Anlage 2b

Gemeinde

Rosenberg

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplan

„Im Teich II“

Gemarkung Rosenberg

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

Entwurf

Planstand: 05.10.2026

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

IFK INGENIEURE Partnerschaftsgesellschaft mbB

RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Gesetz vom 22.12.2025 (BGBl. I S. 348) m.W.v. 23.12.2025 geändert worden ist.

Landesbauordnung (LBO)
in der Neufassung vom 16.03.2026 (GBl. 2026, Nr. 44).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. I S. 176) m.W.v. 07.07.2023 geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV)
vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB — am 22.10.2024
2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB — am 08.11.2024
3. frühzeitige Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB
   - 3.1 Bekanntmachung — am 07.03.2025
   - 3.2 Auslegungsfrist/Behördenbeteiligung — vom 10.03.2025 bis 11.04.2025
4. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB, Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB und Beteiligung Nachbarkommunen gem. § 2 (2) BauGB
   - 4.1 Bekanntmachung — vom bis
   - 4.2 Auslegungsfrist/Behördenbeteiligung — vom bis
   - 4.3 Beteiligung der Nachbarkommunen — vom bis
5. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB — am
6. Genehmigung gem. § 10 (2) BauGB — am
7. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB — am

Zur Beurkundung
Rosenberg, den .....

Bürgermeister

TEXTLICHER TEIL

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

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 MI - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2.

1.2 GE - Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- 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.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Tankstellen,
- Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe sowie sonstige Handelsbetriebe, die zentrenrelevante Güter auch an Endverbraucher verkaufen unzulässig,
- Schrottplätze und Mülllagerplätze,
- Fahrzeughandel- und Fahrzeugabstelllager.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO:

- Vergnügungsstätten.

1.3 Geräuschemissionskontingentierung Gewerbegebiet

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle stehenden Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 tags (6 – 22 Uhr) sowie nachts (22 – 6 Uhr) nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Teilfläche	*Flächengröße in m²*	*Emissionskontingent tags $L_{EK,tags}$ in dB(A)/m²*	*Emissionskontingent nachts $L_{EK,nachts}$ in dB(A)/m²*
GE 1	*2.218*	*60*	*45*
GE 2	*3.054*	*58*	*43*
GE 3	*3.686*	*59*	*44*

Emissionskontingente

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A - B und die sich darin befindenden Immissionsorte erhöhen sich die Emissionskontingente $L_{EK,tags}$ und $L_{EK,nachts}$ um folgende Zusatzkontingente $L_{EK,zus,tags}$ und $L_{EK,zus,nachts}$:

Richtungssektor		*Zusatzkontingent tags $L_{EK,zus,tags}$ in dB*	*Zusatzkontingent nachts $L_{EK,zus,nachts}$ in dB*
A	*340 ° - 118 °*	*3*	*3*
B	*118 ° - 294 °*	*0*	*0*

Zusatzkontingente

Der Bezugspunkt im Plangebiet für die Richtungssektoren besitzt folgende Koordinaten: ETRS89 UTM32 Rechtswert/X-Koordinate 32 534265 ; Hochwert/Y-Koordinate 5478850

Die Winkelangaben für die Richtungssektoren entsprechen denjenigen für Windrosen (0° Richtung Norden, 90° Richtung Osten, 180° Richtung Süden und 270° Richtung Westen).

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,i}$ durch $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$ zu ersetzen ist.

Die Hinweise unter III.16 sind zu beachten.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

2.1 GRZ - Grundflächenzahl

Grundflächenzahl entsprechend Planeintrag.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß entsprechend Planeintrag.

