

BEBAUUNGSPLAN IM BRÜHL - LAUFFEN AM NECKAR
Bearbeitungsstand 29. April 2019**A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN****1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO**

Sonstiges Sondergebiet (SO)

Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel, Büronutzung und Dienstleistungen“ dient der Unterbringung von Büros, einem Drogeriemarkt sowie von Praxis- und Schulungsräumen.

Zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke,
- Anlagen für Schulungszwecke,
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- sonstige Wohnungen.

Tiefgaragen sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16-23 BauNVO

Entsprechend der Nutzungsschablonen in der Planzeichnung sind festgesetzt:

Überbaubare Grundstücksfläche in Form von Baulinien und Baugrenzen (Baufenster).

Maximale Grundflächenzahl, Höhe baulicher Anlagen in Verbindung mit einer Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH, bezogen auf Oberkante Fertigfußboden) als maximale Gebäudehöhe (GBH). Sind zwei Werte für die Gebäudehöhe angegeben, gelten diese als Mindest- und als Höchstmaß.

Die jeweils zulässige Gebäudehöhe wird zwischen der festgesetzten EFH und dem obersten Punkt des Daches gemessen.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch sonstige Dachaufbauten (z.B. technische Aufbauten, Technikzentralen, Fahrstuhlüberfahrten, Treppenhäuser), um maximal 2,00 m überschritten werden. Entsprechende Dachaufbauten müssen mindestens um das Maß der Überschreitung von der obersten Gebäudeaußenwand zurücktreten.

Die im Plan eingetragenen EFH dürfen nur in begründeten Ausnahmefällen um maximal 0,50 m überschritten werden.

3. Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

Für das Sonstige Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Für die festgesetzte abweichende Bauweise gelten alle Regelungen der offenen Bauweise, mit Ausnahme der Längenbeschränkungen für bauliche Anlagen.

4. Oberirdische Stellplätze und Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO

Oberirdische Stellplätze (St) sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen (siehe Planzeichnung) zulässig.

Nebenanlagen (Na), Garagen und Carports dürfen nur innerhalb der Baugrenzen (siehe Planzeichnung) errichtet werden.

5. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die Aufteilung der Verkehrsfläche im zeichnerischen Teil ist Hinweis für die Ausführung.

6. Ein- und Ausfahrtsbereich und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 4, 11 und (6) BauGB

Im Westen an der Raiffeisenstraße ist ein Ein- und Ausfahrtsbereich für das Baugrundstück festgesetzt.

7. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Für die innere Erschließung sind in den mit fr gekennzeichneten Flächen Fahrrechte, mit gr gekennzeichneten Flächen Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit zu gewährleisten. In den mit lr gekennzeichneten Flächen sind Leitungsrechte zugunsten der Leitungsträger zu gewährleisten.

Geh- Fahr- und Leitungsrechte dürfen grundsätzlich nicht überbaut oder bepflanzt werden. Die Befestigung mit Bodenbelägen ist zulässig.

8. Ausgleichsmaßnahmen sowie Retentionsausgleichsflächen § 9 (1a) BauGB

Der entstehende Retentionsraumverlust durch Bebauung und Änderung der Geländeoberfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Es werden Flächen oder Maßnahmen zum Retentionsausgleich an anderer Stelle festgesetzt, die den zu erwartenden Retentionsraumverlusten durch die Bebauung und Änderung der Geländeoberfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zugeordnet sind.

Hierfür werden Retentionsausgleichsflächen in der näheren Umgebung bestimmt, die der Rückhaltung des durch die Bebauung verloren gehenden Retentionsraums während eines Hochwasserereignisses dienen.

10. Schallschutz

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

Gem. vorliegender Stellungnahme zum Schallschutz werden für gewerbliche Emissionen aus dem Plangebiet nachts Einschränkungen erforderlich (Lärmkontingentierung).

Entsprechende Festsetzungen und Regelungen werden noch in den Bebauungsplan aufgenommen.

