

**Bebauungsplan „Ober der Mühle, 3. Änd., Nr. 2.16 C“  
auf Gemarkung Neckarelz**

Abwägung und Satzungsbeschluss

# Anlage 2

**Satzung mit Zeichnerischem Teil,  
Textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften,  
Vorhaben- und Erschließungsplan  
sowie Anlagen zur Satzung**

**Satzung**  
**der Großen Kreisstadt Mosbach**  
  
**zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan**  
  
**„Ober der Mühle, 3. Änd., Nr. 2.16 C“**  
**zur Teiländerung des Bebauungsplanes**  
**„Ober der Mühle, Nr. 2.16“**  
  
**Gemarkung Neckarelz**

Der Gemeinderat der Großen Kreisstadt Mosbach hat am ..... auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung, BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), 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 21. November 2017 (GBl. S. 612) sowie des § 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juli 2000 (GBl. S. 581, ber. S. 698), zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Mai 2019 (GBl. S. 161, 186) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ober der Mühle, 3. Änd., Nr. 2.16 C“ zur Teiländerung des Bebauungsplanes „Ober der Mühle, Nr. 2.16“ auf Gemarkung Neckarelz und die örtlichen Bauvorschriften als Satzung beschlossen.

## **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ergibt sich aus der zeichnerischen Festsetzung, Lageplan im Maßstab 1 : 500, Anlage Nr. 1.

## **§ 2 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan besteht aus folgenden Anlagen:

|              |                                                                                                    |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Anlage Nr. 1 | Bebauungsplan zeichnerischer Teil, M 1 : 500                                                       |
| Anlage Nr. 2 | Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB<br>Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO Baden-Württemberg |
| Anlage Nr. 3 | Vorhaben- und Erschließungsplan                                                                    |

Der Satzung beigelegt sind:

Begründung

## **§ 3 Inkrafttreten des Bebauungsplanes**

Der Bebauungsplan mit all seinen Teilen tritt am Tag seiner öffentlichen Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches in Kraft.

## **§ 4 Aufhebung bestehender Rechtsverhältnisse**

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes gemäß § 10 Baugesetzbuch treten alle vorherigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Ober der Mühle, Nr. 2.16“ im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ober der Mühle, 3. Änd., Nr. 2.16 C“ außer Kraft.

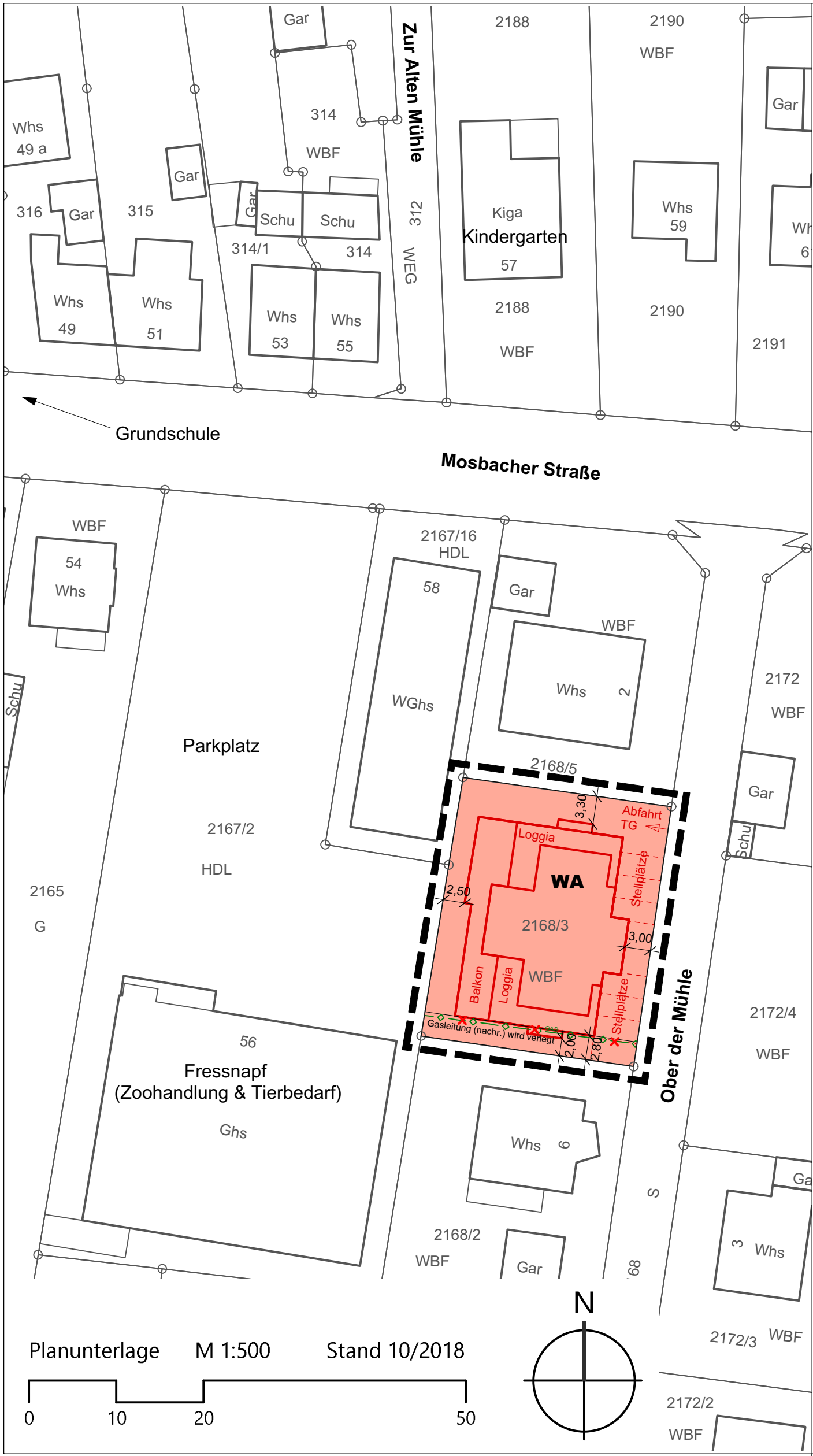
## **§ 5 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 LBO handelt, wer den Örtlichen Bauvorschriften dieses Bebauungsplanes zuwider handelt.

Mosbach, den

---

Michael Jann, Oberbürgermeister

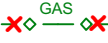


## ZEICHENERKLÄRUNG

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

- 1.1 **WA** Allgemeines Wohngebiet

### 2. HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN (§ 9 (1) 13 BauGB)

- 2.1  bestehende Gasleitung der Stadtwerke Mosbach (wird verlegt, Lage nachrichtlich)

### 3. GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS (§ 9 (7) BauGB)

- 3.1  Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung

### 4. SONSTIGE PLANZEICHEN, DARSTELLUNGEN UND HINWEISE

- 4.1  geplantes Mehrfamilienhaus mit Stellplätzen (Details siehe Vorhaben- und Erschließungsplan)

- 4.2  bestehende Wohngebäude

## RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplans sind:

Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S.3634)

Landesbauordnung (LBO)  
in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. 2010,357, ber. S. 4169), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613) m.W.v. 01.01.2018

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 Artikel3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB am 13.02.2019
- Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB
  - Bekanntmachung am 27.04.2019
  - Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung vom 06.05.2019 bis 07.06.2019
- Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB am
- Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB am

Ausfertigung:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Satzung stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ..... überein.  
Die ordnungsgemäße Durchführung der o.g. Verfahrensschritte wird bestätigt.

Mosbach, den

Der Oberbürgermeister

(Siegel)

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



|            |            |         |            |             |      |
|------------|------------|---------|------------|-------------|------|
|            | Datum      | Zeichen | Gefertigt: | Anlage      | 1    |
| bearbeitet | 05.08.2019 | Gla/Haf |            | Projekt Nr. | 3425 |
| gezeichnet | 05.08.2019 | Haf     |            |             |      |

Stadt

Mosbach

Stadtteil

Neckarelz

Projekt

VORHABENBEZOGENER  
BEBAUUNGSPLAN

Planstand

Satzung

Maßstab

1 : 500

Die Stadt:

Mosbach, den

Der Oberbürgermeister



**MOSBACH**  
Große Kreisstadt  
Neckar-Odenwald



Große Kreisstadt

# Mosbach

Neckar-Odenwald-Kreis

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan

### „Ober der Mühle, 3. Änd.,

### Nr. 2.16 C“

zur Teiländerung des Bebauungsplanes „Ober der Mühle, Nr. 2.16“  
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Gemarkung Neckarelz

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

Satzung

Planstand: 05.08.2019

**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



## 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 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

#### 2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Anzahl der Wohneinheiten (WE) wird auf 8 Wohneinheiten begrenzt.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

##### 3.1 Oberflächenbefestigung

Pkw-Stellplätze, Zufahrten, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie Geh- und Fußwege sind so anzulegen, dass das Niederschlagswasser versickern kann (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässige Pflasterung o.ä.). Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.

