

Stadt

Adelsheim

Neckar-Odenwald-Kreis

Abgrenzungs- und Abrundungs- satzung – 2. Änderung

Stadtteil Leibenstadt

Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Entwurf

Planstand: 21.06.2017

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



INHALT

1.	Anlass und Planungsziele	1
2.	Verfahren	1
3.	Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich	1
4.	Umfang der Planänderung	1
5.	Umwelt, Natur und Landschaft, Artenschutz	2
6.	Erschließung und Zeitablauf	2

1. Anlass und Planungsziele

Der nördliche Ergänzungs- und Erweiterungsbereich der seit 2003 rechtskräftigen Abgrenzungs- und Abrundungssatzung für den Stadtteil Leibenstadt wurde mittlerweile erschlossen. Im Zuge dieser Erschließung wurde das ursprüngliche Bebauungs- und Erschließungskonzept dabei modifiziert. Die Planänderung dient lediglich der Anpassung an den damit tatsächlich vollzogenen Ausbau und die dabei vorgenommene Bodenordnung.

2. Verfahren

Die Änderung der Satzung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB.

Im vereinfachten Verfahren kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB sowie von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange abgesehen werden. Von den genannten Verfahrenserleichterungen wird Gebrauch gemacht.

3. Lage des Plangebiets und räumlicher Geltungsbereich

Der Bereich der erforderlichen Änderung erstreckt sich beidseits des Wannengewegs am nördlichen Ortsrand von Leibenstadt. Er umfasst die Grundstücke Flst.Nr. 296 (Wannengeweg), 1858-1868, 301, 302 (teilweise). Das östliche Ende des Änderungsbereichs stellt die Friedhofstraße, das westliche Ende die Adolf-Lauer-Straße dar.

4. Umfang der Planänderung

Folgende Änderungen werden für den Bereich der Planänderung im Einzelnen vorgenommen:

- Erschließungskonzept

Die bisher vorgesehene durchgehende Wohnstraße zwischen Adolf-Lauer-Straße und Friedhofstraße wird aufgegeben und nur noch die tatsächlich realisierte Stichstraße „Wannengeweg“ festgesetzt. Die Straßenlänge reduziert sich damit um über 50 m und die festgesetzte Verkehrsfläche um etwa 242 m².

- Bodenordnung

Die tatsächlich vorgenommene Grundstücksbildung wird in den Planentwurf übernommen. Zwischen Friedhofstraße und Wannengeweg ergibt sich dadurch eine gegenüber dem ursprünglichen Konzept gedrehte Anordnung der Baugrundstücke. Es verbleiben wie im ursprünglichen Konzept 10 neue Baugrundstücke.

- Baugrenzen

Die Baugrenzen werden an die neue Grundstückseinteilung angepasst und gegenüber der bisherigen Satzung teilweise etwas vergrößert.

Die bisher vorgesehenen grünordnerischen Ausweisungen, Pflanzgebote, Erhaltungsgebote sowie alle textlichen Festsetzungen, Hinweise und örtlichen Bauvorschriften werden unverändert beibehalten.

5. Umwelt, Natur und Landschaft, Artenschutz

Die Änderungsinhalte führen zu keinen planbedingten Eingriffen in Natur und Landschaft. Hier ist der Vergleich der bisherigen Planung mit der beabsichtigten Änderung relevant. Durch die Reduzierung der Gesamtversiegelung durch die Zurücknahme der Verkehrsflächen ist sogar ein positiver Effekt für die betroffenen Umweltschutzgüter zu erwarten.

Artenschutzrechtliche Belange werden von der Planänderung nicht tangiert. Ein dahingehendes Vollzugshindernis der Planung ist nicht erkennbar. Die artenschutzrechtlichen Belange sind zudem ohnehin auf der Ebene konkreter Bauvorhaben als strikte Rechtsvorgabe zu beachten und dann im Einzelfall zu prüfen.

6. Erschließung und Zeitablauf

Die Erschließung im Änderungsbereich ist bereits umgesetzt. Weitere Erschließungsarbeiten im Zusammenhang mit der Planänderung fallen nicht an. Das Änderungsverfahren soll im Herbst des Jahres 2017 abgeschlossen werden.

