



Gemeinde

# Haßmersheim

Neckar-Odenwald-Kreis

## Bebauungsplan

# „Am Unteren Auweg II“

mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Am Unteren Auweg“

Gemarkung Haßmersheim

**Textlicher Teil:            Planungsrechtliche Festsetzungen  
   Örtliche Bauvorschriften  
   Hinweise**

Satzung

Planstand: 26.01.2021

KOMMUNALPLANUNG ■ TIEFBAU ■ STÄDTEBAU

Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak

Dipl.-Ing. Jürgen Glaser

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

Beratende Ingenieure und freie 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 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14.08.2020

### 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 11.07.2016                 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB   | am 21.07.2016                 |
| 3. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB                                     | vom 12.09.2016 bis 12.10.2016 |
| 4. Anhörung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB  | vom 12.09.2016 bis 12.10.2016 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfs<br>und Auslegungsbeschluss                        | am 30.03.2020                 |
| 6. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung<br>gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB |                               |
| 6.1 Bekanntmachung   | am 14.05.2020                 |
| 6.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung  | vom 25.05.2020 bis 30.06.2020 |
| 7. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB   | am 22.02.2021                 |
| 8. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB  | am                            |

Zur Beurkundung

Haßmersheim, den 23.02.2021

-----  
Bürgermeister

## TEXTLICHER TEIL

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrags wird Folgendes festgesetzt:

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)

##### 1.1 GI – Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen

**Beschränkung der allgemein zulässigen Nutzungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO:**

Unzulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe aller Art
- Hotels, Restaurants und ähnliche Einrichtungen
- Vergnügungsstätten

**Ausschluss nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:**

Unzulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

##### 1.2 GE – Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für soziale Zwecke.

**Beschränkung der allgemein zulässigen Nutzungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO:**

Unzulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe aller Art
- Hotels, Restaurants und ähnliche Einrichtungen

**Ausschluss nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:**

Unzulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

**1.3 GE<sub>e</sub> – Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**

Im eingeschränkten Gewerbegebiet GE<sub>e</sub> sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

**Beschränkung der allgemein zulässigen Nutzungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO:**

Unzulässig sind:

- Tankstellen
- Anlage für sportliche Zwecke
- Einzelhandelsbetriebe aller Art
- Hotels, Restaurants und ähnliche Einrichtungen

**Ausschluss nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO:**

Unzulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

#### 1.4 Geräuschemissionskontingentierung der GI-, GE- und GE<sub>e</sub>-Gebiete

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  in dB(A)/m<sup>2</sup> nach DIN 45691 [3] weder im Zeitbereich tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch im Zeitbereich nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten:

**Emissionskontingente  $L_{EK}$**

Teilfläche	Emissionskontingent	
	tags $L_{EK,T}$ in dB(A)/m <sup>2</sup>	nachts $L_{EK,N}$ in dB(A)/m <sup>2</sup>
TF 1	62	48
TF 2	62	48
TF 3	62	48
TF 4	65	50
TF 5	60	45
TF 6	58	43
TF 7	61	45
TF 8	61	45

Für die im Plan dargestellten, unter den angegebenen Winkeln von der Nordrichtung aus im Uhrzeigersinn abgetragenen Richtungssektoren A bis E, ausgehend vom Bezugspunkt {X = 3510066,36 m ; Y = 5463746,64 m} in Gauß-Krüger-Koordinaten, erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  um die in der folgenden Tabelle angegebenen Zusatzkontingente  $L_{EK,zus}$  in dB:

**Zusatzkontingente  $L_{EK,zus}$**

Richtungssektor	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$ in dB(A)/m <sup>2</sup>	
	tags	nachts
A von 82,6° - 133,3°	0	0
B von 133,3° - 141,6°	3	3
C von 141,6° - 151,5°	2	2
D von 151,5° - 172,1°	3	3
E von 314,5° - 330,5°	4	4

Bei genehmigungspflichtigen Änderungen oder neuen Bauvorhaben ist vom Antragsteller der Nachweis zur Einhaltung der vorgegebenen Geräuschkontingente zu erbringen. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit erfolgt nach DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5. In den Gleichungen (6) und (7) darf für Immissionsorte j im Richtungssektor k der Ausdruck  $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$  ersetzt werden.

