S.3786), die durch Artikel 2 des

Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. I S. 1802) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), die

zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. I S. 1802)

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBI. I S. 2542), das zuletzt

Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010 (GBI. 2010, 8

durch Artikel 10 des Gesetzes vom 25. Juni 2021 (BGBI. I S. 2020)

357, 358, ber. S. 416), mehrfach geändert durch Gesetz vom 18. Juli

Auf den in der Planzeichnung dargestellten Flächen wird ein Allgemeines

GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ) (§§ 16 Abs. 2 Nr. 1, 17 und 19 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen

unterbaut wird (Tiefgaragen), dürfen die Grundflächenzahl bis 0,9

unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Für Hauptgebäude gilt eine höchstzulässige GRZ von 0,4.

Überschreitungen der zulässigen Grundflächenzahl

ALLGEMEINES WOHNGEBIET WA (§ 4 BauNVO)

Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Ausgeschlossen sind (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

Gartenbaubetriebe

GRZ von Hauptgebäuden

(§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

BAUWEISE (§ 22 BauNVO)

dem nicht entgegenstehen.

(§§ 16 Abs. 2 Nr. 3 und 20 Abs. 1 BauNVO)

Es sind höchstens 3 Vollgeschosse je Gebäude zulässig.

Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP) maßgeblich.

HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§§ 16 Abs. 2 und 18 BauNVO)

Normalhöhennull (ü NHN) in den Einzeichnungen des zugehörigen

die Längenbeschränkung der Hausformen gemäß § 22 Abs. 2 Satz 2

überschneiden, wenn sonstige brandschutzrechtliche Bestimmungen

Die überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich aus den in der

FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN; STELLPLÄTZE UND GARAGEN

Die nach den landesrechtlichen Bestimmungen erforderlichen

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BauNVO)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO)

Planzeichnung dargestellten Innenbereichen der Baugrenzen.

In der abweichenden Bauweise gilt die offene Bauweise, jedoch ohne 10.2

Abstandsflächen dürfen sich auf dem eigenen Grundstück gegenseitig 10.3

Die Höhe baulicher Anlagen ist als Höchstmaß in Metern über

BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

Tankstellen

geändert worden ist.

2019 (GBI. S. 313).

November 2017 (BGBI. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des

Garagen und Carports bberirdische Garagen und Carports sind nicht zulässig. Oberirdische Stellplätze Nicht überdeckte Stellplatzflächen sind nur in den ausgewiesenen

HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL VON WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) In den im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Wohngebäude dürfen nicht mehr als insgesamt 86 Wohneinheiten im Baugebiet hergestellt werden.

Flächen für private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

VERKEHRSFLÄCHEN UND HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 26 BauGB i.V.m. § 126 BauGB) Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Die in der Planzeichnung dargestellten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind als private Verkehrsfläche zur Herstellung von oberirdischen Stellplätzen für die Baugrundstücke festgesetzt.

Herstellung des öffentlichen Straßenkörpers Für die Herstellung der außerhalb des Geltungsbereichs befindlichen öffentlichen Verkehrsflächen sind notwendige Anböschungen, Abgrabungen, Stützbauwerke sowie die Aufstellung von Beleuchtungskörpern und Verkehrszeichen auf den Privatgrundstücken zu dulden. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Bei Herstellung einer Tiefgarage ist der Anschluss an die Verkehrsfläche innerhalb des Bereichs zum Anschluss von Tiefgaragenzufahrten wie in der Planzeichnung dargestellt herzustellen.

FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Herstellung und Erhaltung

Baugrundstücke herzustellen

Die in der Planzeichnung dargestellten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind extenisv zu begrünen und zur Befahrung zu befestigen (beispielsweise Rasengitter oder ähnliches). Die Begrünung ist zu erhalten. Einfriedungen sind auf den Flächen unzulässig. Nutzungszweck

Die Flächen müssen der Nutzung als überfahrbare Rettungsgassen für Fahrzeuge der Feuerwehr und der Sanitätsdienste als Verbreiterung der privaten Erschließungswege im Bedarfsfall dienen können. Ansonsten sind sie gestalterischer Teil des begrünten Freibereichs.

FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN FÜR BESTIMMTE RÄUMLICHE BEREICHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB) Umgrenzungen von Flächen für Wege Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Flächen für Wege als

fußläufigen Erschließung für die Gebäude und Nutzungen der Baugrundstücke herzustellen Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsgartenanlagen Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Flächen für Gemeinschaftsgartenanlagen sind auf privater Grundstücksfläche

begrünte Gemeinschaftsbereiche für die Wohnnutzungen der

Gemeinschaftsanlage sind auf privater Grundstücksfläche Wege zur

Umgrenzung von Kinderspielplatzflächen Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Kinderspielplatzflächen 11.1 als Gemeinschaftsanlage sind auf privater Grundstücksfläche Kinderspielanlagen für unter Dreijährige als Gemeinschaftsanlage für die Wohnnutzungen der Baugrundstücke herzustellen.

Umgrenzung von Flächen für Müllsammelstellen Nur innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Umgrenzung für Müllsammelstellen ist die Herstellung und der Betrieb für diese Anlagen außerhalb der Hauptgebäude zulässig. Die Gemeinschaftsanlagen sind innerhalb der Umgrenzung auf privater Grundstücksfläche für die Wohnnutzungen der Baugrundstücke herzustellen.

MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) Die folgenden Geh- und Leitungsrechte werden in Kombination mit den 12.1 in der Planzeichnung dargestellten Umgrenzungen für Gemeinschafts-

anlagen festgesetzt. Die dargestellten Umgrenzungen stellen die Grenzen der zu belastenden Geh- und Leitungsrechte dar. Geh- und Leitungsrecht GLR 1 Die gemeinschaftlichen Flächen für Wege sind mit Gehrechten für die Allgemeinheit und Leitungsrechte für die Versorgungsträger (Strom, Gas, Wasser, Abwasser, Telekommunikation etc.) zu belasten.

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

VERSICKERUNGSFÄHIGE OBERFLÄCHEN Oberflächen von oberirdischen Stellplätzen und von Flächen im Freibereich für Müllsammelstellen sind zur Versickerung des Niederschlagswassers wasserdurchlässig herzustellen.

BODENAUSHUB Soweit möglich ist unbelastetes Erdmaterial von Abgrabungen für eventuell beabsichtigte Aufschüttungen wiederzuverwenden.

Außenbeleuchtung Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich Lampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe (Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin) und einem Hauptspektralbereich von über 500 Nanometer (z.B. LED-Lampen, Natriumdampflampen) oder Leuchtmittel mit einer UV-absorbierenden Leuchtenabdeckung zu verwenden.

ALLGEMEINE MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ DER FAUNA

Es sind Leuchtengehäuse zu verwenden, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen. Nach oben streuende Fassadenstrahlung und Himmelsstrahler sind unzulässig. Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu bechränken. Durchschlupf für Kleintiere

Einfriedungen sind so anzulegen, dass die Durchlässigkeit für Kleintiere wie beispielsweise Igel sichergestellt ist. Für Zäune ist ein Abstand vom Bodenniveau von mindestens 15 cm Höhe einzuhalten. Vermeidung von Vogelschlag

Ist voraussichtlich Vogelschlag an großflächigen Fenstern oder spiegelnden Fassadenflächen zu befürchten, sind entsprechende Vorkehrungen zu ergreifen, um Vogelschlag zu vermeiden. Geeignete Maßnahmen sind beispielsweise die Ausstattung mit Vogelschutzglas der Kategorie A oder wirksame Markierungen gegen Kollissionen. Ein erhöhtes Kollisionsrisiko für Vögel ist neben der Flächengröße der Fenster auch an den nach außen gerichteten Fassadenseiten des Baugebiets sowie für über Eck hergestellte Fensterflächen oder an allen sonstigen spiegelnden Fassadenflächen gegeben.

ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN Vermeidung von Tötungsdelikten: Brutvögel und Fledermäuse Die Rodung von Bäumen und sonstige Gehölzentnahmen sowie der Abriss von im Plangebiet befindlichen Gebäuden sind zum Schutz potenziell vorkommender Vogel- und Fledermausarten lediglich im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober bis zum 28. (bzw. 29.) Februar

Vermeidung von Tötungsdelikten: Reptilien (Zauneidechsen) Vor Beginn der Baufeldräumung hat eine Kontrolle auf Zauneidechsen innerhalb der Vergrämungszeiträume gemäß Artenschutzgutachten zu erfolgen. Vergrämungszeiträume sind Ende März – Anfang Mai und Mitte August – Ende September. Vorgefundene Reptilien sind in den Bereich der CEF-Maßnahme fachgerecht umzusetzen. Die Umsetzung der Reptilien muss mindestens 3 Wochen vor Baufeldräumung / Baubeginn erfolgen und kann erst nach Erstellung der Ersatzlebensräume für die Zauneidechse durchgeführt werden. Vor der Umsetzung ist um den zu bebauuenden Bereich ein Reptilienschutzzaun aufzustellen und fachgerecht zu unterhalten. Das Durchführen der Umsetzung, die Kontrolle auf Abwesenheit von Reptilien und die Herstellung des Reptilienschutzzaunes ist durch eine entsprechende Fachkraft (Biologe, Tierökologe oder vergleichbar) zu begleiten.

Als CEF-Maßnahme für den Verlust der opportunistischen Lebensstätte der Zauneidechse gemäß Artenschutzgutachten ist ein geeignetes Ersatzhabitat mit einem kombinierten Stein-Holz-Riegel anzulegen. Der Ersatzlebensraum für die Zauneidechse muss zum Zeitpunkt des Eingriffs wirksam sein und einen räumlichen Zusammenhang zum Eingriffsort aufweisen. Für die Schaffung eines Ersatzlebensraums ist der zur zukünftigen Bebauung angrenzende Bereich zur Kleingartenanlage "interkultureller Garten Bunte Flora" (Flst. Nr. 6029) mit der Herstellung des kombinierten Stein-Holz-Riegels geeignet. Die herzustellende Gesamthöhe des Riegels beträgt mindestens 2,0 m (ober- und unterirdisch), die Länge 5,0 – 7,0 m und Breite 2,0 – 3,0 m. Zusätzlich ist eine lückige Saumvegetation in Nord-Süd-Ausrichtung durch Einsaat und

Pflege zu entwickeln, welche ein hohes Nahrungsangebot gewährleistet.

Die Herstellung der CEF-Maßnahme ist durch eine entsprechende

Fachkraft (Biologe, Tierökologe oder vergleichbar) zu begleiten.

SCHUTZ DES KLEINKLIMAS

CEF-Maßnahmen:

Unbebaute Flächen, die nicht zur Erschließung, Parkierung oder als Terrassen genutzt werden, sind flächendeckend zu begrünen und versickerungsfähig anzulegen. Schottergärten sind unzulässig.

BAULICHE UND TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUR VERMEIDUNG ODER MINDERUNG VON SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

BAUSTOFFE Baustoffe und Bauteile, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

LÄRMEINWIRKUNG Die in der zum Bebauungsplan zugehörigen schalltechnischen Untersuchung dargestellten Anforderungen an den Lärmschutz sind zu

Erschließungsplans umgesetzt. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN

BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

BEPFLANZUNG VON TEILEN BAULICHER ANLAGEN Begrünung von Bauwerken unterhalb der Geländeoberfläche

erfüllen. Die erforderlichen Maßnahmen werden im Vorhaben- und

Bauwerke unterhalb der Geländeoberfläche sind auf den Oberflächen, die nicht durch andere bauliche Anlagen oder von Erschließungsflächen überdeckt werden, extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ergänzende Intensivbepflanzung ist zulässig (Baumpflanzungen). Die Substratschichtdicke ist je nach Art und Umfang der Bepflanzung an deren Erfordernisse anzupassen. Eine Pflanzenliste zur intensiven Bepflanzung der Tiefgarage ist als Vorschlag in der Begründung zum Bebauungsplan ersichtlich. Dachbegrünung

Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ergänzende Intensivbepflanzung ist zulässig. Alternativnutzung der Dachfläche In Kombination mit der Dachbegrünung oder als Alternativnutzung können begehbare Aufenthaltsbereiche, Anlagen mit regenerativer sowie sonstige Nutzungsformen, die der Natur und Umwelt zugute kommen (beispielsweise Bienenkästen, Bruthilfen für Vögel etc.)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

zugelassen werden.