##### 3.2 Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen sind unzulässig.

##### 3.3 Beleuchtung des Gebiets

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Außenbeleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind

Leuchten zu wählen, die das Licht gerichtet nach unten abstrahlen und kein Streulicht erzeugen.

### **3.4 Beschränkung von Steingärten und -schüttungen**

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind auf maximal 5 % der Baugrundstücksfläche zulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind darüber hinaus mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.

### **3.5 Baufeldräumung und Gehölzrodung**

Die Vegetation der zu bebauenden Flächen und der Flächen der Erschließung ist im Vorfeld von Baumaßnahmen in der Zeit von Oktober bis Februar komplett zu räumen und anschließend regelmäßig zu mähen, um Bodenbruten zu verhindern.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

## **II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

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

#### **1.1 Dachdeckung und Fassadenverkleidung**

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

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

Für das Vorhaben sind 12 Stellplätze nachzuweisen.

## **III. HINWEISE**

### **1. Bodenfunde**

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen.



Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des 4. Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

## **2. 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 Stadt 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 Entsorgungswegs 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, 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.

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

Bei Auffälligkeiten sind das Bürgermeisteramt und das Landratsamt, Fachbereich 2 Sachgebiet Wasser und Boden, umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung bzw. Funde zu informieren (§ 3 LBodSchAG). Die erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Bürgermeisteramt und dem Landratsamt abzustimmen.

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

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

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

#### **5. Baugrunduntersuchung**

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

#### **6. 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.

#### **7. Geotechnik**

Auf Grundlage des geologischen Basisdatensatzes des LGRB bildet im Plangebiet pleistozäner Löss unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

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.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkeilwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

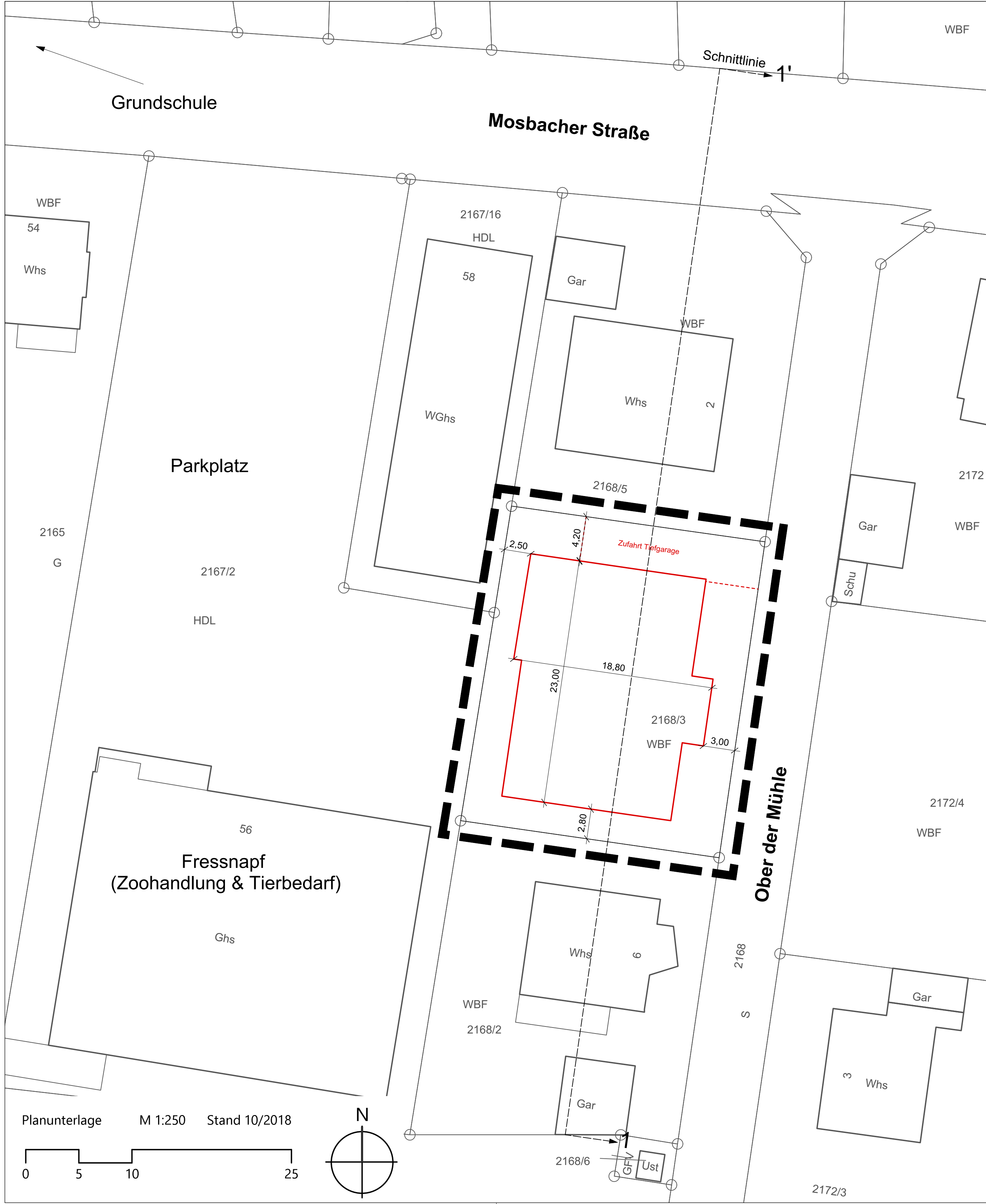
Aufgestellt:

Mosbach, den .....

DIE GROSSE KREISSTADT:

DER PLANFERTIGER :

**IFK - INGENIEURE**  
**Partnerschaftsgesellschaft mbB**  
**LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER**  
**EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH**  
**E-Mail: [info@ifk-mosbach.de](mailto:info@ifk-mosbach.de)**



|                                                                                                |            |                          |            |  |                                                                                       |             |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------|------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------|
| KOMMUNALPLANUNG • TIEFBAU • STÄDTEBAU                                                          |            |                          |            |  |  |             |      |
| Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak                                                                   |            | Dipl.-Ing. Jürgen Glaser |            |  | Partnerschaftsgesellschaft mbB<br>www.ifk-mosbach.de                                  |             |      |
| 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 |            |                          |            |  |                                                                                       |             |      |
|                                                                                                | Datum      | Zeichen                  | Gefertigt: |  |                                                                                       | Anlage      | 3a   |
| bearbeitet                                                                                     | 05.08.2019 | Gla/Haf                  |            |  |                                                                                       |             |      |
| gezeichnet                                                                                     | 05.08.2019 | Haf                      |            |  |                                                                                       | Projekt Nr. | 3425 |
|                                                                                                |            |                          |            |  |                                                                                       |             |      |

Stadt

Mosbach

Stadtteil

Neckarelz

Projekt

VORHABENBEZOGENER  
BEBAUUNGSPLAN

Plan

Vorhaben- und Erschließungsplan  
Ebene -1

Maßstab

1 : 250

Die Stadt:

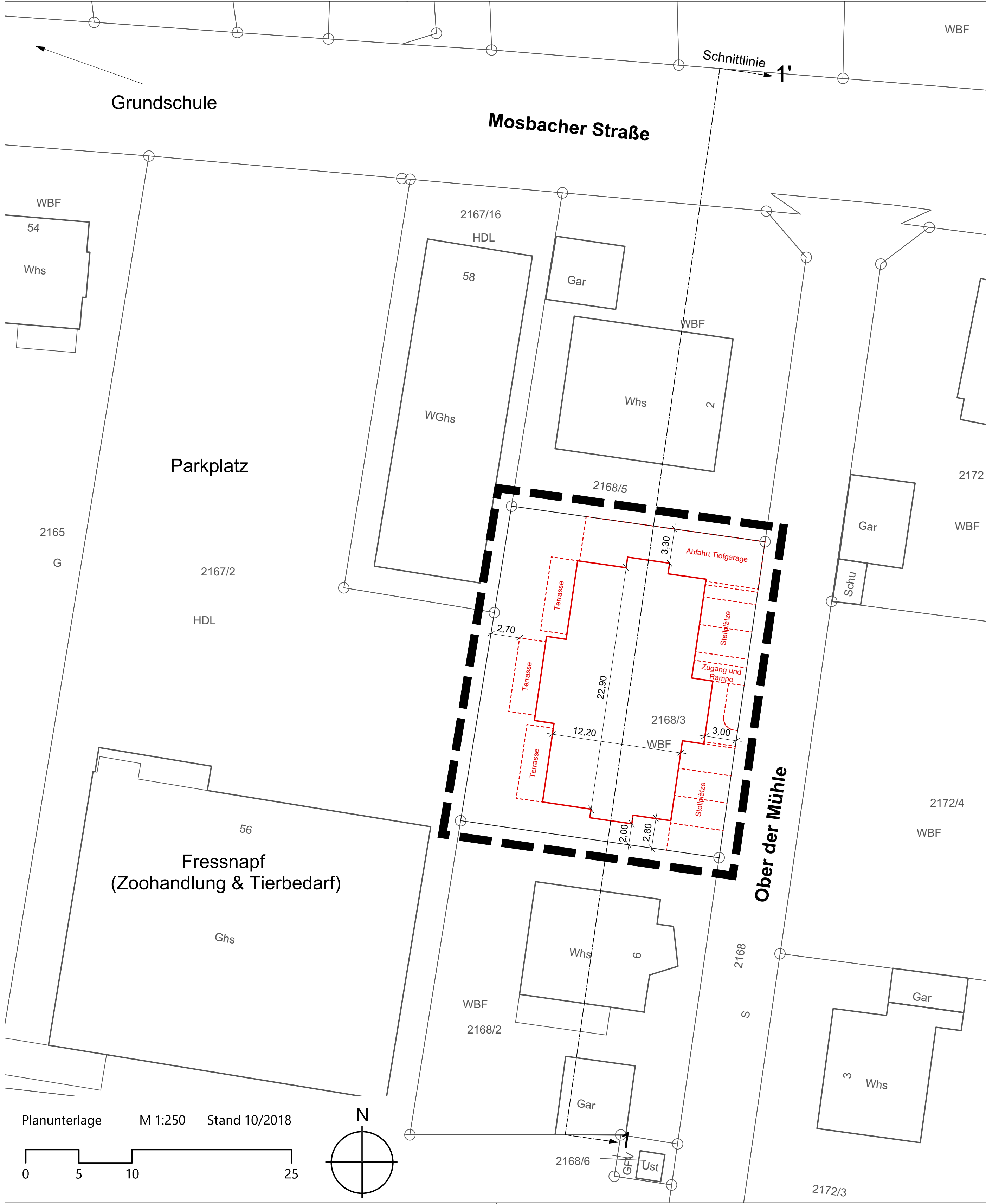


MOSBACH

Große Kreisstadt  
Neckar-Odenwald

Mosbach, den

Der Oberbürgermeister

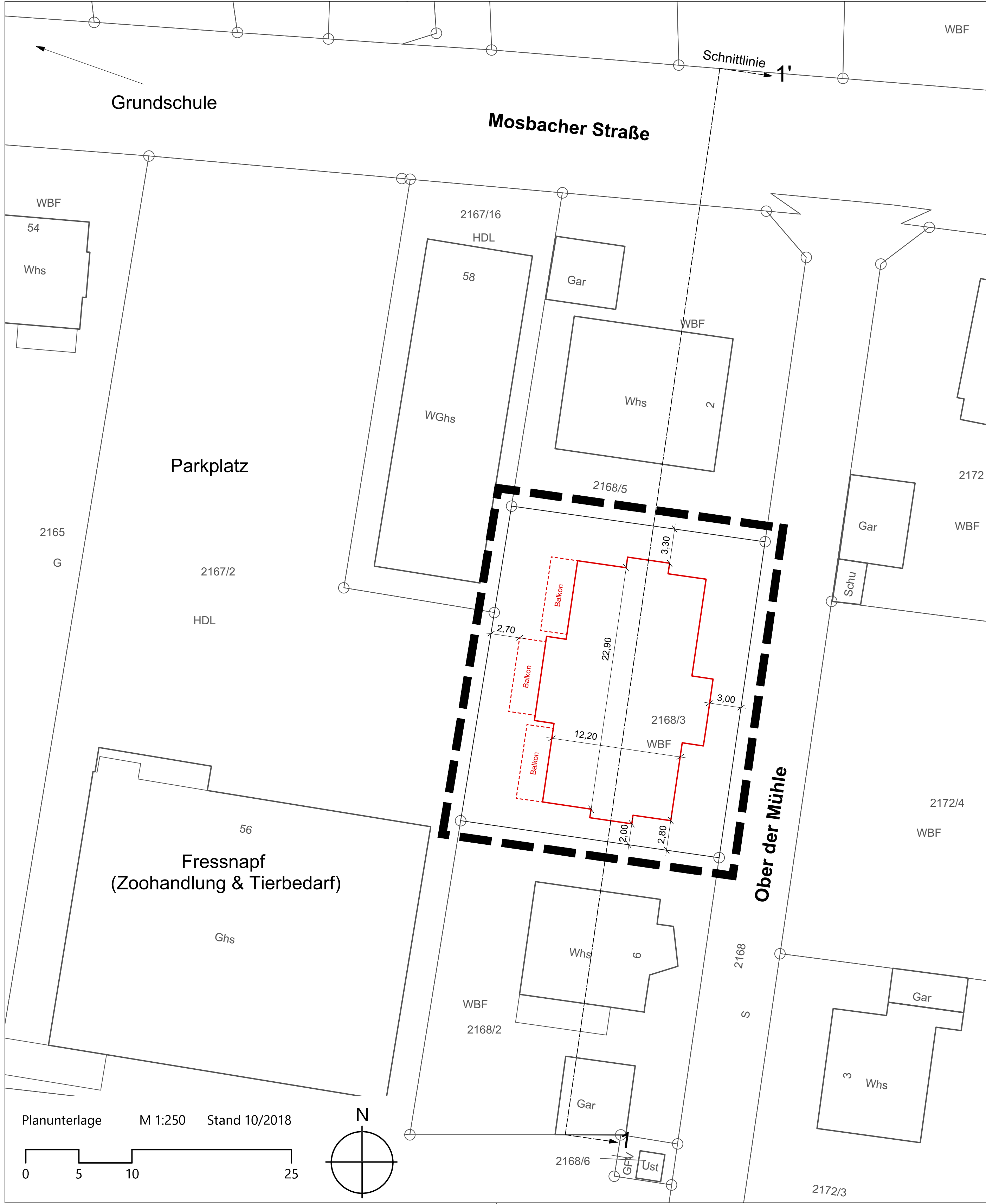


| KOMMUNALPLANUNG • TIEFBAU • STÄDTEBAU            |            |                          |                   |  |                    |  |
|--------------------------------------------------|------------|--------------------------|-------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|--|
| 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 |  |
| Datum                                            | Zeichen    | Gefertigt: _____         |                   | Anlage                                                                                | 3b                 |  |
| bearbeitet                                       | 05.08.2019 |                          |                   | Gla/Haf                                                                               |                    |  |
| gezeichnet                                       | 05.08.2019 |                          |                   | Haf                                                                                   |                    |  |
|                                                  |            |                          |                   | Projekt Nr.                                                                           | 3425               |  |

|           |                                                                                          |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Stadt     | Mosbach                                                                                  |
| Stadtteil | Neckarelz                                                                                |
| Projekt   | VORHABENBEZOGENER<br>BEBAUUNGSPLAN<br><br><b>Ober der Mühle, 3. Änd.,<br/>Nr. 2.16 C</b> |
| Plan      | Vorhaben- und Erschließungsplan<br>Ebene 0                                               |
| Maßstab   | 1 : 250                                                                                  |

|                       |                                                                                                                                             |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Die Stadt:            |  <b>MOSBACH</b><br>Große Kreisstadt<br>Neckar-Odenwald |
| Mosbach, den          |                                                                                                                                             |
| Der Oberbürgermeister |                                                                                                                                             |
|                       |                                                                                                                                             |