Grundlage für die Festsetzungen ist die schalltechnische Untersuchung des Büros BS Ingenieure, Ludwigsburg, vom 06. März 2017 (A5820).

## 2. Maß der baulichen Nutzung

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

### 2.1 GRZ - Grundflächenzahl

Grundflächenzahl entsprechend Planeintrag.

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

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist mit Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einem Wert von 0,9 zulässig.

### 2.1 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 überbaubare Grundstücksfläche festgelegte Höhe über NN festgesetzt.

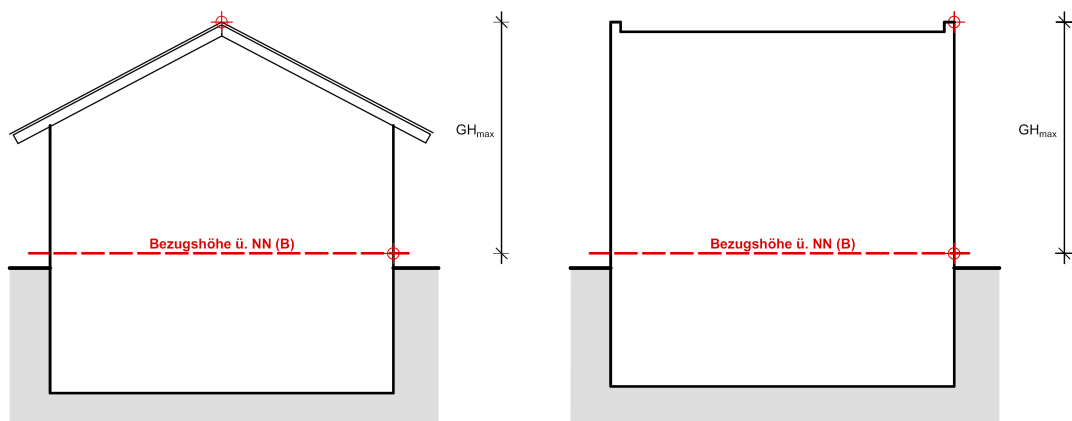
### 2.2 Höhe der baulichen Anlagen

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

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:



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

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

#### **3.1 Bauweise**

Zulässige Bauweise entsprechend Planeintrag. Dabei bedeutet:

- o = offene Bauweise
- a<sub>60m</sub> = abweichende Bauweise: Im Sinne einer offenen Bauweise mit einer maximal zulässigen Gebäudelänge von 60 m.
- a<sub>180m</sub> = abweichende Bauweise: Im Sinne einer offenen Bauweise mit einer maximal zulässigen Gebäudelänge von 180 m.

#### **3.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

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

#### **3.3 Stellung der baulichen Anlagen**

Die Gebäudehaupt- / Firstrichtung ist nur senkrecht bzw. parallel zu den festgelegten Baugrenzen zulässig. Geringfügige Abweichungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

### **4. Stellplätze und Nebenanlagen**

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

#### **4.1 Stellplätze**

Stellplätze auf den Baugrundstücken sind innerhalb und außerhalb der Baugrenzen zulässig.

#### **4.2 Nebenanlagen**

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, sofern es sich dabei um Gebäude handelt, sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis maximal 40 m<sup>3</sup> umbauten Raum zulässig.

Alle sonstigen Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

## **5. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### **5.1 Aufteilung von Verkehrsflächen**

Die im Plan dargestellten Aufteilungen der Verkehrsflächen sind als unverbindliche Empfehlung für die Ausführung zu verstehen.

### **5.2 Zu- und Abfahrtsverbote**

In den Bereichen mit festgesetzten Ein- und Ausfahrtsverbot entsprechend Planeintrag sind Grundstückszufahrten unzulässig.

## **6. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

### **6.1 Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen**

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen, die potenziell Schwermetalle freisetzen können, sind unzulässig.

### **6.2 Dachbegrünung und Regenerative Energien**

Flachdächer sind überwiegend zu begrünen oder alternativ zur Erzeugung regenerativer Energie zu nutzen.

### **6.3 Beleuchtung des Gebiets**

Die Straßen- und Wegbeleuchtung ist mit insektenschonenden Lampen auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die das Licht nach unten gerichtet abstrahlen und kein Streulicht erzeugen.

