



**MOSBACH**

Große Kreisstadt  
Neckar-Odenwald

# **Bebauungsplan „Am Güterbahnhof, Nr. 1.71“**

## **Gemarkung Mosbach**

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

Planstand: Juli 2018

Aufgestellt durch:

Große Kreisstadt Mosbach  
Planen und Technik  
Abt. Stadtplanung

Mosbach, den 28.09.2018

---

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 festgesetzt.

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind Anlagen nach § 8 Abs. 2 BauNVO (nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze sowie öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke).

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

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Einzelhandel ist nur in der Form zulässig, dass die durch das produzierende Gewerbe entstandenen Produkte am Ort der Leistung vertrieben werden können. Hierbei darf die Verkaufsfläche max. 5 % der Betriebsfläche und max. 800 qm nicht übersteigen

Ausnahmen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 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),
- die Höhe baulicher Anlagen (Höchstgrenze).

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

Die zulässige Grundfläche ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

### 2.2 Zulässige Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 2, Nr. 2 und § 20 Abs. 3 BauNVO)

Die zulässige Geschossfläche ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

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

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen baulicher Anlagen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

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

Die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

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

Nebenanlagen und Garagen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ebenerdige, offene Stellplätze sind auch außerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

Verkehrsflächen (Straßenverkehrsfläche, Fläche für Bahnanlagen) sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

### **6. Versorgungsflächen (§ 9 Abs. 1, Nr. 12 BauGB)**

Versorgungsflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt.

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

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

Außenbeleuchtungen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

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

Im Vorfeld von Baumaßnahmen dürfen Gehölze nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar gerodet werden. In diesem Zeitraum ist auch das Baufeld von sonstiger Vegetation frei zu machen.

Die vorhandenen Gebäude sollten ebenfalls in diesem Zeitraum abgerissen werden. Außerhalb dieses Zeitfensters ist ein Abräumen nur möglich, wenn im Vorfeld überprüft und sichergestellt wurde, dass keine Vögel an oder in den betroffenen Gebäuden nisten.

## **8. 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.

## **9. 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)

Fassadenmaterialien und –farbgebung:

Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben sind unzulässig.

Dachgestaltung:

Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben sind unzulässig.

Der Einbau von Anlagen zur Nutzung von Solarenergie ist zulässig.

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

Werbeanlagen und Automaten sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Selbständige Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 10 m nicht überschreiten.

Lichtwerbungen mit bewegtem, laufendem oder im zeitlichen Wechsel aufleuchtendem Licht sind unzulässig.

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist.

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

Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser der öffentlichen Erschließungsstraße und der Dachflächen ist getrennt zu erfassen und über einen separat geführten Regenwasserkanal abzuleiten.

Für die Parkplatz-, Hof-, und Betriebsflächen gilt für das jeweilige Grundstück folgende Regelung:

Parkplatz-, Hof-, und Betriebsflächen bis einschließlich 50% der tatsächlich versiegelten Fläche sind an den Regenwasserkanal ohne weitere Prüfung anzuschließen.

Bei Parkplatz-, Hof-, und Betriebsflächen größer 50% der tatsächlich versiegelten Fläche ist eine Prüfung nach DWA-M153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser), ob ggf. eine grundstücksbezogene Vorbehandlung vor Einleitung in den Regenwasserkanal nötig ist, durchzuführen.

# III. Hinweise

---

## 1. Artenschutz

Vorgezogene Maßnahmen (CEF):

Zeitgleich mit dem Gebäudeabriss und der Gehölzrodung im Geltungsbereich werden in den Gehölzen entlang der nahegelegenen Elz insgesamt fünf Nistkästen mit Fluglochweite 32 mm aufgehängt.

Die Aufhängung, Erhaltung und Pflege der Nistkästen wird durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Landratsamt für einen Zeitraum von 10 Jahren gesichert.

An den Gebäuden in der neuen Gewerbefläche sollen mindestens vier weitere Nistkästen aufgehängt oder entsprechende Einbauelemente in die Fassaden integriert werden.

## 2. 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.

## 3. Bodenschutz, Altlasten

Bei Baumaßnahmen ist der humose Oberboden (soweit der Boden keine Schadstoffe enthält) getrennt auszubauen und gemäß § 4 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) und § 202 Bundesbaugesetz schonend zu behandeln.

Wird der humose Oberboden zwischengelagert, sind hierzu Lager vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen, insbesondere die biologische Aktivität, gewährleisten (z. B. Mierte: Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten max. 1,50 m, bei sandigem Boden mit wenig Pflanzenresten max. 2,50 m, Schutz vor Vernässung und Staunässe etc.).

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).

Im Planungsgebiet sind im Bodenschutz- und Altlastenkataster bislang folgende Flächen, insbesondere aufgrund möglicher abfallrechtlicher Relevanz, unter der Kategorie „sonstige Flächen“ verzeichnet:

- Altstandort mit der Flächennummer 706: Tankstelle
- Altstandort mit der Flächennummer 707: Handel und Lagerung von Mineralöl und Kohle

- Altstandort mit der Flächennummer 708: Handel und Lagerung von Heizöl und Petroleum
- Altstandort mit der Flächennummer 1829: Lagerung von Heizöl und Petroleum.

Falls im Bereich dieser Altstandorte Tiefbauarbeiten durchgeführt werden, ist mit belastetem Aushubmaterial zu rechnen. Belastetes Material ist von unbelastetem Aushub zu trennen 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.

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 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).

#### **4. Grundwasserschutz**

Verunreinigungen bzw. Belastungen des Grundwassers können im überplanten Bereich nicht ausgeschlossen werden. Falls z. B. bei der baulichen Nutzung in das Grundwasser eingegriffen, Grundwasser freigelegt bzw. eine Bauwasserhaltung erforderlich wird, sind die erforderlichen Maßnahmen mit dem Landratsamt, Sachgebiet Wasser und Boden abzustimmen. Unter Umständen sind zusätzliche Aufwendungen erforderlich.

Auf das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), das Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetz (LBodSchAG) und die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) wird verwiesen.