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

> DACHFORM/ DACHNEIGUNG Die zulässige Dachform ist in der Nutzungsschablone in den Planeinschrieben ersichtlich.

DACHAUFBAUTEN FLACHDACH Auf Flachdächern sind Dachaufbauten (wie beispielsweise

Gebäudetechnik, Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie etc.) nur bis zu einer maximal Höhe bis 1,50 m über der Dachoberfläche zulässig. Treten Dachaufbauten über die Attikahöhe hinaus, ist ein Mindestabstand von 1,20 m zur Dachkante einzuhalten.

ANTENNENANLAGEN Antennenanlagen sind in einer einzigen Antenneneinheit je Gebäude anzubringen. Ist der uneingeschränkte Betrieb der Antenne mit der geforderten Maximalhöhe von 1,50 m nicht gewährleistet, kann die Anlage darüber hinausragen. Sie ist dann in ihrer Höhe auf das technisch nötige Mindestmaß zu beschränken. Es gilt ein Mindestabstand zum Dachrand von mindestens 1,20 m. Die Gebädehöhe (GH) darf nicht

Antennenanlagen sind an Fassaden nicht zulässig. NIEDERSPANNUNGSFREILEITUNGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO) Die Führung von Niederspannungsfreileitungen ist unzulässig.

GESTALTUNG VON VERSORGUNGSANLAGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO) a) Zur Versorgung des Gebiets dienende Transformatorenstationen und andere Versorgungsanlagen im Freibereich sind in Ihrer Größe auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Der Versiegelungsgrad von Versorgungsanlagen ist auf das notwendige Minimum zu beschränken. Sonstige Flächen sind zu begrünen

ERHÖHUNG DER STELLPLATZVERPFLICHTUNG FÜR WOHNUNGEN (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 und § 37 Abs. 1 LBO) Bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen ist für jede Wohnung in Abhängigkeit der Wohnfläche mindestens folgende Anzahl von

geeigneten Stellplätzen herzustellen:

 Wohnungen bis 50 qm Wohnfläche: 1,0 Stellplätze Wohnungen über 50 qm bis 80 qm Wohnfläche: 1,5 Stellplätze Wohnungen über 80 gm Wohnfläche: 2,0 Stellplätze

ABLEITUNG DES SCHMUTZ- UND NIEDERSCHLAGSWASSERS IM TRENNSYSTEM (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO) Innerhalb der Grundstücksflächen ist das häusliche Schmutzwasser vom Niederschlagswasser getrennt abzuleiten.

Die Schmutzwasserkanäle sind im Norden an den

Niederschlagswasser gedrosselt abzuleiten.

Mischwasserkanal in der Sonnenhalde anzuschließen. Das anfallende Regenwasser (RW) ist über die RW-Kanäle in Richtung Süden zum Hängelbach abzuleiten Vor der Einleitung des Niederschlagswassers in den Vorfluter sind im Baugebiet Retentionsmaßnahmen herzustellen, um das anfallende

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENEN FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

FUND VON KULTURDENKMALEN (§ 20 Denkmalschutzgesetz) Sollten bei der Durchführung der Maßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind die Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (beispielsweise: Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (beispielsweise: Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die untere Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfrisitgen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

UMGANG MIT WASSERGEFÄHRDENDEN STOFFEN

(§ 34 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz) Gegen eine Verunreinigung des Grundwassers bzw. nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften durch wassergefährdende Stoffe auch im Zuge von Bauarbeiten – sind die erforderlichen Schutzvorkehrungen zu treffen. Das Lagern und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist in der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) geregelt.