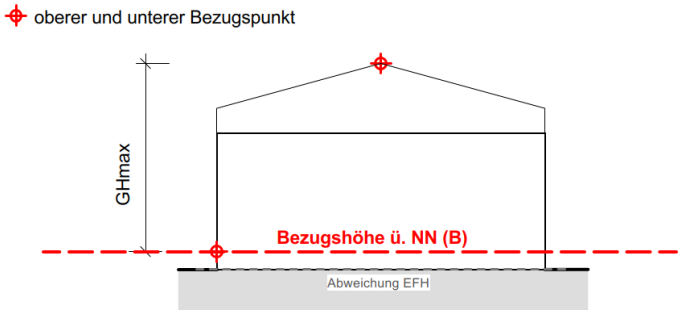
2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen

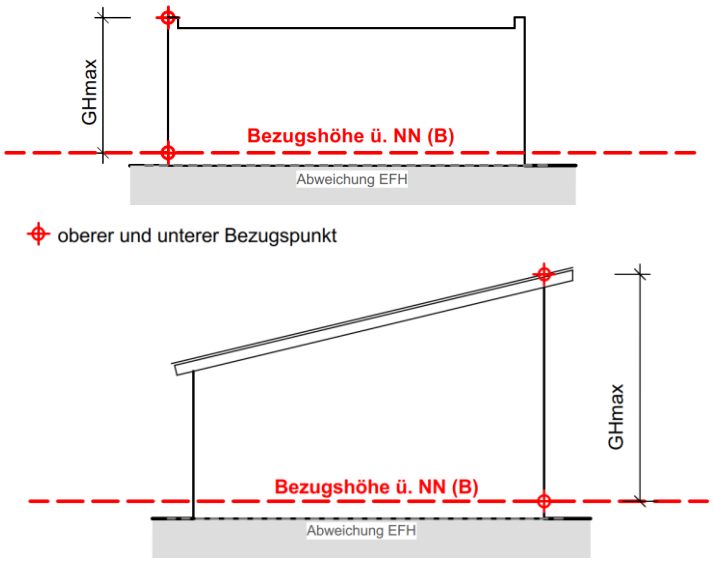
Die Höhenlage von Gebäuden wird durch eine Bezugshöhe (B) entsprechend Planeintrag festgesetzt. Die Bezugshöhe (B) wird auf dem Baugrundstück als festgelegte Höhe über NN festgesetzt. Die Bezugshöhe (B) ist nicht mit der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) zu verwechseln. Sofern die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschritten wird, können Abweichungen der Erdgeschossfußbodenhöhe nach oben bzw. unten zugelassen werden.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen bestimmen sich durch maximale Gebäudehöhen (GH_{max}) entsprechend Planeintrag.

Als oberer Bezugspunkt für geneigte Dächer gilt der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Bei Flachdächern bemisst sich die maximal zulässige Traufhöhe an der obersten Außenwandbegrenzung (Attika). Als unterer Bezugspunkt gilt die festgesetzte Bezugsebene (B). Bei Gebäuden mit Flachdächern gilt ein gegenüber der zeichnerischen Festsetzung um 2,0 m niedrigerer Wert bei der maximal zulässigen Gebäudehöhe.





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_{80} = abweichende Bauweise: Im Sinne einer offenen Bauweise mit einer maximal zulässigen Gebäudelänge von 80,0 m.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

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

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

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

4.1 Garagen

Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

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

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

6. Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 Verkehrsflächen

Verkehrsflächen gemäß Planeintrag. Die im Plan dargestellte Aufteilung ist eine informelle Empfehlung für die Ausführung. Sie ist unverbindlich.

6.2 Zu- und Ausfahrtsverbote

In den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt entsprechend Planeintrag sind Grundstückszufahrten unzulässig.

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

7.1 Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen sind unzulässig.

7.2 Beleuchtung des Gebiets

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Beleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die das Licht gerichtet nach unten ableiten und kein Streulicht erzeugen.

Die Außenbeleuchtung ist auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

Die technischen Anforderungen in den Hinweisen sind zu beachten.