Außenbeleuchtungen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

### **6.4 Wasserdurchlässige Beläge**

PKW-Stellplätze, Gebäudezugänge sowie Fußwege sind so anzulegen, dass das Niederschlagswasser versickern kann. Es wird empfohlen, die genannten Flächen aus Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässiger Pflasterung o.ä. zu erstellen. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

### **6.5 Ableitung des Niederschlagswassers**

Das anfallende, nicht schädliche Niederschlagswasser von Dach- und Hofflächen ist auf den Grundstücksflächen getrennt zu erfassen und an dem Regenwasserkanal anzuschließen.



Für die Ableitung der Oberflächenabflüsse aus den Hofflächen können im Einzelfall je nach konkreter gewerblicher Nutzung Regenwasserbehandlungsmaßnahmen erforderlich werden. Die Festlegung der Maßnahmen erfolgt im Einzelfall in Abstimmung mit dem Landratsamt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die im Plan gekennzeichneten Flächen, welche in einen Mischwasserkanal zu entwässern sind.

## **6.6 Flächenhafte Ausgleichsmaßnahmen**

### **Öffentliche Grünfläche mit Streuobstwiese am Westrand <1>**

Es ist eine Streuobstwiese anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die beiden im Plan gekennzeichneten Obstbäume sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Fläche ist mit Saatgut gesicherter Herkunft als blütenreiche, magere Wiese einzusäen. Sie ist zweimal jährlich zu mähen, das Mähgut ist abzuräumen. Der 1. Schnitt soll zw. Anfang und Ende Juni erfolgen. Eine Düngung ist nicht zulässig.

Zusätzlich werden in der Wiese hochstämmige Obstbäume gepflanzt und damit ein Streuobstbestand begründet.

Zu pflanzen sind Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 12-14 cm. Die Bäume sind mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 10 m und einem Abstand von 5 m zu Wegen und sonstigen angrenzenden Flächen zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Der Bereich mit dem erdüberdeckten Löschwasserbehälter, der in der Fläche liegt, ist zusammen mit der restlichen Fläche einzusäen und zu pflegen. Obstbäume werden hier nicht gepflanzt.

Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Herstellung der angrenzenden Straße vorzunehmen. Die Sortenliste im Anhang ist zu beachten.

### **Öffentliche Grünfläche südlich der Kläranlage <2>**

Der bestehende Gehölzbestand im Südosten der Grünfläche ist dauerhaft zu erhalten.

Auf den übrigen Flächen ist das Feldgehölz durch die Pflanzung gebietsheimischer Sträucher und Laubbaumheister nach Nordwesten zu erweitern. Dabei sind je Strauch oder Baum 2 m<sup>2</sup> Pflanzfläche anzunehmen.

Pflanzabstände: 1,5 m

Pflanzgröße: 2 xv, 60-100 cm

Pflanzgröße Heister: v Hei, 100-125 cm

Aus Gründen des Artenschutzes ist ein Rückschnitt nur im Winterhalbjahr zulässig.

Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Nutzungsaufnahme in der südlich angrenzenden Gewerbefläche vorzunehmen. Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten.

## **6.7 Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen**

Die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereichs werden den Grundstücken, auf denen die Eingriffe zu erwarten sind, entsprechend dem Anteil der versiegelbaren bzw. überbaubaren Flächen zugeordnet.

Den Verkehrs- und Versorgungsflächen werden dabei 14,38 % (9.040 m<sup>2</sup> Versiegelung), den Baugrundstücken 85,62 % (53.829 m<sup>2</sup> überbaubare Fläche) der Flächen und Maßnahmen zur Kompensation zugeordnet.

## **7. Pflanzgebote und Pflanzbindungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

### **7.1 Baumpflanzungen in den Stellplatzflächen in den Baugrundstücken**

Bei der Anlage von Stellplätzen auf den Baugrundstücken ist je 10 Stellplätze ein großkroniger hochstämmiger Laubbaum, Stammumfang mind. 14 – 16 cm, in ein Pflanzbeet von mindestens 10 m<sup>2</sup> Fläche zu pflanzen.