Maßnahmen, die das Grundwasser berühren könnten, bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung. Wird bei Bauarbeiten Grundwasser erschlossen, ist dies gemäß § 37 WG der Unteren Wasserbehörde unverzüglich anzuzeigen. Die Bauarbeiten sind bis zur Entscheidung der Fachbehörde einzustellen. Für eine Grundwasserabsenkung während der Bauzeit und eine Grundwasserumleitung während der Standzeit der Gebäude ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung ist unzulässig. Gemäß der zugehörigen baugrundtechnischen Untersuchung vom Mai 2020 der Sweco GmbH (Stuttgart) ist jedoch nicht von einem Antreffen

GRUNDWASSER (§ 37 Wassergesetz für Baden-Württemberg)

VERMEIDUNG VON TÖTUNGSTATBESTÄNDEN

von Grundwasser zu rechnen.

(§ 44 Bundesnaturschutzgesetz) Sollten Rodungs- oder Abholzmaßnahmen vorgenommen werden, sind diese gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit vorzunehmen (siehe hierzu die textlichen Festsetzungen zu artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen).

ARTENSCHUTZRECHTLICHE UNTERSUCHUNG Die artenschutzrechtliche Untersuchung vom 20.5.2022 für diesen Bebauungsplan wurde vom Büro Pustal Landschaftsökologie und Planung, Pfullingen durchgeführt. Es ergaben sich keine erheblichen Betroffenheiten von lokalen Populationen streng geschützter Arten. Trotzdem werden CEF-Maßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt, da im Zuge der artenschutzrechtlichen Prüfung ein einzelnes Exemplar einer Zauneidechse im Plangebiet festgestellt wurde und das Plangebiet deshalb als opportunistische Lebensstätte für durchwandernde Zauneidechsen eingeschätzt wird.

Für das Plangebiet liegt eine Lärmprognose des Ingenieurbüros für Umweltakustik HEINE + JUD, Stuttgart, vor. Für das Plangebiet werden Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete und die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (BlmSchV) werden sowohl zur Tages-, als auch Nachtzeit überschritten. Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen werden durch den Vorhaben- und Erschließungsplan umgesetzt.

ÜBERLAGERUNG VON ABSTANDSFLÄCHEN AUF FREMDGRUNDSTÜCKE

> Für die Bebauung entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereichs überschreiten die notwendigen Abstandsflächen zum Teil die eigene Grundstücksgrenze auf das städtische Flurstück Nr. 6029. Für die Überschreitungen müssen Baulasten auf dem Grundstück entsprechend übernommen werden.

SONSTIGE HINWEISE

H 1.6

Sicherungssysteme auf dem aktuellen Stand der Technik zur Notabschaltung für den Brandfall herzustellen und dauerhaft zu erhalten. ALTLASTEN Altlasten sind nicht bekannt.

ANFORDERUNGEN AN DEN BAU VON PHOTOVOLTAIKANLAGEN

Für den Betrieb von Photovoltaikanlagen wird ausdrücklich empfohlen,

Es wird empfohlen, vor Baugbeginn entsprechende Untersuchungen durchzuführen. Sollten während der Baumaßnahmen Belastungen des Erdbodens, auffällige Geruchsbildungen bei Grabearbeiten oder auffällige Bodenverfärbungen festgestellt werden, ist die Stadt Neckarsulm und das Landratsamt Heilbronn in Kenntnis zu setzen

VERFAHRENSVERMERKE

1. Einleitungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB 3. Scoping / Frühzeitige Unterrichtung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB 4. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB und Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Die geologische Bestandssituation ist in der zugehörigen baugrundtechnischen Untersuchung vom Mai 2020 der Sweco GmbH, Stuttgart ersichtlich.

RETENTION UND ABLEITUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Rückführung unbelasteten Regenwassers in den natürlichen

Die Weiterverwendung von Regenwasser als Brauchwasser oder die

Wasserkreislauf sowie die Reduzierung der Abflussmengen auf den

Privatgrundstücken mittels Rückhaltung und Verdunstung vor Ort ist

Das Entwässerungskonzept wird separat durch ein hierauf spezialisiertes

Sowohl im Plangebiet als auch in der unmittelbaren Umgebung befinden

anzustreben.

