



**MOSBACH**

Große Kreisstadt  
Neckar-Odenwald

# **Bebauungsplan „Rote Äcker VI, Nr. 5.06“**

## **Gemarkung Reichenbuch**

- I. Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB**
- II. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO Baden-Württemberg**
- III. Hinweise**

Planstand: August 2018

Aufgestellt durch:

Große Kreisstadt Mosbach  
Planen und Technik  
Abt. Stadtplanung

Mosbach, den 25.10.2018

---

Michael Jann, Oberbürgermeister

# I. Textliche Festsetzungen

---

Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

## 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes als „Allgemeines Wohngebiet“ (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

Zulässig sind Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden nicht zugelassen (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

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

Das Maß der baulichen Nutzung ist festgesetzt durch:

- die Grundflächenzahl (Höchstgrenze),
- die Geschossflächenzahl (Höchstgrenze) und
- die Höhe baulicher Anlagen (Höchstgrenze).

### 2.1 Zulässige Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2, Nr. 1 und § 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

### 2.2 Zulässige Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2, Nr. 2 und § 20 Abs. 2 BauNVO)

Die zulässige Geschossflächenzahl ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

### 2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2, Nr. 4 und § 18 BauNVO)

Die maximale Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand mit der Dachhaut) wird auf der der Birkenwaldstraße zugewandten Seite auf 6,50 m begrenzt. Die maximal zulässige Firsthöhe darf 11,00 m nicht überschreiten.

Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf die Oberkante des Straßenabschnittes der Birkenwaldstraße, an dem sich der Grundstücks- bzw. Gebäudezugang befindet (Gehweghinterkante bzw. Straßenrand), gemessen in Grundstücksmitte.

### **3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)**

Die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

### **4. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO, § 14 Abs. 1 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Stellplätze und Garagen sind innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind außerdem zwischen der vorderen Grundstücksgrenze und der vorderen Baugrenze zulässig.

### **5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1, Nr. 6 BauGB)**

Es werden nicht mehr als zwei Wohnungen je Wohngebäude zugelassen.

### **6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)**

Verkehrsflächen (Bewirtschaftungsweg) sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

### **7. Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1, Nr. 14 BauGB)**

Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

### **8. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB)**

Öffentliche Grünflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

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

### Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches:

Bei der Verwendung von metallischen Dacheindeckungen (Blei, Kupfer, Zink) an Gebäuden ist zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in das Grundwasser eine verwitterungsfeste Beschichtung zwingend notwendig.

PKW-Stellplätze sowie Fußwege sind so anzulegen, dass das Niederschlagswasser versickern kann. Es wird deshalb empfohlen, die genannten Flächen aus Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässiger Pflasterung o.ä. zu erstellen, wenn durch die bestimmungsgemäße Nutzung nicht mit einem Eintrag von Schadstoffen in den Boden zu rechnen ist (Vorsorgepflicht nach § 7 BBodSchG). Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

### Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches:

Der Eingriff kann innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen werden. Zu einer Vollkompensation sind deshalb Maßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich.

Als Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches werden folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Umwandlung einer Ackerfläche in einen zehn Meter breiten Grünstreifen mit 14 Obstbäumen auf dem Grundstück Flst.Nr. 1531/1 auf Gemarkung Reichenbuch
- Umwandlung einer Ackerfläche mit 1.740 qm in einen Grünstreifen mit acht Obstbäumen und zwei Linden auf den Grundstücken Flst.Nr. 1431 und 1433 auf Gemarkung Reichenbuch

Planungsrechtlich abgesichert werden die Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Land Baden-Württemberg.

### Zuordnungsfestsetzung:

Gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB werden die festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sowie die Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches in Form einer Sammelzuordnung den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, entsprechend dem Anteil der versiegelbaren bzw. überbaubaren Flächen zugeordnet.

Den Baugrundstücken werden 100% der Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich zugeordnet.

### Artenschutz gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG):

Die Bäume sind rechtzeitig vor dem Beginn von Baumaßnahmen in der Zeit von 1. Oktober bis 28. Februar zu roden und zu räumen.

Liegen die Bauflächen über einen längeren Zeitraum brach, so sind sie im Vorfeld von Bauarbeiten ab Beginn der Vegetationsperiode bis zur Bebauung mindestens alle zwei Wochen zu mähen, um zu verhindern, dass Bodenbrüter Nester anlegen.

## **10. Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 21 BauGB)**

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.

Innerhalb der Schutzzone verzichtet der jeweilige Eigentümer darauf, Einrichtungen zu treffen, welche die Leitungen / Kabel der Stadtwerke Mosbach GmbH gefährden (z.B. Grabungen, feststehende Bauwerke errichten, Einfriedungen errichten, Bäume pflanzen und das Geländeniveau zu verändern).

Der jeweilige Eigentümer hat dies alles zu dulden und zu unterlassen. Er hat sich aller Vorkehrungen und Handlungen zu enthalten, wodurch der Bestand und die weiteren Rechte des Berechtigten erschwert, vereitelt oder beeinträchtigt werden.

## **11. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB)**

### Baum- und Strauchpflanzungen in den Bauflächen:

Je Baugrundstück ist mindestens ein gebietsheimischer, hochstämmiger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Die Bäume sollen bei der Pflanzung einen Stammumfang von mindestens 10-12 cm haben.

Mindestens 5% der Grundstücksflächen sind mit gebietsheimischen Sträuchern gruppen- oder heckenartig zu bepflanzen. Dabei sind je Strauch 2,0 m<sup>2</sup> Pflanzfläche anzunehmen. Ein Formschnitt sollte nur aus Gründen des Nachbarrechts vorgenommen und sonst eine naturnahe Wuchsform angestrebt werden. Ein Rückschnitt ist nur im Winterhalbjahr (01.10.-28.02.) zulässig.