Die Bepflanzung ist in den Baugesuchsunterlagen nachzuweisen. Der Pflanzvollzug ist spätestens zwei Jahre nach Aufnahme der Gebäudenutzung nachzuweisen.

Die Artenliste im Anhang ist zu beachten.

### **7.2 Einsaat und Gehölzpflanzungen in den Bauflächen des GE-, GE<sub>e</sub>- und GI-Gebiets**

Je angefangene 1.000 m<sup>2</sup> Baufläche ist ein gebietsheimischer Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sollen bei ihrer Pflanzung als Hochstämme einen Stammumfang von mind. 14-16 cm haben. Es sind Pflanzbeete von mind. 10 m<sup>2</sup> Fläche vorzusehen. Bäume, die für Stellplätze zu pflanzen sind, werden mit den für die Baufläche zu pflanzenden Bäumen verrechnet. Bei Festsetzung des Standortes für Bäume ist dieser in der Regel punktuell genau an der im Plan bezeichneten Stelle zu pflanzen und zu unterhalten. Abweichungen bis zu 5 m sind zulässig.

Die nicht überbaubaren GE- und GI-Flächen sind gärtnerisch anzulegen. Mindestens 5 % der Bauflächen sind mit gebietsheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Dabei sind je Strauch 2,0 m<sup>2</sup> Pflanzfläche anzunehmen. Die Sträucher sind in Gruppen als Gebüsche zu pflanzen, eine naturnahe Wuchsform ist anzustreben.

Pflanzabstände: 1,5 m

Pflanzgröße: 2 xv, 60-100 cm

Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Gebäudenutzung vorzunehmen. Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten.

### **7.3 Einsaat und Bepflanzung des Verkehrsgrüns**

Die Verkehrsgrünfläche sind mit Wildstauden oder Kleinsträuchern zu bepflanzen oder mit Landschaftsrasen einzusäen.

In den Verkehrsgrünflächen am Kreisverkehr sind an den im Plan bezeichneten Stellen 5 Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Entlang der Straße sind an den im Plan bezeichneten Stellen 24 Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sollen bei ihrer Pflanzung als Hochstämme einen Stammumfang von mind. 16-18 cm haben.

Die Pflanzungen sind im Zuge der Verkehrserschließung vorzunehmen. Die Artenliste im Anhang ist zu beachten.

#### **7.4 Öffentliche Grünflächen mit Entwässerungsgräben**

Entlang der Südwestränder der äußeren Gewerbegebietsflächen werden 4 m breite Grünstreifen festgesetzt, in denen Gräben zur Ableitung des Regenwassers angelegt werden.

Die Entwässerungsgräben sind mit einer Saatgutmischung gesicherter Herkunft für wechselfeuchte Standorte einzusäen und ein- bis zweimal jährlich zu mähen. Die übrigen Flächen sind als Fettwiese einzusäen und zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist jeweils abzuräumen.

#### **7.5 Öffentliche Grünflächen am Südwestrand**

Die 4 m breiten Grünflächen sind mit 2-3 reihigen Gebüschgruppen aus gebietsheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Die Gebüsche sollen variierende Längen zwischen 5 und 25 m haben.

Pflanzabstände: 1,5 m

Pflanzgröße: 2 xv, 60-100 cm

Die nicht bepflanzten Flächen sind als Fettwiese einzusäen und zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.

In den Lücken zwischen den Gebüschgruppen sind in der längeren Grünfläche mindestens 7 und in der kürzeren Grünfläche mindestens 3 hochstämmige, gebietsheimische Laubbäume zu pflanzen. Die Bäume sollen bei ihrer Pflanzung einen Stammumfang von mind. 14-16 cm haben. Sie sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Pflanzungen sollen innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Gewerbenutzung in den angrenzenden Flächen erfolgen. Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten.

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind Flachdächer (FD) mit einer maximalen Neigung von 5°, Pultdächer (PD) mit einer maximalen Neigung von 35° sowie Satteldächer (SD) mit einer maximalen Neigung von 20°.

#### 1.2 Dachdeckung

Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben sind mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig.

#### 1.3 Fassaden

Außenwände sind in gedeckten Farbtönen (z.B. blau, weiß, grün, lichtgrau) auszuführen. Gebäude von mehr als 50 m Länge sind mindestens alle 30 m durch Farbgebung, Vorbauten, rankender Begrünung oder Versatz vertikal zu gliedern.