GEOTECHNIK

Ingenieurbüro erstellt.

HOCHWASSERGEBIETE

sich nach der Überflutungsflächenkartierung der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) (Stand: Juli 2021) keine Überflutungsflächen der Kategorien HQ10, HQ50, HQ100 oder

BESTANDSLEITUNGEN

Vor Beginn von Erdarbeiten, insbesondere bei Abgrabungen, Bohrungen, beim Baggern, Eintreiben von Pfählen, Einsatz einer Bodendurchschlagsrakete und sonstigen Arbeiten im Erdreich sowie beim Befahren mit schweren Baufahrzeugen sind stets bei den zuständigen Stellen des Versorgungsunternehmens (Abteilung, Bezirksstelle) Erkundigungen über eventuell im Baustellenbereich verlegte Versorgungsleitungen einzuholen. Kabel können mit Schutzhauben aus Beton, Ziegelsteinen oder Kabelabdeckplatten aus Kunststoff abgedeckt sein, die jedoch keinen unbedingten Schutz gegen mechanische Einwirkung darstellen. Sie können, müssen aber nicht, abgedeckt und / oder markiert sein. Die Gefahr der Beschädigung unterirdischer Anlagen besteht bei allen Bauarbeiten in deren Nähe (z.B. Schachtarbeiten ab etwa 30 cm Tiefe, Böschungsarbeiten, Pflasterarbeiten, Bohrungen, Eintreiben von Pfählen, Dornen bzw. Erdnägeln, Errichten von Spundwänden, Stangen, Schildern, Abrissarbeiten).

TELEKOMMUNIKATIONSLEITUNGEN

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung der Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) schriftlich angezeigt werden. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.

KATASTERGRUNDLAGE

Die Katastergrundlage ist ein Auszug aus dem Automatisierten Liegenschaftskataster, zur Verfügung gestellt durch die Stadt Neckarsulm mit Aktualität vom Juli 2021 und wurde mit Vermessungsdaten des Vorhabenträgers ergänzt. Die enthaltenen Daten basieren auf dem Gauss-Krüger-Koordinatensystem.

von 08.10.2020 bis 20.11.2020

28.10.2021 4.1 Beschluss zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden

02.12.2021 4.2 Ortsübliche Bekanntmachung 4.3 Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB von 13.12.2021 bis 21.01.2022

4.4 Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 (2) BauGB 17.12.2021 30.06.2022

5. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB 6. In Kraft getreten durch Bekanntmachung vom 28.07.2022

AUSFERTIGUNG

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplanes und der örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan ist unter Beachtung des gesetzlichen Verfahrens zustande gekommen und stimmt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen der Stadt Neckarsulm überein.

(OB Steffen Hertwig, ausgefertigt am 28.07.2022)

ERGÄNZUNGEN DER PLANFASSUNG VOM 17.09.2021

Die Ergänzungen vom 20.5.2022 zur Planfassung vom 17.09.2021 umfasst folgende Inhalte:

10.4 b) Aktualisierung der Vermeidungsmaßnahmen zur Tötung von Zauneidechsen auf Grundlage der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung vom 20.5.2022 und Aktualisierung der CEF-Maßnahmen.

LAGEPLAN (ohne Maßstab)



KRISCHPARTNER IGC Projekt Auftraggeber Sonnenhalde GmbH Liststraße 7 Architekten BDA Stadtplaner SRL DASL 73760 Ostfildern Reutlinger Straße 4 Vorhabenbezogener 72072 Tübingen Bebauungsplan T 07071 9148-0 "Amorbach (Sonnenhalde)" F 07071 9148-30 7. Änderung, Plan Nr. 17.07/7 info@krischpartner.de

M 1:500

ergänzt am 20.5.2022

Maßstab

www.krischpartner.de Datum: 17.09.2021,