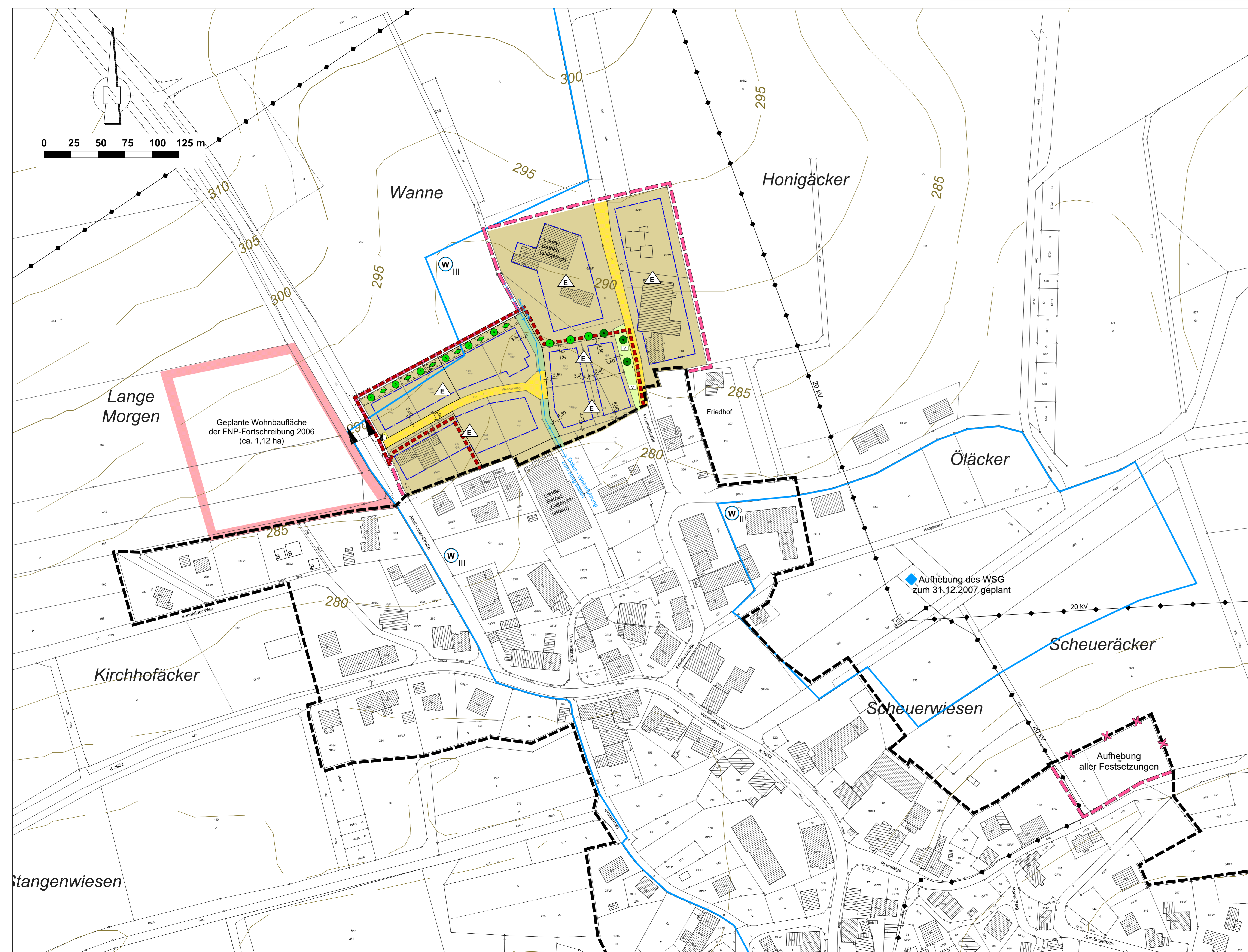
Aufgestellt:

Adelsheim, den ...