Passiver Schallschutz

Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden sind die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach der in der DIN 4109-2 (Schallschutz im Hochbau) bezeichneten Außenlärmpegeln auszubilden.

Der Nachweis der erforderlichen Schalldämmmaße hat in den Baugenehmigungsverfahren nach dem in der DIN 4109-1 i.V.m. E DIN 4109-1/A1 vorgeschriebenen Verfahren in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße zu erfolgen.

Von den in der DIN dargestellten Außenlärmpegeln kann abgewichen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel vorliegt. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109-1 reduziert werden.

11. Pflanzgebote

§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

Sämtliche Bepflanzungen der Pflanzgebote sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige Pflanzen zu ersetzen. Von den festgesetzten Standorten kann in begründeten Fällen geringfügig abgewichen werden.

11.1 Pfg 1 – Bepflanzungsfläche

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen mit Pfg 1 sind mindestens zu 50 Prozent zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Es sind mindestens fünf Bäume gem. Artenliste Pfg 1, Stammumfang 20/25 cm, als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Rasenflächen sind mit Gebrauchsrasen RSM 2.3 anzusäen.

Artenliste Pfg 1

Acer campestre und Sorten	- Feld-Ahorn
Acer platanoides und Sorten	- Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	- Berg-Ahorn
Aesculus x carnea 'Briotii'	- Scharlach-Rosskastanie
Aesculus hippocastanum	- Rosskastanie
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fraxinus angustifolia 'Raywood'	- Schmalblättrige Esche
Malus (Zierformen)	- Zierapfel
Platanus acerifolia	- Ahornblättrige Platane
Prunus (Zierformen)	- Zierkirschen
Robinia pseudoacacia 'Bessoniana'	- Kegel-Robinie

11.2 Pfg 2 - Baumstandorte

Auf den im Plan gekennzeichneten Standorten mit Pfg 2 ist jeweils ein mittelkroniger Laubbaum gem. Artenliste Pfg 2, Stammumfang 20/25 cm, als Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Artenliste Pfg 2

Folgende Arten sind wahlweise zu verwenden, wobei die Verwendung einer einheitlichen Baumart innerhalb einer Straße bzw. Fahrgasse vorgeschrieben ist. Für die jeweiligen Straßenzüge sind jedoch unterschiedliche Baumarten vorzusehen:

Acer campestre	- Feld-Ahorn
Acer platanoides und Sorten	- Spitz-Ahorn
Fraxinus angustifolia 'Raywood'	- Schmalblättrige Esche
Gleditsia triacanthos f. inermis	- Dornenlose Gleditschie
Gleditsia triacanthos 'Skyline'	- Dornenlose Gleditschie
Malus Arten und Sorten	- Apfel
Platanus Arten und Sorten	- Platanen
Prunus Arten und Sorten	- Kirschen
Pyrus Arten und Sorten	- Birnen
Robinia pseudoacacia und Sorten	- Robinie
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorbus intermedia	- Schwedische Mehlbeere
Tilia Arten und Sorten	- Linde

11.3 Pfg 3 - Dachbegrünung

Pfg 3: Pflanzgebot extensive Dachbegrünung

Bauliche Anlagen mit Flachdächern sind ausgenommen der technischen Dachaufbauten einschl. Solaranlagen, mit einer extensiven Dachbegrünung aus niederwüchsigen, trockenheitsresistenten Stauden und Gräsern zu versehen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Aufbaustärke des Dachaufbaus muss mindestens 15 cm betragen. In begründeten Ausnahmefällen können Ausnahmen im Umfang der Begrünung zugelassen werden.

Dabei sind Dachflächen von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nicht mitzurechnen.

12. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Im Sonstigen Sondergebiet ist eine Befestigung von Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zulässig. Die Herstellung von Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und sonstige, die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen sind unzulässig.

