



Gemeinde

# Haßmersheim

Neckar-Odenwald-Kreis

## Bebauungsplan

# „Am Unteren Auweg – 3. Änderung“

Gemarkung Haßmersheim

**Textlicher Teil:            Planungsrechtliche Festsetzungen  
Hinweise**

Satzung

Planstand: 27.10.2021

**KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU**

**Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak**

**Dipl.-Ing. Jürgen Glaser**

**Dipl.-Ing., Dipl.-Wirtsch.-Ing. Steffen Leiblein**

**Beratende Ingenieure und freier Stadtplaner**

Eisenbahnstraße 26 74821 Mosbach Fon 06261/9290-0 Fax 06261/9290-44 info@ifk-mosbach.de www.ifk-mosbach.de



## RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) m.W.v. 23.06.2021

Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. BW 2010, 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. BW S. 313) m.W.v. 01.08.2019

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017. (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der Form vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),  
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

## VERFAHRENSVERMERKE

- |  |                               |
|--|-------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB  | am 19.07.2021                 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB   | am 22.07.2021                 |
| 3. Billigung des Bebauungsplanentwurfs<br>und Auslegungsbeschluss                        | am 19.07.2021                 |
| 4. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung<br>gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB |                               |
| 4.1 Bekanntmachung   | am 22.07.2021                 |
| 4.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung  | vom 02.08.2021 bis 03.09.2021 |
| 5. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB   | am 23.11.2021                 |
| 6. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB  | am 02.12.2021                 |

Zur Beurkundung  
Haßmersheim, den

-----  
Bürgermeister

## TEXTLICHER TEIL

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gelten bis auf die geänderten Festsetzungen weiterhin alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch bezeichneten Art enthalten.

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrags zum Bebauungsplan „Am Unteren Auweg“ wird Folgendes festgesetzt:

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

##### 1.1 GRZ - Grundflächenzahl

Grundflächenzahl entsprechend Planeintrag.

Die Flächen baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche können bei Ermittlung der Grundflächenzahl unberücksichtigt bleiben.

##### 1.2 GFZ - Geschossflächenzahl

Geschossflächenzahl entsprechend Planeintrag.

##### 1.3 Zahl der Vollgeschosse

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß entsprechend Planeintrag.

##### 1.4 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhenlage von Gebäuden wird durch eine Bezugshöhe (B) entsprechend Planeintrag festgesetzt. Die Bezugshöhe (B) wird bezogen auf eine jeweils pro Baugrundstück festgelegte Höhe über NN festgesetzt.

##### 1.5 Höhe der baulichen Anlagen

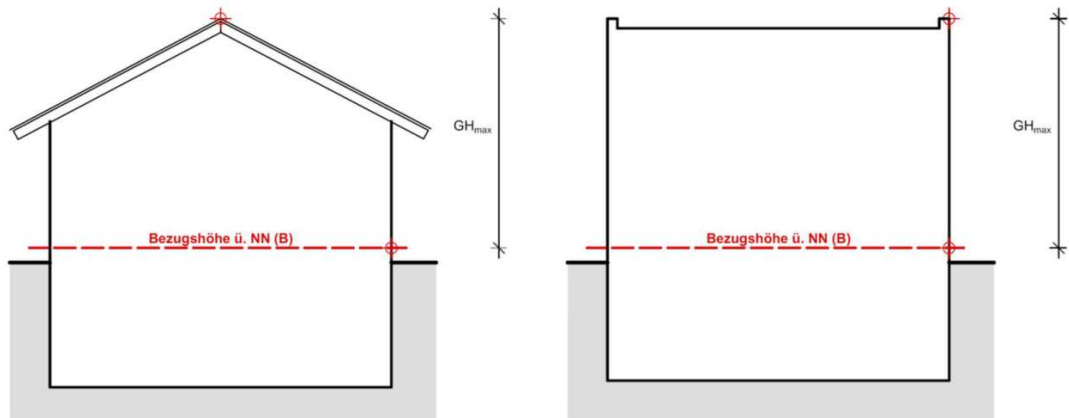
Die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen bestimmen sich maximale Gebäudehöhen (GH) entsprechend Planeintrag.

Als unterer Bezugspunkt gilt die Bezugshöhe (B).

Als oberer Bezugspunkt für geneigte Dächer gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion.

Als oberer Bezugspunkt für Flachdächer gilt der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit dem oberen Abschluss der Attika.

Erläuterungsskizze:



## 2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22-23 BauNVO)

### 2.1 Bauweise

Zulässige Bauweise entsprechend Planeintrag. Dabei bedeutet:

b = besondere Bauweise, die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei Gesamtgebäudeausdehnungen bis 150 m zulässig sind.

### 2.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen bestimmen sich durch Baugrenzen entsprechend Planeintrag.

## 3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12 und 14 BauNVO)

### 3.1 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Tiefgaragen nur in den gemäß Planeintrag gekennzeichneten Flächen zulässig.

## **4. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

### **4.1 Extensive Dachbegrünung von Flachdächern**

Die Flachdächer von Garagen sind auf mindestens 50 % der Fläche extensiv mit einer Substrathöhe von mindestens 15 cm durch Mischungen aus gebietsheimischen Kräutern und Gräsern sowie Sedumsprossen zu begrünen. Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezug bzw. Inbetriebnahme zu vollziehen.

Die Kombination mit einer Photovoltaikanlage ist zulässig.

### **4.2 Verbesserung des örtlichen Kleinklimas**

Die Freiflächen der Baugrundstücke sind – außer im Traufbereich der Gebäude bis max. 0,5 m Breite – unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendungen benötigt werden. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.