DIE STADT:

DER PLANFERTIGER :

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



Im Bereich der neu einbezogenen Flächen (Entwicklung und Ergänzung) gelten bei einem Vorhaben neben § 34 Abs. 1 und 2 BauGB folgende planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften:

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
gemäß § 34 Abs. 4 und 5 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 i. V. mit der BauVVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990

- 1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr.1 und 2 BauGB)**
 - 1.1 Offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig.
 - 1.2 Baugrenze
 - 1.3 Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)**
 - 2.1 Straßenverkehrsfläche
 - 2.1.1 Pro Baugrundstück ist maximal eine Grundstückszufahrt mit einer maximalen Breite von 6,00 m zulässig.
 - 2.1.2 Die Zu- und Überfahrten zu den Baugrundstücken sind vom Grundstückseigentümer herzustellen.
 - 2.2 Verkehrsgrünfläche
 - 2.3 Bewirtschaftungsweg
- 3. FLÄCHE FÜR VERSORGSANLAGEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 12 BauGB)**
 - 3.1 Fläche für die Stromversorgung: geplanter Standort für Umspannstation
- 4. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1, Nr. 15 BauGB)**
 - 4.1 öffentliche Grünfläche: Grabenbegleitender Grünstreifen
- 5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - 5.1 Oberflächenbepflanzungen von Stellplätzen, Grundstückszugängen und Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen auszustatten, wenn durch die bestimmungsgemäße Nutzung nicht mit einem Eintrag von Schadstoffen zu rechnen ist. Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.
- 6. ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 - 6.1 Standort für das Anpflanzen von Bäumen
 - 6.1.1 Bei Festsetzung des Standortes für Bäume ist dieser an der im Plan bezeichneten Stelle zu pflanzen. Abweichungen bis 5 m werden in begründeten Fällen zugelassen.
 - 6.1.2 Zur Bepflanzung sind nur standortheimische, hochstämmige Laubbäume zulässig
 - 6.2 Zu erhaltender Einzelbaum
 - 6.2.1 Zu erhaltende Bäume dürfen nicht beseitigt werden und sind bei Verlust oder natürlichem Abgang in gleicher Art und Wuchsform zu ersetzen.
 - 6.3 Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Sträuchern
 - 6.3.1 Innerhalb der Pflanzgebietsfläche entlang der nördlichen Pflanzgebietsgrenze ist eine dreireihige Hecke mit höheren standortheimischen Sträuchern zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Es sind vorzugsweise die Arten Holunder, Hasel, Hainbuche, Feldahorn zu verwenden.
 - 6.4 Die auf den Baugrundstücken festgesetzten Pflanz- und Erhaltungsgebote sind mit den Baugesuchsunterlagen nachzuweisen und spätestens zwei Jahre nach Gebäudebezug umzusetzen.
- 7. HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 3 BauGB, § 16 BauNVO)**
 - 7.1 Die max. Traufhöhe über dem natürlichen Gelände wird auf 7,00 m begrenzt.
 - 7.2 Die max. Firsthöhe über dem natürlichen Gelände wird auf 12,00 m begrenzt.
 - 7.3 Als Bezugspunkt der festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt der Schnittpunkt der an das Gebäude angrenzenden tiefsten Stelle des natürlichen Geländes mit der Gebäudenaufkante (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
 - 7.4 Als natürliches Gelände gilt die Grundstückstopographie vor Beginn jeglicher Bauarbeiten.
 - 7.5 Als Bezugspunkt der Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
- 8. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES**
 - 8.1 Grenze der rechtskräftigen Abgrenzungs- und Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB
 - 8.2 Rücknahme der Grenze der Abgrenzungs- und Abrundungssatzung
 - 8.3 Grenze der Entwicklungs- u. Ergänzungsflächen nach § 34 Abs.4 Nr.2 u. 3 BauGB
 - 8.4 Änderung der Grenze der Entwicklungs- u. Ergänzungsflächen nach § 34 Abs.4 Nr.2 u. 3 BauGB
 - 8.5 Entwicklungs- und Ergänzungsflächen nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB
- 9. SONSTIGE HINWEISE (§ 9 Abs. 6 BauGB)**
 - 9.1 Bodenschutz
Bei Erarbeiten und Baumaßnahmen jeglicher Art ist das Bundesbodenschutzgesetz, das Landesbodenschutz- und Altlastengesetz, das Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz und die Bundesbodenschutzverordnung zu beachten.
 - 9.2 Wasserschutzgebiet mit Schutzgebietszonen (Aufhebung zum 31.12.2007 geplant). Die neu einbezogenen Flächen liegen in der Zone III des Wasserschutz- gebietes Leibenstadt. Die Errichtung von Bauten jeglicher Art bedarf in dieser Zone die Genehmigung durch die untere Wasserbehörde.
 - 9.3 Bodenfunde
Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannt archäologische Funde entdeckt werden. Diese sind umgehend der Denkmalschutzbehörde zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt (§ 20.1 DSchG). Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.
 - 9.4 Geotechnik
Im Plangebiet stehen die verkarstungsfähigen Schichten des Oberen Muschelkalks an. Im Untergrund können offene, teils lehmgefüllte Hohlräume und/oder Dolinen auftreten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge von Bauarbeiten oder Planungen wird eine geotechnische Beratung durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.
Bei Anlage von Versickerungseinrichtungen für Niederschlagswasser ist wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
gemäß § 74 LBO - Gesetz vom 08.08.1995 (GBl. S. 617), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19.10.2004 (GBl. S. 771)