### 2. Abfallbehälter

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Plätze für bewegliche Müllbehälter in einer vorderen oder hinteren Grundstückstiefe von 20 m sind durch Baum- oder Strauchpflanzungen bzw. durch mit Kletterpflanzen begrünte Rankgerüste zu begrünen und durch bauliche Maßnahmen abzuschirmen, damit sie vom öffentlichen Verkehrsraum nicht einsehbar sind.

### 3. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind in öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen und in Flächen mit Pflanzgeboten unzulässig. Werbeanlagen sollen nur zur jeweiligen Erschließungsstraße hin ausgerichtet sein. Werbeanlagen sind nur ausnahmsweise von der abgewandten Seite der Erschließungsstraße zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind grundsätzlich zulässig. Werbeanlagen sowie Lichtwerbungen mit Lauf- und Blinklicht sind unzulässig.

### 4. Einfriedungen und Stützmauern

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zulässig sind Zäune mit max. 3,0 m Höhe und freiwachsende Hecken. Die Verwendung von Stacheldraht und optisch undurchlässigen Metallgittern und -zäunen ist nicht gestattet. Die Zäune sind zu begrünen. Nadelgehölze sind nicht zulässig.

Ein Mindestabstand mit Einfriedigungen von 1,0 m zu Feldwegen bzw. zu landwirtschaftlichen Nutzflächen ist einzuhalten. Mit Anpflanzungen ist ein Mindestabstand von 1,5 m gegenüber angrenzenden Feldwegen und landwirtschaftlichen Nutzflächen einzuhalten.

## **5. Niederspannungsfreileitungen**

**(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)**

Niederspannungsfreileitungen sind im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.

### III. HINWEISE

#### 1. Bodenfunde

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

#### 2. Altlasten

Die im Bebauungsplan gekennzeichnete Fläche ist im Flächennutzungsplan als Altlastenverdachtsfläche dargestellt. Die Fläche ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster nicht mehr als altlastenverdächtige Fläche, sondern unter der Kategorie „Sonstige Flächen“ erfasst (AS BASF-Reichsschwefelwerk, Bereich A: Hochofenanlage, Schlackenhalde).

Bei Tiefbauarbeiten kann belastetes Aushubmaterial anfallen, das gesondert zu entsorgen ist. Schädliche Grundwasserveränderungen im Sinne des § 3 Ziff. 10 WHG können auf der im Bebauungsplan markierten Fläche nicht generell ausgeschlossen werden.

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 und Bodenaushub können 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).

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.

Die Befestigungen von Stellplätzen, Grundstückszugängen und Zufahrten können mit einem wasserdurchlässigen Belag ausgestattet werden, wenn durch die Bestimmungsgemäße Nutzung nicht mit einem Eintrag von Schadstoffen in den Boden zu rechnen ist (Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG).

In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen (§ 4 Abs. 1 BBodSchG). 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 dem 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).

#### **4. 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 (§ 37 Abs. 4 WG).

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

## 5. 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 lehmgefüllte 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 Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungs-bedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

## 6. Herstellung des Straßenkörpers

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

## 7. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper

Der Eigentümer hat gemäß § 126 BauGB 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.



## **8. Geräuschkontingentierung**

Die bei den Festsetzungen unter 1.4 in Bezug genommene DIN-Vorschrift DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ wird bei der Gemeinde Haßmersheim zur Einsicht bereitgehalten.

## **9. Starkregenereignisse**

Es wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich Überflutungen in Folge von Starkregenereignissen nicht auszuschließen sind, so dass bei Realisierung von Gebäudeteilen unterhalb der angrenzenden Straßenoberkante das Thema Hochwassersicherheit / Starkregenmanagement bei der Planung zu berücksichtigen ist. Beim Nachweis der Überflutungssicherheit gelten die DIN EN 752 sowie die DIN 1986-100.

Zur Schadensbegrenzung bei außergewöhnlichen Ereignissen kommt dem gezielten Objektschutz im öffentlichen und privaten Bereich in Ergänzung zu temporärer Wasseransammlung auf Frei- und Verkehrsflächen und schadensfreier Ableitung im Straßenraum vorrangig Bedeutung zu. In diesem Zusammenhang ist das Merkblatt DWA-M 119 zu beachten.