**KOMMUNALPLANUNG • TIEFBAU • STÄDTEBAU**  
Dipl.-Ing. (FH) Guido Lysiak  
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

  
Partnerschaftsgesellschaft mbB

|            |            |         |            |             |      |
|------------|------------|---------|------------|-------------|------|
|            | Datum      | Zeichen | Gefertigt: | Anlage      | 3c   |
| bearbeitet | 05.08.2019 | Gla/Haf |            | Projekt Nr. | 3425 |
| gezeichnet | 05.08.2019 | Haf     |            |             |      |

Stadt

Mosbach

Stadtteil

Neckarelz

Projekt

VORHABENBEZOGENER  
BEBAUUNGSPLAN

Plan

Vorhaben- und Erschließungsplan  
Ebene +1

Maßstab

1 : 250

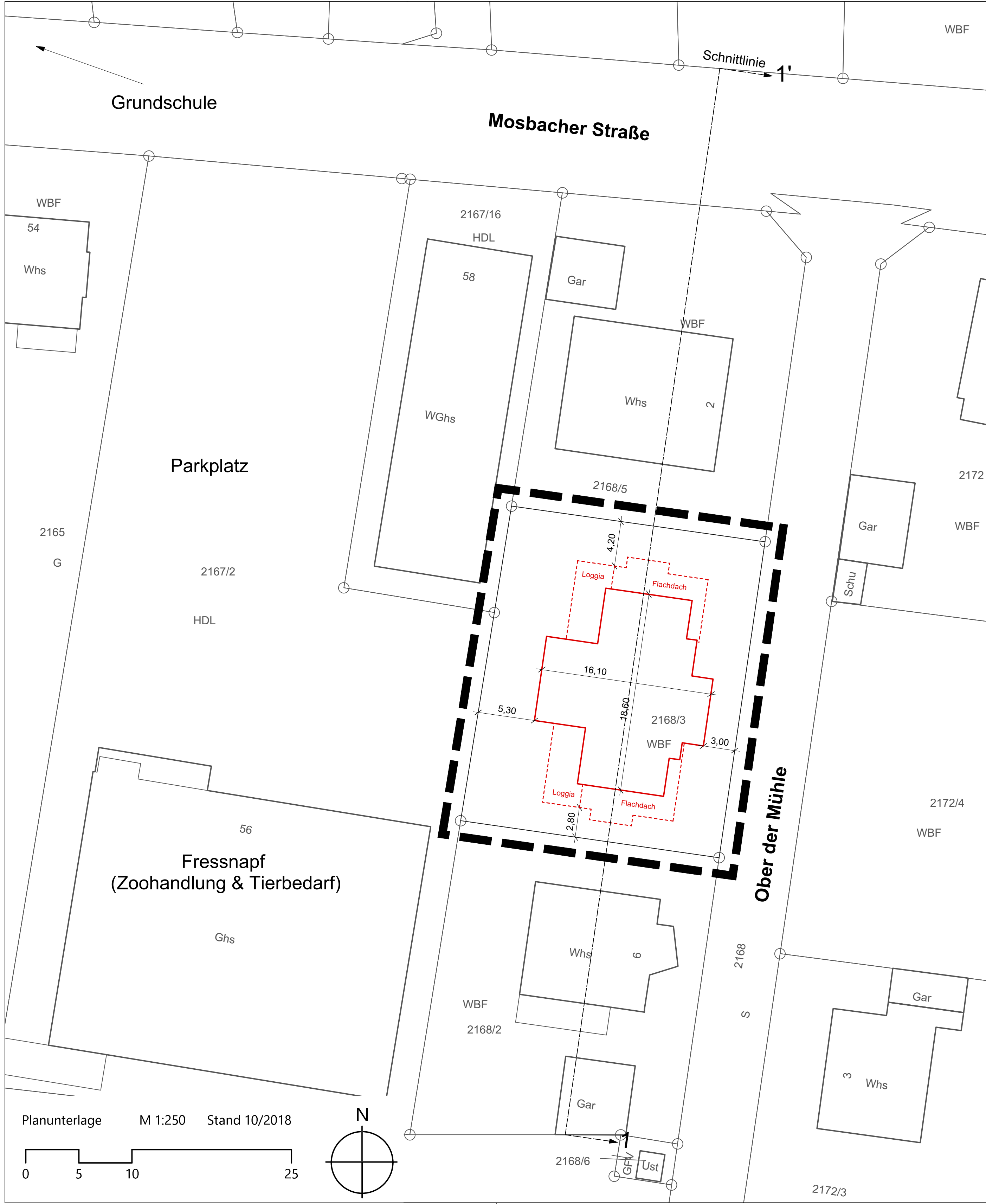
Die Stadt:

Mosbach, den

Der Oberbürgermeister



**MOSBACH**  
Große Kreisstadt  
Neckar-Odenwald



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



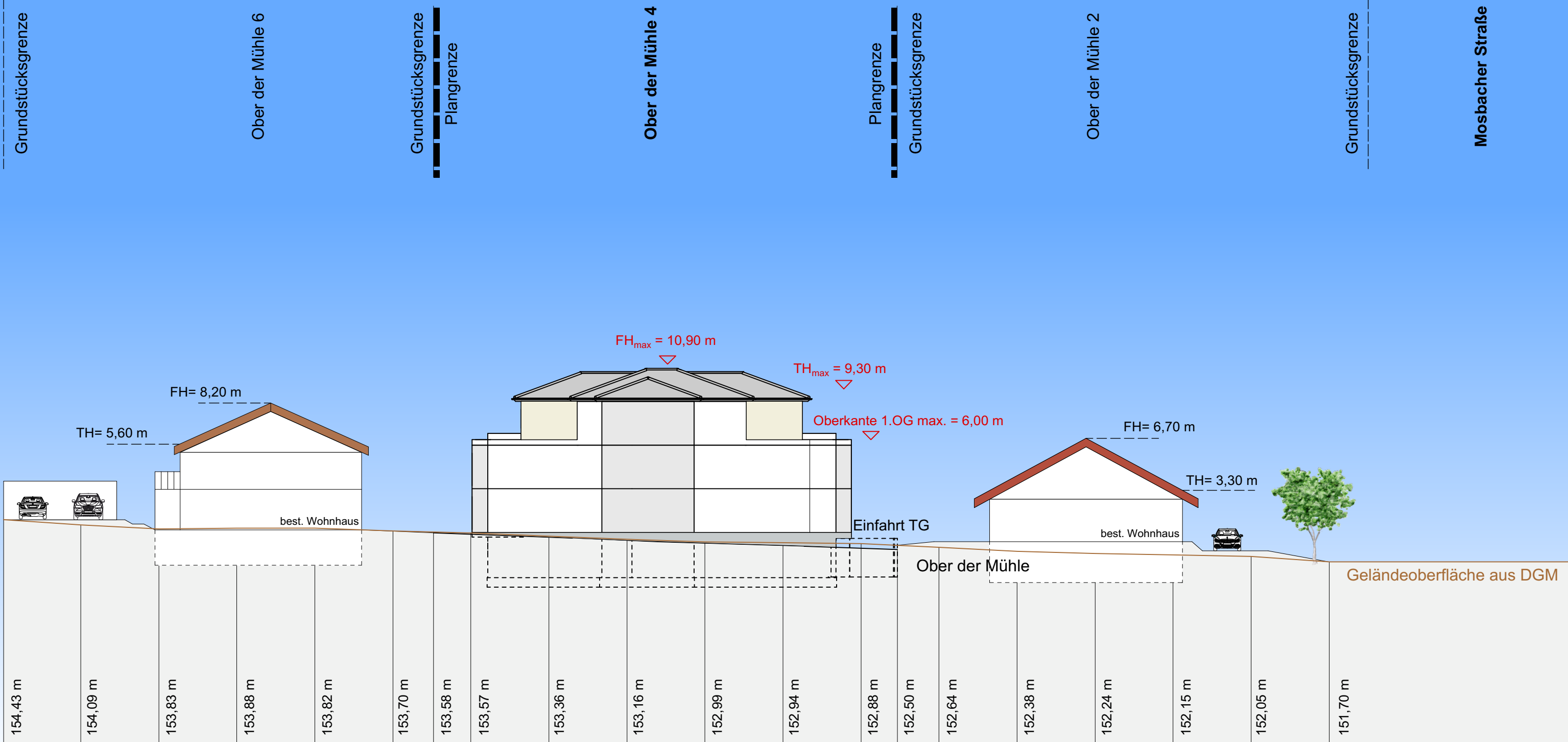
INGENIEURE

Partnerschaftsgesellschaft mbB

|            |            |         |            |             |      |
|------------|------------|---------|------------|-------------|------|
|            | Datum      | Zeichen | Gefertigt: | Anlage      | 3d   |
| bearbeitet | 05.08.2019 | Gla/Haf |            |             |      |
| gezeichnet | 05.08.2019 | Haf     |            | Projekt Nr. | 3425 |