Lichtmanagement:

Für die Außenbeleuchtung sind LED-Lampen mit möglichst geringem Einfluss auf nachtaktive Insekten (geringer UV- und Blaulicht-Anteil im Lichtspektrum) zu verwenden. Diese Lampen sollen nach unten gerichtet werden und geringe Abstrahlung in die Umgebung verursachen.

Alternativ können Natriumniederdruck oder –dampflampen verwendet werden. Außerdem sind die Leuchtengehäuse gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten zu schützen (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte). Die Oberflächentemperatur der Leuchtengehäuse darf 60° C nicht übersteigen.

Die Dachflächen- und sonstige Niederschlagsentwässerung erfolgt über den Anschluss an das Trennsystem.

13. Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

§ 9 (1) Nr. 26 BauGB

Randbefassungen mit Hinterbeton, Beleuchtungsmasten sowie Böschungsflächen sind, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind, auf den angrenzenden privaten Grundstücken zu dulden.

VORENTWURF

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachform und Dachneigung sind entsprechend der Planeinschrieb-Nutzungsschablone auszuführen. Dachformen sind ausschließlich als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 3° zulässig.

Technische Dachaufbauten und Solaranlagen sind nur auf den Dächern der Gebäude oder in die Fassade integriert zulässig.

2. Werbeanlagen und Automaten

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung, am Gebäude, im Erdgeschoss und nur unter Einhaltung folgender Größen zulässig:

- Einzelbuchstaben bis maximal 50 cm Höhe und einer Gesamtgröße von maximal 4,00 m², die Gesamtlänge ist auf maximal 4 m beschränkt.
- sonstige Werbeanlagen (Schilder, Firmenzeichen, Werbetafeln und dergleichen) bis zu einer Fläche von 2,00 m².

Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage je Gebäudeseite zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht, drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven, sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches.

Beleuchtete Werbeanlagen sind so einzurichten, dass die Verkehrsteilnehmer auf den Straßen insbesondere auf der L1103 nicht geblendet werden.

Automaten sind nur am Gebäude zulässig.

Anlagen, die zum Anschlag von Plakaten oder anderen werbewirksamen Einrichtungen bestimmt sind, sind unzulässig.

3. Einfriedigungen

Einfriedigungen sind nur mit einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig.

4. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Alle notwendigen Flächenbefestigungen innerhalb des Geltungsbereichs sind versickerungsoffen (z.B. mit Rasenfugensteinen, Rasengittersteinen, Schotterrasen, wassergebundenen Decken), mit Ausnahme von Straßen, Zufahrten sowie Geh- und Radwege auszuführen. Dies betrifft auch offene Stellplätze.

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind, mit Ausnahme von Straßen, Zufahrten sowie Geh- und Radwege oder Pkw-Stellplätze, als Grünflächen anzulegen und mit heimischen Laubbäumen, Gehölzen und Stauden zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

5. Müllbehälterstandplätze

Die Standorte für Müllbehälter sind einzugrünen oder mit einem Sichtschutz zu versehen und gegen den öffentlichen Raum abzuschirmen.

6. Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von Dachflächen oder sonstigen befestigten Flächen ist – soweit i. S. § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz schadlos möglich – auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Die Dachflächen- und sonstige Niederschlagsentwässerung erfolgt über den Anschluss an das Trennsystem.

Die notwendige Befestigung von nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke ist wasserdurchlässig auszuführen.

VORENTWURF

C. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere auf §§ 4 und 7, wird hingewiesen.

2. Bodendenkmale

Im Plangebiet bzw. in unmittelbarer Nähe wurden bereits Bodenfunde verzeichnet. Da der Bereich der Zabermündung sehr altes Siedlungsgebiet ist, sind weitere Funde nicht auszuschließen bzw. wahrscheinlich.

Im Falle von Bodenfunden ist die untere Denkmalschutzbehörde zu informieren. Auf die Beachtung von § 20 Denkmalschutzgesetz (Meldepflicht) wird hingewiesen.