## **8. Baufeldräumung und Gehölzrodung (inkl. Vermeidungsmaßnahmen Reptilien)**

Im Vorfeld von Bau- und Erschließungsarbeiten sind die Bäume und Sträucher im Geltungsbereich, soweit sie nicht zur Erhaltung festgesetzt sind, in der Zeit zwischen 1. Oktober und Ende Februar zu fällen und zu räumen. Auch das Gestrüpp nördlich des Feldgehölzes ist zu roden. Der Bereich des Feldgehölzes, der für die Baumaßnahmen entfernt werden muss, wird im Winter auf den Stock gesetzt. Wurzelstubben verbleiben zunächst im Boden. Die Holzverschläge und Ablagerungen im Feldgehölz sind ebenfalls in diesem Zeitraum abzureißen bzw. abzuräumen.

Auch die zwei Obstbäume und das Gestrüpp im Obstwiesenstreifen südwestlich der Flüchtlingsunterkunft werden im Winter auf den Stock gesetzt. Die Lebensstätte der Zauneidechse soll dabei nicht oder nur bei Frost befahren werden. Wurzeln und Wurzelstöcke bleiben vorerst im Boden. Die gefälltten Bäume, das Astwerk und das Gestrüpp sind vollständig abzuräumen.

Etwa ab Mitte April, der genaue Zeitpunkt muss von der Witterung abhängig gemacht werden, können die Wurzelstubben im Feldgehölz von Westen beginnend gezogen werden. Ein Fräsen der Wurzelstöcke ist nicht zulässig. Reptilien wie Ringelnattern oder Blindschleichen, die möglicherweise im Gehölz vorkommen, können sich in die zum Erhalt festgesetzten Bereiche zurückziehen. Liegt die Fläche in der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn längere Zeit brach, so ist sie alle zwei Wochen zu mähen und das Mähgut abzuräumen.

Etwa ab Mitte April können auch die Wurzelstöcke der Obstbäume in der Eidechsenlebensstätte gezogen werden. Ein Fräsen der Wurzelstöcke ist nicht zulässig. Beim Ziehen ist möglichst schonend vorzugehen, so dass Eidechsen, die sich möglicherweise noch im Baufeld aufhalten, fliehen können. Unmittelbar im Anschluss wird die oberste Bo-

denschicht abgeschoben. Dabei wird von Ost nach West gearbeitet, so dass Eidechsen in die weiter westlich liegenden Bereiche der Lebensstätte fliehen können.

Durch den Bodenabtrag wird der Bereich des Baufeldes für die Eidechsen unattraktiv. Die Eidechsen finden hier keine Deckung mehr und werden aus dem Baubereich in die Bereiche der Lebensstätte außerhalb des Geltungsbereichs abwandern. Wird mit den Bauarbeiten nicht unmittelbar nach dem Abschieben begonnen, ist das Aufkommen von Vegetation durch regelmäßige Mahd oder erneute Bodenbearbeitung zu verhindern.

Auch die übrigen Baufeldflächen sind, wenn sie vor Baubeginn über einen längeren Zeitraum brachliegen, ab Beginn der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn alle zwei Wochen zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen. Damit wird verhindert, dass Bodenbrüter hier Nester anlegen.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen

## **10. Vorgezogene Maßnahmen (CEF): Europäische Vogelarten**

Für die Höhlenbrüter werden im zur Erhaltung festgesetzten Teil des Feldgehölzes, in Streuobstwiesen in der nahen Umgebung und/oder auf dem Kläranlagengelände Nistkästen aufgehängt.

Aufzuhängen sind zwei Nisthöhlen mit 32 mm Fluglochweite für Kohlmeise und Feldsperling, zwei Nisthöhlen mit 27 mm Fluglochweite für die Blaumeise und eine Höhle mit 45 mm Fluglochweite für den Star. Die Erhaltung und Pflege der Nistkästen wird für einen Zeitraum von 10 Jahren gesichert.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wird verwiesen.

Die Maßnahmen werden über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag mit der unteren Naturschutzbehörde gesichert.