7.3 Dachbegrünung

Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-5° sind zu begrünen. Für die Dachbegrünung sind Dachflächen mit mindestens 10 cm basenreichem Substrat anzudecken. Die Begrünungen ist extensiv durch Ansaat einer gebietsheimischen Saatgutmischung für Dachbegrünungen oder mit einer Sedunbegrünung vorzunehmen.

Die Flächen sind jährlich zu kontrollieren und bei Bedarf zu pflegen.

Bei dachbegrünten Flächen sind Photovoltaikanlagen in aufgeständerter Bauweise zu montieren.

7.4 Wasserdurchlässige Beläge

Pkw-Stellplätze sind so anzulegen, dass das Niederschlagswasser, sofern nicht schädlich verunreinigt, versickern kann (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässige Pflasterung o. ä.).

Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

7.5 Getrennte Regenwasserableitung

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser der privaten Dach- und Hofflächen ist getrennt zu erfassen und an den Regenwasserkanal anzuschließen. Davon sind pro Baugrundstück mind. 10 % des anfallenden Dachflächenwassers in ein offenes Grabensystem oder in Grünflächen einzuleiten.

Die örtlichen Bauvorschriften unter II.5. sind zu beachten.

7.6 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 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.

8. Pflanzgebote und Pflanzbindungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)

8.1 Bepflanzung Verkehrsgrün – Wirtschaftswege

Die Wegseitenflächen im Bereich der Fußwege im Norden und Westen sind nach Abschluss der Bauarbeiten mit gebietseigenem Saatgut (UG 11) entsprechend der Saatgutlisten im Anhang anzusäen.

8.2 Baumpflanzungen im Mischgebiet

Je angefangene 500 m² Baufläche ist ein gebietsheimischer Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang oder Verlust sind die Bäume gleichartig zu ersetzen. Die Bäume sollen bei ihrer Pflanzung als Hochstämme einen Stammumfang von mind. 16-18 cm haben.

Pflanzungen in Stellplatzflächen können auf die allgemeinen Pflanzvorgaben für Bäume angerechnet werden.

Die nicht überbaubaren Mischgebietsflächen sind gärtnerisch anzulegen. Die Grünflächengestaltung mit Schotter oder anderen anorganischen Materialien ist unzulässig.

Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Nutzungsaufnahme vorzunehmen.

Die Artenliste im Anhang ist zu beachten.

8.3 Baumpflanzungen im Gewerbegebiet

Je angefangene 1.000 m² Baufläche ist ein gebietsheimischer Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang oder Verlust sind die Bäume gleichartig zu ersetzen. Die Bäume sollen bei ihrer Pflanzung als Hochstämme einen Stammumfang von mind. 16-18 cm haben.

Pflanzungen in Stellplatzflächen können auf die allgemeinen Pflanzvorgaben für Bäume angerechnet werden.

Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Gewerbenutzung vorzunehmen.

Die Artenliste im Anhang ist zu beachten.

8.4 PFG1: Öffentliche Grünfläche / Starkregenvorsorge

Die öffentlichen Grünflächen sind mit einer Fettwiesenmischung gesicherter Herkunft (UG 11) einzusäen.

Im Bereich des geplanten Grabens ist der Graben einschließlich der Böschungen und Randflächen ebenfalls mit einer Fettwiesenmischung gesicherter Herkunft (UG 11) einzusäen. Die Einsaat muss innerhalb eines Jahres nach Herstellung der Mulde erfolgen. Die Saatgutangaben im Anhang sind zu beachten.

Die Fläche ist möglichst extensiv mit maximal zwei Schnitten im Jahr zu pflegen.

8.5 PFG2: Flächen für das Anpflanzen im Mischgebiet

Die Flächen für das Anpflanzen am westlichen und südlichen Rand des Mischgebiets sind mit gebietsheimischen Sträuchern als Feldhecke zu bepflanzen. Für die Pflanzung gelten folgende Vorgaben:

Feldhecke 2-3-reihig

Reihenabstand: 1,0 m

Pflanzabstand: 1,0 m

Pflanzgröße: 2×v, 60–100 cm.