### **4.3 Baufeldräumung und Gehölzrodung**

Die Vegetation der zu bebauenden Flächen und der Flächen der Erschließung sind im Vorfeld von Baumaßnahmen in der Zeit von Oktober bis Februar komplett zu räumen und anschließend regelmäßig zu mähen, um Bodenbruten zu verhindern.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

## **II. 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 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. 1,5 m, bei sandigem Boden mit wenig Pflanzenresten max. 2,5 m, Schutz vor Vernässung und Staunässe etc.).

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. Erdmassenausgleichsmanagement

Bei der Ausweisung von Baugebieten und der Durchführung von Bauvorhaben (> 500 m<sup>3</sup> Bodenaushub) ist ein Erdmassenausgleich innerhalb des Baugebietes bzw. vor Ort durchzuführen (§ 3 Abs. 3 LKreiWiG).

Dies gilt in besonderem Maße in Gebieten mit erhöhten Belastungen nach § 12 Abs. 10 Bundes-Bodenschutzgesetz- und Altlastenverordnung.

Daher soll bei der Konzeption von Baugebieten der Vermeidung von zu entsorgendem Bodenaushub dadurch Rechnung getragen werden, dass der Aushub z.B. in Lärmschutzwänden innerhalb des Gebietes, zur Geländemodellierung und zur Rückverfüllung von Baugruben verwendet wird. Auch durch Niveauanhebung im Baugebiet können die Erdmassen im Baugebiet verbleiben.

Die Frage des Erdmassenausgleiches ist bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu prüfen und im Abwägungsprozess zu berücksichtigen.

Im Falle eines verfahrenspflichtigen Bauvorhabens mit einem zu erwartenden Anfall von mehr als 500 m<sup>3</sup> Bodenaushub wäre im Rahmen des jeweiligen Verfahrens ein Abfallverwertungskonzept zu erstellen (§ 3 Abs. 4 LKreiWiG). In diesem Konzept ist auszuführen, wie mit den anfallenden Aushubmaterialien verfahren werden soll. Das Konzept ist der zuständigen Abfallrechtsbehörde zur Prüfung vorzulegen, unabhängig davon, ob die Aushubmaterialien vor Ort (als Maßnahme des Erdmassenausgleichs) wiederverwendet werden, oder ob die Aushubmaterialien (als Abfallverwertungsmaßnahme) von der Baustelle abgefahren werden müssen (weil sie z.B. aus baubedingten Gründen nicht wieder eingebaut werden können).

## **5. 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 (§ 43 Abs. 6 WG).

Verunreinigungen bzw. Belastungen des Grundwassers können auch im überplanten Bereich grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.

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

## **6. Geotechnik und Baugrunduntersuchung**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Mittleren Muschelkalks. Diese werden in Hanglage von Holozänen Abschwemmmassen oder Löss bzw. im Talgrund von Auenlehm mit jeweils im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen.

Im Talgrund ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann dort bauwerksrelevant sein.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant

bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr einer Verschlechterung der

Baugrundeigenschaften sowie ggf. von Sulfatgesteinslösung im Untergrund sollte von der Errichtung technischer Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungs-horizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## 7. **Baufeldräumung und Gehölzrodung**

Die Vegetation der zu bebauenden Flächen und der Flächen der Erschließung sind im Vorfeld von Baumaßnahmen in der Zeit von Oktober bis Februar komplett zu räumen und anschließend regelmäßig zu mähen, um Bodenbruten zu verhindern.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

## 8. **Wasserspiegellage bei Hochwasser**

Das Plangebiet befindet sich nicht im Überschwemmungsgebiet. In Abhängigkeit der Auftretenswahrscheinlichkeit von Hochwasserereignissen stellen sich im Umfeld des Bebauungsplanes folgende Wasserspiegellagen ein.

T (Jahren)	50	100	Extrem
Wsp (M+NN)	140,90	141,40	142,70

Ein Anstieg des Grundwassers auf dieses Niveau ist zu erwarten.

## 9. **Lage im HQ<sub>extrem</sub>**

Es wird empfohlen, bei Bauvorhaben im Bereich des HQ<sub>extrem</sub> Maßnahmen zur Eigenvorsorge zu treffen.

## 10. **Brandschutz**

Damit bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind, müssen die erforderliche Bewegungsfreiheit und Sicherheit für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte gewährleistet sein

Zu Gebäuden, deren Entfernung von öffentlichen befahrbaren Verkehrsflächen 50 m überschreitet, sind – unabhängig von der Rettungshöhe – Feuerwehrezufahrten entsprechend der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ vorzusehen.



Zu Gebäuden, bei denen die Oberkante der Brüstungshöhe mindestens eines zu Rettungszwecken notwendigen Fensters mehr als 8 m über der festgelegten Geländeoberfläche liegt, ist eine Feuerwehrezufahrt zu einer notwendigen Aufstellfläche entsprechend der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ vorzusehen.

Aufgestellt:

Haßmersheim, den

DIE GEMEINDE:

DER PLANFERTIGER :

**IFK – INGENIEURE**  
Partnerschaftsgesellschaft mbB  
**LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER**  
**EISENBahnSTRASSE 26 74821 MOSBACH**  
E-MAIL: [info@ifk-mosbach.de](mailto:info@ifk-mosbach.de)

Ausfertigung:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Satzung stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 22.11.2021 überein.

Die ordnungsgemäße Durchführung der o.g. Verfahrensschritte wird bestätigt.

Haßmersheim, den

Der Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
(Siegel)