|           |                                             |
|-----------|---------------------------------------------|
| Stadt     | Mosbach                                     |
| Stadtteil | Neckarelz                                   |
| Projekt   | VORHABENBEZOGENER<br>BEBAUUNGSPLAN          |
| Plan      | Vorhaben- und Erschließungsplan<br>Ebene +2 |
| Maßstab   | 1 : 250                                     |

|                       |                                                                                                                                             |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Die Stadt:            |  <b>MOSBACH</b><br>Große Kreisstadt<br>Neckar-Odenwald |
| Mosbach, den          |                                                                                                                                             |
| Der Oberbürgermeister |                                                                                                                                             |



|            |            |         |            |             |      |
|------------|------------|---------|------------|-------------|------|
|            | Datum      | Zeichen | Gefertigt: | Anlage      | 3e   |
| bearbeitet | 05.08.2019 | Gla/Haf |            |             |      |
| gezeichnet | 05.08.2019 | Haf     |            | Projekt Nr. | 3408 |

Stadt: Mosbach

Stadtteil: Mosbach

Projekt: VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

**Ober der Mühle, 3. Änd., Nr. 2.16 C**

Plan: Vorhaben- und Erschließungsplan: Schnitt 1-1'

Maßstab: 1 : 250





**MOSBACH**

Große Kreisstadt  
Neckar-Odenwald

Große Kreisstadt

**Mosbach**

Neckar-Odenwald-Kreis

## **Bebauungsplan**

# **„Ober der Mühle, 3. Änd., Nr. 2.16 C“**

zur Teiländerung des Bebauungsplans „Ober der Mühle, Nr. 2.16“  
im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Gemarkung Neckarelz

## **Begründung**

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Satzung

Planstand: 05.08.2019

**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



## INHALT

|           |                                                  |           |
|-----------|--------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Anlass und Planungsziele</b>                  | <b>1</b>  |
| 1.1       | Planerfordernis und Ziele und Zwecke der Planung | 1         |
| <b>2.</b> | <b>Verfahren</b>                                 | <b>1</b>  |
| <b>3.</b> | <b>Plangebiet</b>                                | <b>2</b>  |
| 3.1       | Lage und Abgrenzung                              | 2         |
| 3.2       | Bestandssituation                                | 3         |
| 3.3       | Seitheriges Planungsrecht                        | 3         |
| <b>4.</b> | <b>Übergeordnete Planungen</b>                   | <b>3</b>  |
| 4.1       | Vorgaben der Raumordnung                         | 3         |
| 4.2       | Flächennutzungsplan                              | 4         |
| 4.3       | Schutzgebiete                                    | 5         |
| <b>5.</b> | <b>Plankonzept</b>                               | <b>6</b>  |
| 5.1       | Vorhabensbeschreibung                            | 6         |
| 5.2       | Verkehrerschließung                              | 7         |
| <b>6.</b> | <b>Planinhalte</b>                               | <b>7</b>  |
| 6.1       | Planungsrechtliche Festsetzungen                 | 7         |
| 6.2       | Örtliche Bauvorschriften                         | 9         |
| 6.3       | Nachrichtliche Übernahmen                        | 9         |
| <b>7.</b> | <b>Auswirkungen der Planung</b>                  | <b>9</b>  |
| 7.1       | Umwelt, Natur und Landschaft                     | 9         |
| 7.2       | Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote            | 11        |
| <b>8.</b> | <b>Durchführungsvertrag</b>                      | <b>12</b> |

# 1. Anlass und Planungsziele

## 1.1 Planerfordernis und Ziele und Zwecke der Planung

Wesentliches Ziel der Planung ist es, vorhandenes Baulandpotential im Sinne der Innenentwicklung zu nutzen und auf dem Grundstück „Ober der Mühle 4“ eine verdichtete Wohnbebauung zu errichten. Mit der Nähe des Plangebiets zum örtlichen Kindergarten und der Grundschule wird die Lage insbesondere für junge Familien als attraktiv erachtet.

Das geplante Vorhaben fügt sich in seiner Gebäudekubatur städtebaulich in das Umfeld des Plangebiets ein. Im Bereich der Mosbacher Straße sind in den letzten Jahren vermehrt Mehrfamilienhäuser mit einer höheren Zahl an Wohneinheiten entstanden, die den Bestand in dieser Gegend prägen.

Das Vorhaben überschreitet jedoch die im bisher gültigen Bebauungsplan „Ober der Mühle, Nr. 2.16“ festgelegte Höchstzahl der Wohneinheiten je Gebäude, darüber hinaus entspricht die vorgesehene Dachform nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans. Dies macht die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans notwendig, um die Voraussetzungen für die Realisierung zu schaffen.

Durch die Wahl eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB können über das übliche Maß hinaus gehende, auf das konkret geplante Vorhaben zugeschnittene verbindliche Regelungen getroffen und somit die Planungsziele der Stadt am besten verfolgt werden.

## 2. Verfahren

Die Stadt Mosbach folgt einem Antrag des Grundstückseigentümers vom 19.12.2018 auf die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans zur Realisierung eines barrierefreien Mehrfamilienhauses mit maximal acht Wohnungen auf dem Flurstück 2168/3 im Bereich des Grundstücks „Ober der Mühle 4“. Das geplante Vorhaben entspricht hinsichtlich der ausgewiesenen höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden sowie der festgesetzten Dachform nicht den Regelungen des geltenden Bebauungsplans „Ober der Mühle, Nr. 2.16“, sodass für diesen Teilbereich das Planungsrecht geändert werden muss.

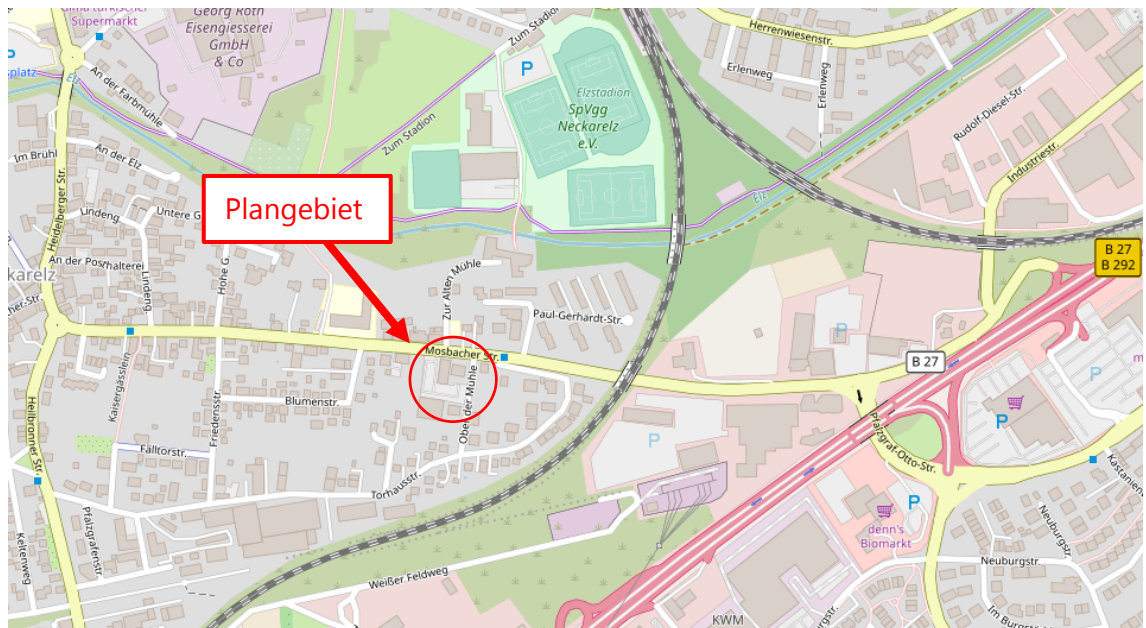
Daher erfolgte am 13.02.2019 ein Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats der Stadt Mosbach zur Teiländerung des Bebauungsplans "Ober der Mühle, Nr. 2.16" durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB im sogenannten "beschleunigten Verfahren" gem. § 13a BauGB.