Bei Verlust oder Abgang sind die Gehölze gleichartig zu ersetzen. Die Bepflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Gebäudenutzung vorzunehmen.

Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten.

8.6 PFB&PFG3: Erhalt und Ergänzung der Feldhecke im Gewerbegebiet

In der Fläche zum Erhalt im Nordosten des Gewerbegebietes ist die Feldhecke in ihrer heutigen Ausdehnung dauerhaft zu erhalten.

Nach Süden, Norden und zu den Baugrenzen des Gewerbegebietes hin wird die Hecke durch die Bepflanzung mit gebietsheimischen Heckengehölzen ergänzt.

Für die Pflanzung gelten folgende Vorgaben:

Reihenabstand: 1,0 m

Pflanzabstand: 1,0 m

Pflanzgröße: 2×v, 60–100 cm.

Bei Verlust oder Abgang sind die Gehölze gleichartig zu ersetzen. Die Bepflanzung ist innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Gebäudenutzung in der jeweils angrenzenden Gewerbefläche zu erfolgen.

Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Im Sinne von § 74 Absatz 1 Satz 2 LBO bleibt die Nutzung erneuerbarer Energien von den örtlichen Bauvorschriften unberührt.

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 5° bis 30° im Bereich des Gewerbegebietes sowie mit einer Dachneigung von 20-45° im Mischgebiet.

Weiterhin sind begrünte Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-5° im Gewerbegebiet sowie im Mischgebiet zulässig. Die Festsetzungen zur Dachbegrünung unter I.7.3 sind zu beachten.

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Untergeordnete Dachaufbauten sind zulässig.

1.3 Dachdeckung

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

1.4 Fassaden

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

2. Werbeanlagen
(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Sich bewegende Werbeanlagen sowie Lichtwerbungen mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht sind unzulässig. Werbeflächen sind nur am Ort der Leistung zugelassen und mit insektenfreundlicher Beleuchtung auszuführen.

3. Einfriedungen und Stützmauern
(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zäune sind kleintierdurchlässig zu gestalten mit einer Maschenweite bzw. Bodenabstand von mindestens 10-15 cm.

Zum öffentlichen Verkehrsraum sind Stützmauern nur mit einem Mindestabstand von 1,50 m zur öffentlichen Straßenfläche, gemessen vom Fahrbahnrand, zulässig.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig, bzw. bei größeren Höhen abzustaffeln.

Zu landwirtschaftlichen Nutzflächen und zu Feldwegrändern ist mit Einfriedungen ein Abstand von 1,0 m einzuhalten.

4. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen
(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs 1 LBO) wird auf 1,5 Kfz-Stellplätze pro Wohnung erhöht. Ergibt sich bei der Ermittlung eine Bruchzahl, ist aufzurunden.

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

Pro Baugrundstück ist eine Regenwasserrückhalteanlage (z.B. Regenwasserzisterne, Rückhaltebecken o.ä.) herzustellen, in die das unbelastete Niederschlagswasser der privaten Dachflächen einzuleiten ist. Die Anlage muss folgende Eigenschaften erfüllen:

<u>im Mischgebiet</u>

- Pro Quadratmeter Grundstücksfläche sind im Mischgebiet 0,012 m^3 (=12 l) Rückhaltevolumen zu schaffen.
- Pro Quadratmeter Grundstücksfläche darf der Drosselabfluss im Mischgebiet maximal 0,00140 l/s betragen.

- Die Rückhalteanlage muss in der Lage sein, sich vollständig mit den vorgegebenen Drosselleistungen zu entleeren und mit einem Notüberlauf ausgestattet sein.