3. Baugrund und Grundwasser

Für das Plangebiet wurde eine Übersichtserkundung (Geotechnischer Bericht vom 21.12.2015) durchgeführt, die bei der Stadt Lauffen eingesehen werden kann (Stadtbauamt). Bei der Bauausführung sind Abweichungen vom beschriebenen Befund nicht auszuschließen. Eine sorgfältige Überwachung der Erdarbeiten und eine laufende Überprüfung der angetroffenen Boden- und Gesteinsschichten im Vergleich zu den Untersuchungsergebnissen sowie Folgerungen und Empfehlungen des geotechnischen Berichtes sind daher erforderlich.

Der geotechnische Bericht ersetzt keine Beurteilung im Einzelfall, insbesondere zu Gründungs- und Ausführungsfragen für einzelne Bauwerke. Hierzu kann es notwendig sein, projektbezogene Aufschlüsse durchzuführen. Im Rahmen der Baugrunderkundung wurden keine Hinweise auf Verunreinigungen des Untergrunds festgestellt. Sollten bei der Erschließung des Baugebietes Altablagerungen angetroffen werden, so ist das Umweltschutzamt beim Landratsamt Heilbronn sofort zu verständigen.

Bei einfach unterkellerten Gebäuden verläuft die Gründungssohle den Ergebnissen der Baugrunderkundung zufolge voraussichtlich in den steifen und halbfesten Auelehmböden, die zwar einen kompressiblen, jedoch tragfähigen Baugrund zur Aufnahme herkömmlicher Gebäudelasten darstellt.

Die festgestellten Grundwasserstände liegen unterhalb dem Niveau bei eingeschossiger Unterkellerung, so dass die Untergeschosse durch eine Abdichtung nach DIN 18195-T4 in Verbindung mit einem Dränsystem nach DIN 4095 gegeben nichtdrückende Bodenfeuchte geschützt werden können. Bei der Anlage freier Baugruben sind die Vorgaben der DIN 4124 zu beachten.

Das vorliegende Baugrundgutachten kann bei der Stadt Lauffen (Stadtbauamt) eingesehen werden.

4. Hochwasserangepasste Planung und Regelung des Wasserabflusses

Der Geltungsbereich befindet sich nach der Hochwassergefahrenkarte der Landesanstalt für Umwelt in Baden-Württemberg im Bereich der Überflutungsflächen HQ50, HQ100 und HQ-Extrem.

HQ100-Gebiete gelten gemäß § 65 Wassergesetz für Baden-Württemberg als festgesetzte Überschwemmungsgebiete. Für diese Gebiete werden in § 78 Wasserhaushaltsgesetz des Bundes besondere Schutzvorschriften festgesetzt.

Dadurch ist für die Gebäude in diesen Bereichen eine hochwasserangepasste Bauweise erforderlich. Es müssen technische und bauliche Maßnahmen getroffen werden, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden, einschließlich Schäden durch Starkregen dienen. Bei der Gestaltung der Geländetopografie der Baugrundstücke sollten die Gefälle so ausgerichtet werden, dass im Starkregenfall die Wassermassen von den Gebäuden sowie von den Nachbargrundstücken abfließen.

Die festgesetzten oberirdischen Stellplatzflächen werden für Hochwasserereignisse und Starkregenereignisse freigelassen und dienen der Regelung des Wasserabflusses.

6. Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück möglichst zurückzuhalten und zu versickern. Ein Notüberlauf in ein Gewässer ohne Vermischung mit Schmutzwasser ist vorzusehen.

7. Anschlusszwang

Gem. Abwassersatzung der Stadt Lauffen besteht ein Anschlusszwang an das Trennsystem. Die Grundstücksentwässerung ist so einzurichten, dass Niederschlagswasser separat in den Niederschlagswasserkanal abgeführt werden kann.

8. Kampfmittel

Das Plangebiet liegt innerhalb des bombardierten Bereiches. Weiter Maßnahmen/ Untersuchungen zur Kampfmittelfreiheit sind vor Baumaßnahmen erforderlich.