## ARTEN- UND SORTENLISTEN

### Artenliste 1: Gebietsheimische Gehölze Gemeinde Haßmersheim

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung	
	Hecke, Strauchgruppe	Einzelbäume
Acer campestre (Feldahorn)	●	
Acer platanoides (Spitzahorn) *		●
Acer pseudoplatanus (Bergahorn) *		●
Betula pendula (Hängebirke) *		●
Carpinus betulus (Hainbuche) *	●	●
Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)	●	
Corylus avellana (Gewöhnlicher Hasel)	●	
Crataegus laevigata (Zweigrifflicher Weißdorn)	●	
Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)	●	
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	●	
Frangula alnus (Faulbaum)	●	
Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche) *		●
Ligustrum vulgare (Liguster)	●	
Prunus spinosa (Schlehe)	●	
Quercus petraea (Traubeneiche) *	●	●
Quercus robur (Stieleiche) *	●	●
Rhamnus cathartica (Kreuzdorn)	●	
Rosa canina (Echte Hundrose)	●	
Rosa rubiginosa (Weinrose)	●	
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	●	
Sambucus racemosa (Traubenholunder)	●	
Sorbus torminalis (Elsbeere)	●	
Tilia cordata (Winterlinde) *		●
Ulmus minor (Feldulme)	●	
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)	●	

Herkunftsgebiet für Pflanzgut soll in der Regel das Süddeutsche Hügel- und Bergland sein.

Bei den mit „\*“ gekennzeichneten Arten soll das Herkunftsgebiet entsprechend Forstvermehrungsgesetz (FoVG) berücksichtigt werden.

## Artenliste 2: Schwach bis mittelwüchsige Laubbaum-Sorten für Anpflanzungen auf Grundstücken in beengter Lage

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn
Carpinus betulus „Fastigiata“	Hainbuche
Carpinus betulus „Frans Fontaine“	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Mespilus germanica	Mispel
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aria „Magnifica“	Mehlbeere
Sorbus aucuparia „Fastigiata“	Eberesche
Sorbus aucuparia „Rossica Major“	Eberesche
Sorbus aucuparia var. edulis	Eberesche

## Artenliste 3: Sortenliste für Baumpflanzungen im Stellplatz- und Straßenbereich

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn
Acer platanoides „Columnare“	Spitzahorn
Carpinus betulus „Fastigiata“	Hainbuche
Fraxinus excelsior „Westhof s Glorie“	Esche
Quercus robur „Fastigiata“	Stieleiche
Tilia cordata „Erecta“	Winterlinde
Tilia cordata „Rancho“	Winterlinde

## Artenliste 4: Obstbaumsorten

Obstbaumart	Geeignete Sorten
Apfel	Bittenfelder, Börtlinger Weinapfel, Boskoop, Brettacher, Champagner Renette, Danziger Kant, Gehrers Rambur, Gewürzluiken, Goldrenette von Blenheim, Hauxapfel, Josef Musch, Kaiser Wilhelm, Maunzenapfel, Rheinischer Bohnapfel, Rheinischer Krummstiel, Rheinischer Winterrambur, Sonnenwirtsapfel, Welschiser, Zabergäu Renette
Birne	Petersbirne, Wahls Schnapsbirne, Nägelesbirne, Palmischbirne, Fässlesbirne, Kärcherbirne, Wilde Eierbirne, Conference, Kirchensaller Mostbirne, Metzger Bratbirne, Schweizer Wasserbirne, Josephine von Mecheln, Bayerische Weinbirne, Paulsbirne, Geddelsb. Mostbirne, Stuttgarter Geißhirtle
Süßkirschen	Regina, Hedelfinger, Büttners Rote Knorpel, Sam
Walnüsse	Mars, Nr. 26, Nr. 139

Aufgestellt:

Haßmersheim den 23.01.2021

DIE GEMEINDE :

DER PLANFERTIGER :

**IFK – INGENIEURE**  
**Leiblein - Lysiak - Glaser**  
**Eisenbahnstraße 26, 74821 Mosbach**  
**E-Mail: info@ifk-mosbach.de**

Ausfertigung:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Satzung stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 22.02.2021 überein.

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

Haßmersheim, den 23.02.2021

Der Bürgermeister

---

(Siegel)