<u>im Gewerbegebiet</u>

- Pro Quadratmeter Grundstücksfläche sind im Gewerbegebiet 0,015 m^3 (=15 l) Rückhaltevolumen zu schaffen.
- Pro Quadratmeter Grundstücksfläche darf der Drosselabfluss im Gewerbegebiet maximal 0,00125 l/s betragen.
- Die Rückhalteanlage muss in der Lage sein, sich vollständig mit den vorgegebenen Drosselleistungen zu entleeren und mit einem Notüberlauf ausgestattet sein.

Eine vorherige Niederschlagswassernutzung ist zulässig. Die Hinweise zur Regenwasserrückhaltung unter III.8 und zu Regenwasserzisternen unter III.9 sind zu beachten.

III. HINWEISE

1. Vergrämung Offenlandbrüter und regelmäßige Mahd

Im Vorfeld der Bau- und Erschließungsarbeiten ist die krautige Vegetation in den künftigen Baufeldern vom Beginn der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn alle zwei Wochen zu mähen, um zu verhindern, dass Bodenbrüter Nester anlegen.

Bei Erschließungs- oder Bauarbeiten in der nördlichen Hälfte des Plangebiets sind, wenn die Arbeiten im Zeitraum März bis Mitte August beginnen, weiterführende Vergrämungsmaßnahmen hinsichtlich der Feldlerche durchzuführen. Im Gebiet werden hierfür spätestens Mitte März in einem Raster von 15x15 m mindestens 2,0 m lange Stangen oder Holzpflöcke eingeschlagen, die mit Flatterbändern versehen sind.

Alternativ können vier Greifvogeldrachen aufgestellt werden. Die Vergrämungsmaßnahmen können mit dem Baufortschritt oder unmittelbar vor einer flächigen Beanspruchung des nördlichen Gebietsteils zurückgebaut werden.

2. Vermeidung von Vogelkollisionen

Zur Vermeidung von Vogel-Kollisionen sind transparente Glasflächen mit Sicht auf dahinterstehende Bäume und Büsche oder den freien Himmel zu vermeiden. Ebenso spiegelnde Glas- und /oder Metallflächen in denen sich Gehölze oder der Himmel spiegeln.

Größere Glas- und Fensterflächen (≥ 2 m²) sind mit Vogelschutzglas der Kategorie A auszustatten.

Alternativ sind wirksame Markierungen gegen Kollisionen einzuplanen. z.B. vertikale Linien (min. 5 mm breit bei max. 10 cm Abstand), horizontale Linien (min. 3 mm breit bei max. 3 cm Abstand oder min. 5 mm breit bei max. 5 cm Abstand), Punktraster (min. 25 % Deckungsgrad bei min. 5 mm Ø oder min. 15 % Deckungsgrad ab 30 mm Ø).

3. Archäologische Denkmalpflege / 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.

Zuwiderhandlungen werden gem. § 27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

4. 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.

5. Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) wird hingewiesen.

Bei Bauarbeiten auftretende Störungen, Schäden oder besondere Vorkommnisse sind der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde unverzüglich zu melden.

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.

6. Grundwasserschutz und Grundwasserfreilegung

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

Die Baustellen sind so anzulegen und so zu sichern, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können und durch den Baustellenbetrieb keine Gefährdung des Bodens und Grundwassers zu befürchten ist.

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 ist zu benachrichtigen (§ 43 Abs. 6 WG).

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

7. Geotechnische Hinweise und Baugrunduntersuchung

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

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-A138 (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.

Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

8. Regenwasserrückhaltung

Die Anlage zur Regenwasserrückhaltung ist nach den anerkannten Regeln der Technik (DWA Arbeitsblatt A117) in Abhängigkeit zur Grundstücksfläche zu planen und zu bemessen.

Sollten Zisternen zur Bewässerung von Garten- und Freianlagen genutzt werden, ist entsprechend DWA-A 102 vorher eine Bewertung und ggf. eine Vorbehandlung des Oberflächenwasser notwendig.