- 1. DACHFORM, DACHNEIGUNG UND DACHGESTALTUNG (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**
 - 1.1 Als Dachform sind nur Satteldächer und Satteldächer mit Krüppelwalm zulässig.
 - 1.2 Die Dachneigung von Wohngebäuden wird auf 25°- 45°, die Dachneigung von landwirtschaftlich genutzten Gebäuden auf 15°- 45° festgesetzt.
 - 1.3 Zur Dachdeckung dürfen nur naturrote bis dunkelbraune Dachdeckungsmaterialien verwendet werden. Unlackierte metallische Dachdeckungen werden nicht zugelassen.
 - 1.4 Dachanschnitte und Dachaufbauten dürfen 1/2 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Ein Mindestabstand von 2,0 m zu den Giebelwänden und 1,0 m zum First ist einzuhalten.
- 2. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)**
 - 2.1 Zur Farbgebung von Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen dürfen nur gedeckte Farbtöne verwendet werden. Die Verwendung leuchtender und reflektierender Materialien und Farben an Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen ist nicht zulässig. Ausgenommen ist hiervon der Einbau von Sonnenkollektoren.
 - 2.2 Leuchtreklamen und Fremdwerbungen sind unzulässig.
- 3. ANLAGEN ZUM SAMMELN, VERWENDEN ODER VERSICKERN VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)**
 - 3.1 Das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von Dachflächen ist getrennt zu erfassen und auf den Grundstücken in Zisternen einzuleiten. Die DIN 1989 ist zu beachten. Eine vorherige Regenwassernutzung auf den Grundstücken ist zulässig.
 - 3.2 Die Zisternen sind mit einer gedrosselten Überlaufabgabe mit Anschlussleitung in den Regenwasserkanal anzulegen. Pro 1 m² versiegelter Dachfläche ist dabei in den Zisternen mindestens ein Rückhaltvolumen von 0,011 m³ zu schaffen.

DARSTELLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

- Aus Baugesuchen nachgetragener Gebäudebestand
- Höhenlinien aus TK 25.000 (5 m-Intervalle)
- Geplante Grundstücksgrenzen (unverbindlich)
- Weitere geplante Wohnbaufläche gemäß FNP-Fortschreibung 2006
- oberirdische Hauptversorgungsleitungen - Strom / 20 kV
- bestehende OD-Grenze
- geplante OD-Grenze

KOMMUNALPLANUNG - TIEFBAU - STÄDTEBAU Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak Dipl.-Ing. Jürgen Glaser Beratende Ingenieure und freie Stadtplaner Eisenbahnstraße 26, 74621 Mühlbach Fon: 06261/9290-0 Fax: 06261/9290-44 info@ik-muehlbach.de www.ik-muehlbach.de				
Datum	Zeichen	Gefolge:	Anlage	2
besiebt	21.06.2017	Gle		
gezeichnet	21.06.2017	Jäu	Projekt Nr.	3161

Stadt: **Adelsheim**

Stadtteil: **Leibenstadt**

Projekt: **Abgrenzungs- und Abrundungssatzung - 2. Änderung**

Planstand: **Entwurf**

Maßstab: **1 : 1000**

Die Stadt:

Adelsheim, den

Der Bürgermeister