Die hierbei zu beachtenden Zulässigkeitsmerkmale werden erfüllt:

- Die überbaubare Grundstücksfläche bleibt mit 536 m<sup>2</sup> unter dem gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup>.
- Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben nach dem UVPG begründet.

### 3. Plangebiet

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Ober der Mühle, 3. Änd., Nr. 2.16 C“ befindet sich auf Gemarkung Neckarelz.



Das Areal liegt südlich der Mosbacher Straße und westlich der Straße „Ober der Mühle“, entlang welcher nördlich und südlich die bestehende Wohnbebauung an das Plangebiet angrenzt. Südwestlich des Planareals ist der Fressnapf Mosbach (Zoohandlung und Tierbedarf) im ehemaligen Gebäude des Penny-Markts angesiedelt, vor dem die zugehörigen Parkplätze angeordnet sind. Südlich des Plangebiets verläuft die Schienenverbindung nach Neckarzimmern.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst das Flurstück 2168/3.

Die Größe des Plangebiets beträgt ca. 730 m<sup>2</sup>.

### **3.2 Bestandssituation**

Das Plangebiet wird durch die folgenden Flurstücke begrenzt: 2168/5 im Norden, 2167/16 im Nordwesten, 2167/2 im Westen, 2168/2 im Süden und 2168 im Osten.

Die Fläche ist fast vollständig asphaltiert und wird als Stellplatzfläche für den südwestlichen angesiedelten Fressnapf (Zoohandlung und Tierbedarf) genutzt.

Im Bereich Ober der Mühle/Mosbacher Straße sind verschiedene Nutzungen vorhanden. Im Wohngebiet, in dem das Plangebiet zu verorten ist, herrscht eine Bebauung mit Einfamilienhäusern vor. Auch in der näheren Umgebung des Plangebiets ist die Wohnbebauung prägender Bestandteil.

Im Süden des Plangebiets verläuft eine Gasleitung der Stadtwerke Mosbach, die im Zuge der Erschließung umgelegt werden soll. Der zukünftige Verlauf ist außerhalb des Plangebiets vorgesehen.

### **Altlastensituation**

Im Plangebiet sind keine Altlasten oder altlastverdächtigen Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes bekannt.

### **3.3 Seitheriges Planungsrecht**

Es besteht im Planbereich der seit dem 21.02.1975 rechtskräftige Bebauungsplan „Ober der Mühle, Nr. 2.16“. Mit diesem Bebauungsplan wurden außerdem örtliche Bauvorschriften erlassen. So sind Einzel- und Doppelhäuser in offener Bauweise festgesetzt und mit bis zu zwei Geschossen zugelassen. Pro Wohngebäude sind bis zu zwei Wohnungen zugelassen. Die vorgegebene Hauptgebäudeausrichtung ist senkrecht zur Straße „Ober der Mühle“, während der aktuellen Vorhabensplanung des Architekten eine parallele Stellung zugrunde liegt. Darüber hinaus sind als Dachform nur Satteldächer mit 10-30° Dachneigung zulässig, die Planung sieht jedoch ein Gebäude mit Walmdach vor. Das Vorhaben ist somit im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan nicht zulässig.

Der rechtskräftige Bebauungsplan „Ober der Mühle, Nr. 2.16“ wird im Teilbereich der Änderung durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Ober der Mühle, Nr. 2.16 C“ ersetzt und es werden auf das konkrete Vorhaben abgestimmt neue örtliche Bauvorschriften erlassen.

## **4. Übergeordnete Planungen**

### **4.1 Vorgaben der Raumordnung**

Bei der Planung sind die folgenden raumordnerischen Vorgaben zu beachten:

## Landesentwicklungsplan 2002

Im Landesentwicklungsplan ist die Große Kreisstadt Mosbach als Mittelzentrum ausgewiesen. Sie liegt im Schnittpunkt der Entwicklungsachsen Heidelberg - Mosbach - Heilbronn sowie Heidelberg – Mosbach – Würzburg.

Gemäß Plansatz 3.1.9 (Ziel) ist die Siedlungsentwicklung vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind die Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen und Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen.

## Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar

In der Raumnutzungskarte ist das Plangebiet nachrichtlich als „Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet“ (Bestand) dargestellt. Zu beachtende raumordnerische Ziele und Grundsätze sind in der Raumnutzungskarte nicht festgesetzt.

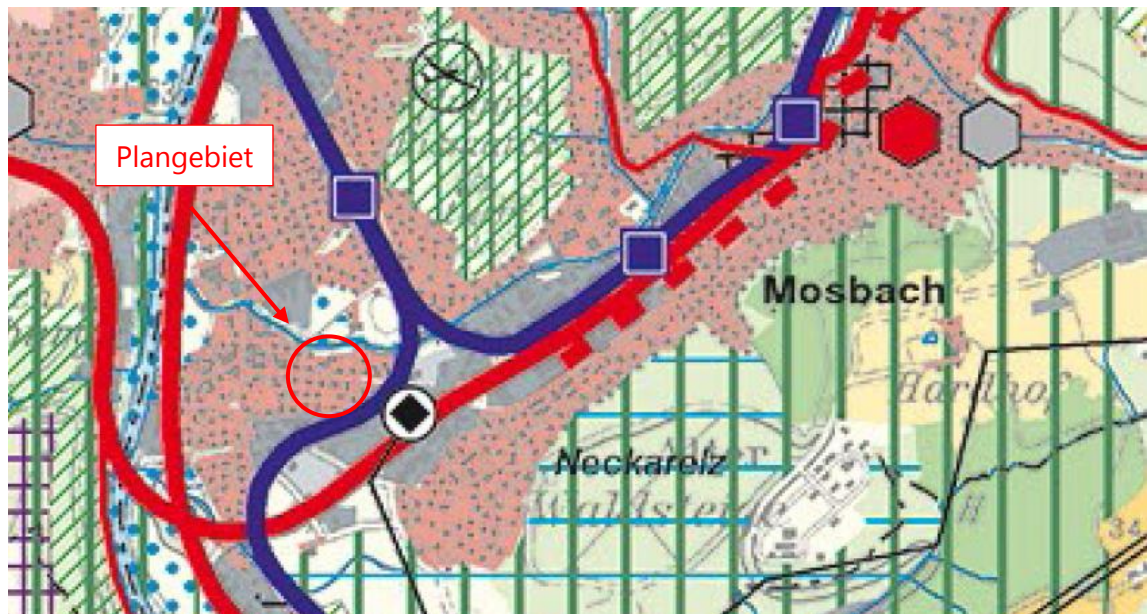


Abb. 2: Auszug aus der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans (Quelle: Verband Region Rhein-Neckar)

## 4.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der 1. Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft der Stadt Mosbach und der Gemeinden Elztal, Obrigheim und Neckarzimmern als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Planung folgt somit dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB.