9. Regenwasserzisternen

Der Einbau von Regenwasserzisternen muss durch eine anerkannte Fachfirma erfolgen. Der Betrieb der Regenwasserzisterne muss dem Gesundheitsamt und dem Wasserversorger gemeldet werden. Dies gilt nur für Regenwasserzisternen, aus denen in ein Brauchwassernetz zur Nutzung innerhalb von Gebäuden eingespeist wird.

Auf die Trinkwasserverordnung (TrinkwV 2001) und das DVGW Regelwerk W 400-1-Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen wird hingewiesen.

Bei der Nutzung von Regenwasser ist das Arbeitsblatt DBVW Technische Regel Arbeitsblatt W555 zu beachten.

10. 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.

11. 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.

12. 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.

13. Einfriedungen

Bei der Herstellung von Einfriedungen sind die Regelungen des Nachbarrechtsgesetzes Baden-Württemberg (NRG) zu beachten.

14. Insektenschonende Beleuchtung (technische Anforderungen)

Um eine insektenschonende Beleuchtung nach dem aktuellen Stand der Technik zu gewährleisten, sollten folgende Vorgaben erfüllt werden:

- Anstrahlung des zu beleuchtenden Objekts nur in notwendigem Umfang und Intensität
- Verwendung von Leuchtmitteln, die warmweißes Licht (bis max. 2000 Kelvin) mit möglichst geringen Blauanteilen ausstrahlen
- Verwendung von Leuchtmitteln mit keiner höheren Leuchtstärke als erforderlich
- Einsatz von Leuchten mit zeit- oder sensorgesteuerten Abschaltungsvorrichtungen oder Dimmfunktion
- Einbau von Vorrichtungen wie Abschirmungen, Bewegungsmeldern, Zeitschaltuhren
- Verwendung von Natriumdampflampen und warmweißen LED-Lampen statt Metallhalogen- und Quecksilberdampflampen
- Verwendung von Leuchtengehäusen, die kein Licht in oder über die Horizontale abstrahlen
- Anstrahlung der zu beleuchtenden Flächen grundsätzlich von oben nach unten
- Einsatz von UV-absorbierenden Leuchtenabdeckungen
- staubdichte Konstruktion des Leuchtengehäuses, um das Eindringen von Insekten zu verhindern
- Oberflächentemperatur des Leuchtengehäuses max. 40°C, um einen Hitzetod anfliegender Insekten zu vermeiden (sofern leuchtenbedingte Erhitzung stattfindet).

15. Vogelschlag an Glasflächen

Um Vogelschlag an Glasfläche zu vermeiden, sollten folgende Vorgaben erfüllt werden:

- keine freistehenden transparenten Scheiben
- keine hochgradig spiegelnden Glas- oder Metallelemente
- keine Eckverglasung oder große gegenüberliegende Scheiben mit Durchsichten (oft z.B. bei Treppenhäusern, Verbindungsgängen, Autohäusern)
- Verwendung von transluzentem Glas, Profilglas, Glasbausteinen oder undurchsichtigen Materialien (z.B. Metallgeländer)
- Verwendung von Fassadenverkleidung aus fest installierten Lamellen, Holzlattungen oder Metallgittern
- Unvermeidbare Glasflächen mit geprüften, wirksamen und kontrastreichen Markierungen versehen