Pflanzabstände:        1,5 m  
Pflanzgröße:            2 xv, 60-100 cm.

Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezug der Gebäude zu vollziehen. Bei Abgang sind die Gehölze zu ersetzen. Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten.

### Einsaat der Öffentlichen Grünfläche mit den Versickerungsmulden

Die Öffentliche Grünfläche und die Versickerungsmulden sind mit einer Fettwiesenmischung gesicherter Herkunft einzusäen und zweimal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen.

## **11. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

## **II. Örtliche Bauvorschriften**

---

gemäß § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. März 2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Februar 2017 (GBl. S. 99)

### **1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1, Nr. 1 LBO)**

#### **1.1 Fassadenmaterialien und -farbgebung**

Als Fassadenmaterialien werden nur natürliche Baustoffe (keine Kunststoffe) in gedeckten Farbtönen zugelassen. Leuchtende, grelle, rein weiße oder schwarze Materialien und Anstriche werden nicht zugelassen.

#### **1.2 Dachform, Dachneigung und Dachgestaltung**

Für Wohngebäude werden nur geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° bis 38° zugelassen, steilere Dächer werden bei asymmetrischen Dächern nur für die kürzere Dachfläche zugelassen.

Für Garagen werden auch Dächer mit einer Dachneigung von weniger als 20° und Flachdächer zugelassen.

Zur Dachdeckung dürfen nur naturrote und rotbraune bis dunkelbraune sowie dunkelgraue kleinformatige Dachdeckungsmaterialien verwendet werden.

### **2. Anforderungen an Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1, Nr. 2 LBO)**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

### **3. Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie über die Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1, Nr. 3 LBO)**

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

Einfriedigungen einschließlich Sockelmauern dürfen entlang von Verkehrsflächen eine Höhe von 1,00 m über Straßenhöhe nicht überschreiten.

### **4. Stellplätze und Garagen (§ 74 Abs. 2, Nr. 2 LBO)**

Für Wohnungen mit bis zu 50 qm Wohnfläche ist 1 Stellplatz herzustellen.  
Für Wohnungen mit mehr als 50 qm Wohnfläche sind 2 Stellplätze herzustellen.

## **5. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3, Nr. 2 LBO)**

Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen ist den Regenwasserhausanschlüssen an der westlichen Grundstücksgrenze zuzuführen. Es wird anschließend in das Mulden-/Rigolensystem abgeleitet.

# 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. Bodenschutz, Altlasten

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 gewährleisten (z.B. Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten maximal 1,5 m, Schutz vor Vernässung, Staunässe etc.).

Entsprechendes gilt für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustelleneinrichtung.

Werden bei Erdarbeiten erdfremde Materialien bzw. verunreinigtes Aushubmaterial angetroffen, so ist dieses Material getrennt zu halten und nach den Vorschriften des Abfallrechts geordnet zu entsorgen.

Das Bürgermeisteramt und das Landratsamt, Fachbereich 2 Sachgebiet Wasserwirtschaft und Bodenschutz, sind umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung bzw. Funde zu informieren (§ 3 Landes-Bodenschutzgesetz (LBodSchAG)). Die erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Bürgermeisteramt und dem Landratsamt abzustimmen.

Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, um die Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

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 Verrichtungen auf einem 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).

## Vorgaben für die Bepflanzung

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

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung	
	Sträucher	Einzelbaum
<i>Acer platanoides</i> (Spitzahorn) *		●
<i>Acer pseudoplatanus</i> (Bergahorn) *		●
<b><i>Betula pendula</i> (Hängebirke) *</b>		●
<b><i>Carpinus betulus</i> (Hainbuche) *</b>		●
<b><i>Cornus sanguinea</i> (Roter Hartriegel)</b>	●	
<b><i>Corylus avellana</i> (Gewöhnlicher Hasel)</b>	●	
<b><i>Euonymus europaeus</i> (Pfaffenhütchen)</b>	●	
<i>Fagus sylvatica</i> (Rotbuche) *		●
<b><i>Prunus avium</i> (Vogelkirsche) *</b>		●
<b><i>Prunus spinosa</i> (Schlehe)</b>	●	
<b><i>Quercus petraea</i> (Traubeneiche) *</b>		●
<b><i>Quercus robur</i> (Stieleiche) *</b>		●
<b><i>Rosa canina</i> (Echte Hundsrose)</b>	●	
<i>Sambucus nigra</i> (Schwarzer Holunder)	●	
<i>Sambucus racemosa</i> (Traubenholunder)	●	
<i>Sorbus aucuparia</i> (Vogelbeere)	●	●
<i>Ulmus glabra</i> (Bergulme)		●
<i>Viburnum opulus</i> (Gewöhnlicher Schneeball)	●	

Herkunftsgebiet für Pflanzgut soll in der Regel das Westdeutsche Bergland sein. Bei den mit „\*“ gekennzeichneten Arten soll das Herkunftsgebiet entsprechend Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) berücksichtigt werden.

Für Baugrundstücke sind die in Artenliste 1 empfohlenen Arten von Einzelbäumen in der Regel zu großwüchsig. Es wird empfohlen Arten bzw. Sorten aus der Artenliste 2 zu verwenden.

<sup>1</sup> Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (Hrsg.), Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, Karlsruhe 2002.

### Artenliste 2: Schwach bis mittelwüchsige Laubbaum-Sorten für die Pflanzungen auf Baugrundstücken

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: 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, Wel-schiser, 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, Geddel-sb. Mostbirne, Stuttgarter Geißhirtle
Süßkirschen	Regina, Hedelfinger, Büttners Rote Knorpel, Sam
Walnüsse	Mars, Nr. 26, Nr. 139