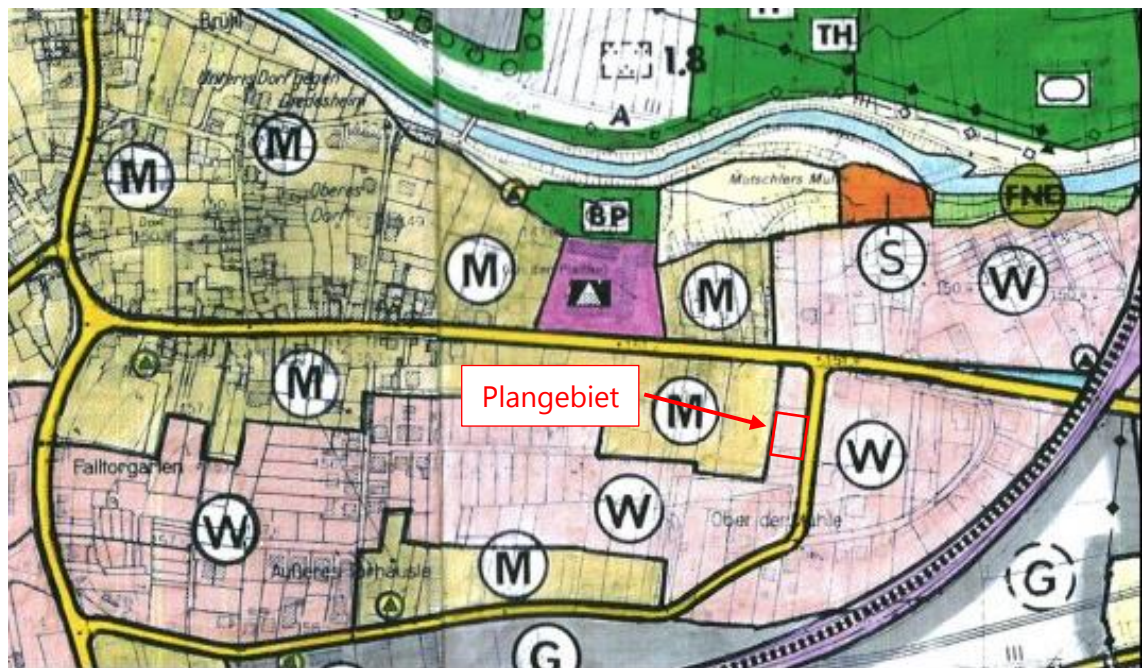


Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

#### 4.3 Schutzgebiete

Im Plangebiet selbst sowie in der näheren Umgebung werden keine Schutzgebietsausweisungen nach dem Naturschutz- oder Wasserrecht berührt.



Abb. 4: Schutzgebiete (Quelle: Daten- und Kartendienst der LUBW)



## 5. Plankonzept

### 5.1 Vorhabensbeschreibung

Im Bereich der Planänderung soll ein Mehrfamilienhaus mit insgesamt maximal acht Wohneinheiten entstehen, die über eine Aufzugsanlage barrierefrei erreichbar sein sollen.

Der ruhende Verkehr soll in der Tiefgarage im Kellergeschoss des Baukörpers sowie auf den auf Niveau des Erdgeschosses vorgesehenen Stellplätzen untergebracht werden.

Das Gebäude ist mit zwei Vollgeschossen sowie zusätzlichem Dachgeschoss und Keller-geschoss mit Tiefgarage vorgesehen. Die Zufahrt soll über die Straße „Ober der Mühle“ erfolgen.

Die Grundzüge der Vorhabensplanung (Gebäudekubatur, Geschossstaffelung) werden als Vorhaben- und Erschließungsplan verbindlicher Teil des Bebauungsplans. Im Folgenden sind die Ansichten zum geplanten Vorhaben der Kirstätter & Partner Massivhaus GmbH dargestellt:



Abb. 5: Ansichten geplantes Mehrfamilienhaus (Quelle: Kirstätter & Partner Massivhaus GmbH)

## 5.2 Verkehrserschließung

Angebunden wird das Plangebiet über die Straße „Ober der Mühle“.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan „Ober der Mühle, Nr. 2.16“ sind bis zu zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude vorgesehen. Insofern wird durch das Vorhaben die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden überschritten und das damit zu erwartende motorisierte Verkehrsaufkommen gegenüber der Altplanung erhöht.

Der VEP sieht Stellplätze vor dem Haus sowie die Unterbringung der Stellplätze im Kellergeschoss des Wohngebäudes in Form einer Tiefgarage vor. Die in den örtlichen Bauvorschriften vorgegebene Mindestanzahl von 12 Stellplätzen (entspricht 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit) kann hierdurch nachgewiesen werden.

## 6. Planinhalte

Mit dem Bebauungsplan werden planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB sowie örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO getroffen. Im Folgenden werden die wesentlichen Planinhalte begründet:

### 6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

Gemäß der angestrebten Nutzung erfolgt die Ausweisung des Plangebiets als „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß §4 BauNVO. Gemäß der vorhabenbezogenen Verfahrensart sind in diesem Rahmen jedoch nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

#### Maß der baulichen Nutzung

Der Zulässigkeitsmaßstab des geplanten Baukörpers mit maximal acht Wohnungen ergibt sich direkt aus den Regelungen des Vorhaben- und Erschließungsplans (VEP), sodass auf eine zusätzliche Festsetzung von Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ/GFZ) verzichtet wird.

Im bisher gültigen Bebauungsplan „Ober der Mühle, Nr. 2.16“ ist im allgemeinen Wohngebiet bei zwei Vollgeschossen eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

Als maximale Geschossflächenzahl (GFZ) ist bisher im allgemeinen Wohngebiet bei zwei Vollgeschossen 0,8 festgesetzt.

Die Überschreitung der GRZ durch die Vorhabensplanung erfolgt aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung, im größtenteils versiegelten Plangebiet im Sinne der Innenentwicklung eine verdichtete Bebauung mit maximal acht Wohnungen zu schaffen. Durch den Bebauungsplan „Ober der Mühle, 3. Änd., 2.16 C“ wird gemäß VEP-Plänen eine GRZ(I) (Hauptanlagen mit Balkonen/Loggien/Terrassen) von 0,5, eine GRZ(II) (GRZ (I) + Stellplätze, Zuwegungen, Zufahrten) von 0,73 ermöglicht sowie eine GFZ von 0,86 bei Annahme von zwei Vollgeschossen mit Aufenthaltsräumen.

Die Obergrenze der GRZ von 0,4 im allgemeinen Wohngebiet, die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO um 50% überschritten werden darf, wird demnach durch das Vorhaben

nochmals um 22% überschritten, die Obergrenze der GFZ von 1,2 im allgemeinen Wohngebiet wird eingehalten.

Gemäß BVerwG ist eine Bindung an „besondere städtebauliche Gründe“ i.S.v. § 17 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauNVO für die Festsetzung von Maßüberschreitungen bei einem VEP nicht gegeben. An Stelle dessen wird auf die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse als rechtliche Grenze verwiesen. In § 136 Absatz 3, Nr.1, a) BauGB sind als gesunde Wohnverhältnisse „die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen“ definiert. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind im Plangebiet durch die Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände nach § 5 LBO zur Nachbarschaft gegeben. Der geplante Neubau hält zum Grundstück „Ober der Mühle 2“ einen Abstand ein von 3,30 m vom nördlichen Erker aus und zum Grundstück „Ober der Mühle 6“ einen Abstand von 2,00 m, gemessen vom südlichen Erker aus. Von der Hauptgebäudewand auf Niveau des Erdgeschosses betragen die Abstände 4,20 m im Norden und 2,80 m im Süden. Mit einer Beeinträchtigung der Nachbarschaft im Hinblick auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen ist somit nicht zu rechnen.

Im Hinblick darauf, dass keine Beeinträchtigungen der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu erwarten sind, und vor dem Hintergrund des städtebaulichen Ziels der Nachverdichtung wird die Überschreitung des Maß der baulichen Nutzung als vertäglich erachtet.

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

Im Plangebiet ist im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan „Ober der Mühle, Nr. 2.16“ eine offene Bauweise festgesetzt, in der nur Einzel- und Doppelhäuser mit seitlichem Grenzabstand zulässig sind. Die Ausrichtung der Hauptgebäudelängsachsen ist gemäß Planeintrag senkrecht zur Straße „Ober der Mühle“ festgesetzt.

Der VEP sieht entsprechend der bisherigen Planung eine zweigeschossige Bebauung plus Dachgeschoss mit Walmdach und Kellergeschoss vor. Außerdem sieht die Planung der Architekten eine parallel zur Straße „Ober der Mühle“ verlaufende Ausrichtung der Hauptgebäudelängsachse vor.

### **Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Aufgrund der mangelnden Unterbringungsmöglichkeiten des ruhenden Verkehrs entlang der Straße „Ober der Mühle“ sind die Stellplätze in ausreichender Zahl in der Tiefgarage im Kellergeschoss und in Form der dem Gebäude vorgelagerten Stellplätze auf Niveau des Erdgeschosses vorgesehen.

### **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

Im bisher rechtskräftigen Bebauungsplan „Ober der Mühle, Nr. 2.16“ sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Diese Beschränkung wird zur Realisierung des Vorhabens aufgehoben und die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten auf acht Wohneinheiten begrenzt.