16. Hinweise zur Emissionskontingentierung

- Die ermittelten Emissionskontingente sind nur auf die außerhalb des Gewerbegebiets des Bebauungsplans liegenden schutzwürdigen Nutzungen und Gebiete anzuwenden (Außenwirkung). Für Immissionsorte innerhalb des Gewerbegebiets des Bebauungsplans (Innenwirkung) gelten die allgemeinen Anforderungen der TA Lärm.
- Voraussetzung für eine Inanspruchnahme mehrerer kontingentierter Grundstücke durch einen Betrieb ist, dass die Genehmigungsbehörde eine „Summation“ gemäß Abschnitt 5 der DIN 45691 [5] nicht ausschließt (Regelfall).
- Ein Vorhaben erfüllt nach Abschnitt 5 der DIN 45691 [5] auch dann die Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).
- Wenn Anlagen oder Betriebe andere kontingentierte Flächen in Anspruch nehmen (z.B. Nachbargrundstücke), ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionen öffentlich-rechtlich auszuschließen. Empfohlen wird die Eintragung einer entsprechenden Baulast im Baulastenbuch.
- Rücken schutzwürdige Nutzungen bzw. Gebiete in den Einwirkungsbereich der Emissionskontingentierung, darf dort die Gesamtimmission durch die Emissionskontingente und Zusatzkontingente keinesfalls größer als der jeweils zu beachtende Planwert sein. Der Planwert für diese neuen Immissionsorte ist unter Berücksichtigung ihres jeweiligen Schutzanspruchs und der jeweiligen gewerblichen Vorbelastung zu bestimmen.

17. DIN 45691

Die DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“, Dezember 2006, wird im Rathaus der Gemeinde Rosenberg zur Einsichtnahme bereitgehalten. Zudem kann sie über die DIN Media GmbH, Am DIN-Platz, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin bezogen werden.

IV. ARTEN- UND SORTENLISTEN

Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Gehölze für Anpflanzungen

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung	
	Feldhecken/sonstige Bepflanzungen	Einzelbaum
Acer campestre (Feldahorn)	●	●
Acer platanoides (Spitzahorn) *	●	●
Acer pseudoplatanus (Bergahorn) *	●	●
Carpinus betulus (Hainbuche) *	●	●
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	●	
Corylus avellana (Gewöhnlicher Hasel)	●	
Crataegus laevigata (Zweigr. Weißdorn)	●	
Crataegus monogyna (Eingr. Weißdorn)	●	
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	●	
Frangula alnus (Faulbaum)	●	
Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)	●	
Prunus spinosa (Schlehe)	●	
Quercus petraea (Traubeneiche) *	●	●
Quercus robur (Stieleiche) *	●	●
Rosa canina (Echte Hundsrose)	●	
Salix caprea (Salweide)	●	
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	●	
Sambucus racemosa (Traubenholunder)	●	
Sorbus domestica (Speierling)	●	●
Sorbus torminalis (Elsbeere)	●	●
Ulmus minor (Feldulme)	●	●
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)	●	

Herkunftsgebiet für Pflanzgut soll in der Regel Süddeutsche Hügel- und Bergland sein. Bei den mit „*“ gekennzeichneten Arten soll das Herkunftsgebiet entsprechend Forstvermehrungsgutgesetz (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 „Frans Fontaine“ / „Fastigiata“	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Mespilus germanica	Mispel
Sorbus aria / Sorbus aria „Magnifica“	Mehlbeere
Sorbus aucuparia “Fastigiata” / “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, Sonnen-wirtsapfel , Welschiser, Zabergäu Renette, Schöner von Berwangen
Birne	Petersbirne, Wahls Schnapsbirne, Nägelesbirne, Palmischbirne, Fässlesbirne, Kärcherbirne, Wilde Eierbirne, Conference, Kirchensaller Mostbirne, Metzer 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

Empfohlene Saatgutmischung

Bereich	Saatgutmischung
Verkehrsgrünflächen	
Verkehrsgrünflächen	Fettwiese, Verkehrsinselmischung
Öffentliche Grünflächen	
Entwässerungsgraben	Fettwiese

Herkunftsgebiet für Saatgut gesicherter Herkunft soll das „Süddeutsche Hügel- und Bergland“ (UG 11) sein.

Aufgestellt:

Rosenberg, den

DIE GEMEINDE:

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE
Partnerschaftsgesellschaft mbB
LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER
EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH
E-Mail: info@ifk-mosbach.de