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

Im Einzelnen wurden folgende Maßnahmen zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes und des Stadt- und Landschaftsbilds in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, Zugänge und Zufahrten
- Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen
- Verwendung insektenschonender Beleuchtung
- Ausschluss von Steingärten und -schüttungen zum Schutz des lokalen Kleinklimas
- Hinweise zur Baufeldräumung und Gehölzrodung

### **6.2 Örtliche Bauvorschriften**

Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan werden örtliche Bauvorschriften gemäß § 74 LBO erlassen.

Diese werden unter „II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN“ im textlichen Teil aufgeführt.

## **Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Zur Gewährleistung einer ortsbildgerechten Gestaltung sind sowohl bei der Dachdeckung als auch bei der Fassadengestaltung grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig.

### **6.3 Nachrichtliche Übernahmen**

Es wurden zu folgenden Themen Hinweise in den Bebauungsplan übernommen:

- Bodenfunde
- Altlasten
- Bodenschutz
- Grundwasserfreilegung
- Regenwasserzisternen

## **7. Auswirkungen der Planung**

### **7.1 Umwelt, Natur und Landschaft**

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht.

Hiervon unberührt bleibt jedoch die gesetzliche Verpflichtung, insbesondere die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege (vgl. § 1

Abs. 6 Nr. 7 BauGB i.V.m. § 1a BauGB) bei dem planerischen Interessensausgleich zu berücksichtigen.

Unter Berücksichtigung der Bestandssituation und der im Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen lässt sich Folgendes festhalten:

### **Mensch und Gesundheit**

Das geplante Vorhaben kommt dem Ziel der innerörtlichen Nachverdichtung nach, Baulücken zu schließen. Die zukünftige Bebauung fügt sich durch ihre Bauweise und Struktur in die Bestandsbebauung ein. Neben der Nachverdichtung kann mit der Realisierung des Vorhabens barrierefreier und durch die Verdichtung flächensparender Wohnraum im Stadtteil Neckarelz geschaffen werden.

### **Tiere und Pflanzen**

Das Plangebiet stellt sich als Parkplatz dar, der bis auf kleine Grünflächen asphaltiert bzw. mit Knochensteinen gepflastert ist. In der südöstlichen Ecke gibt es ein kleines Pflanzbeet mit Bodendeckern (Cotoneaster) und einem doppelstämmigen Feldahorn.

Im Nordosten gibt es ein weiteres Pflanzbeet nur mit Cotoneaster und Ruderalvegetation.

Das Pflanzbeet im Nordwesten ist ebenfalls mit Ruderalvegetation und ein paar Sträuchern bewachsen.

### **Boden und Wasser**

Durch die fast flächendeckende bestehende Versiegelung des Plangebiets ist die natürliche Bodenfunktion in diesen Flächen des Plangebiets bereits vollständig verloren gegangen.

Mit Abtrag, Umlagerung und Verdichtung der Böden in den noch unversiegelten Bereichen des Plangebiets im Zuge der Bebauung wird die natürliche Bodenfunktion beeinträchtigt. Im direkten Bereich der Bebauung (Flächenversiegelung) führt die Beeinträchtigung des Bodens zum vollständigen Verlust der natürlichen Bodenfunktion.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine natürlichen Gewässer. Die Planung hat auch keinerlei negativen Auswirkungen auf außerhalb des Plangebiets liegende natürliche Gewässer.

Negative Auswirkungen auf Grundwasser und Wasserhaushalt allgemein werden in erster Linie durch Versiegelungen und der damit einhergehenden Erhöhung des oberflächigen Wasserabflusses hervorgerufen. Durch die bestehende Versiegelung im Plangebiet ist bereits von Beeinträchtigungen des natürlichen Wasserhaushalts auszugehen.

Durch die Versiegelung verringert sich die für die Infiltration von Regenwasser vorhandene Fläche, sodass die Rückführung des anfallenden Oberflächenwassers in den natürlichen Wasserhaushalt (durch Versickerung, Verdunstung) weiter verringert und ein erhöhter Anteil dem Kanalsystem zugeleitet wird.

Durch die Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge zur Oberflächenbefestigung kann der Oberflächenabfluss vermindert werden.

## **Luft und Klima**

Art und Umfang der Planung stellen sich nicht als erheblich klimarelevant dar. Das Planungsziel, flächenschonend Wohnraum zu schaffen und dabei das bereits vorhandene Baulandpotential im Sinne der Innenentwicklung zu aktivieren, trägt dazu bei, der weiteren Zersiedlung und dem damit verbundenen erhöhten verkehrsbedingten Ausstoß von CO<sub>2</sub> entgegen zu wirken.

Aufgrund der fast flächendeckenden Versiegelung und dem geringen Vegetationsbestand hat das Plangebiet keine große Bedeutung für die Kalt- und Frischluftproduktion. Im Gegenteil trägt die asphaltierte Oberfläche eher zu einer Erwärmung der bodennahen Luft bei. Generell strahlen versiegelte Oberflächen Wärme ab und führen zu einer Erwärmung der Umgebung.

Relativ gesehen führt die geplante Bebauung im Vergleich zur Bestandssituation nicht zu einer zusätzlichen Versiegelung, weshalb keine starken negativen Veränderungen hinsichtlich Luft, Temperatur und Luftfeuchtigkeit zu erwarten sind.

Die Umweltauswirkungen auf das übergeordnete Klima und die Luft können aufgrund der Gebietsgröße als nicht erheblich bezeichnet werden.

## **Landschaftsbild**

Das geplante Vorhaben fügt sich in seiner Gebäudekubatur städtebaulich in das bauliche Gesamtgefüge und die Strukturen westlich der Straße „Ober der Mühle“ ein, wo der Bestand bereits durch größere Gebäude geprägt ist. Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan „Ober der Mühle, Nr. 2.16“ sieht im Bereich des Plangebiets eine zweigeschossige Bebauung vor. Durch die Geschossstaffelung der Vorhabenplanung tritt die Bebauung auf Höhe des Dachgeschosses optisch zurück.

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird das Landschaftsbild nicht negativ beeinträchtigt.

## **7.2 Artenschutzrechtliche Zugriffsverbote**

Zur Prüfung der Vollzugsfähigkeit der Planung wurde durch das Ingenieurbüro für Umweltplanung Dipl.-Ing. Walter Simon eine Begehung durchgeführt, bei der die artenschutzrechtlichen Belange untersucht wurden. Dabei wurde unter Einbeziehung der in Baden-Württemberg aktuell vorkommenden Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und der in Baden-Württemberg brütenden europäischen Vogelarten geprüft, ob die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG tangiert sein könnten.

Zusammenfassung der Ergebnisse:

- Ein Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie kann für die Fläche sicher ausgeschlossen werden.
- Am Feldahorn gibt es keine Höhlen und dergleichen, auch Nester konnten bei einer Begehung am 26.02.2019 in den Gehölzstrukturen bzw. Pflanzbeeten nicht gefunden werden. Dass Vögel hier brüten, kann mit großer Sicherheit ausgeschlossen werden.
- Es kann insgesamt ausgeschlossen werden, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände entsprechend § 44 Bundesnaturschutzgesetz ausgelöst werden.



- Sollte eine Rodung nach dem 28. Februar notwendig sein, sollte zur Sicherheit vor dem Roden geprüft werden, ob Vögel in der Fläche brüten. Falls dies der Fall sein sollte, muss die Rodung verschoben werden, bis die Jungen ausgeflogen sind.

## 8. Durchführungsvertrag

Vor Satzungsbeschluss ist gemäß § 12 Abs. 1 BauGB ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Mosbach und dem Vorhabensträger abzuschließen. Die wesentlichen Inhalte des Durchführungsvertrags sind:

- Durchführungsverpflichtung
- Übernahme von Planungsleistungen und Planungskosten

Aufgestellt:

Mosbach, den ...

DIE GROSSE KREISSTADT :

DER PLANFERTIGER :

**IFK - INGENIEURE**  
**Partnerschaftsgesellschaft mbB**  
**LEIBLEIN – LYSIAK – GLASER**  
**EISENBAHNSTRASSE 26 74821 MOSBACH**  
**E-Mail: [info@ifk-mosbach.de](mailto:info@ifk-mosbach.de)**