



Zweckverband

Interkommunaler Gewerbepark Odenwald

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplanänderung

„I 8 – Lange Föhren – 4. Änderung“

Gemarkung Buchen

**Textlicher Teil: Planungsrechtliche Festsetzungen
Hinweise**

Satzung

Planstand: 18.11.2024

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



RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen der Bebauungsplanänderung sind:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) m.W.v. 01.01.2024 geändert worden ist.

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 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|--|-------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB | am 16.09.2024 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB | am 18.09.2024 |
| 3. Billigung des Bebauungsplanentwurfs
und Auslegungsbeschluss | am 16.09.2024 |
| 4. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB,
Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB und
4.1 Bekanntmachung | am 18.09.2024 |
| 4.2 Auslegungsfrist/Behördenbeteiligung | vom 30.09.2024 bis 04.11.2024 |
| 5. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB | am 26.11.2024 |
| 6. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB | am 30.11.2024 |

Zur Beurkundung
Buchen, den

Zweckerbandsvorsitzender

TEXTLICHER TEIL

Neben den Änderungen im zeichnerischen Teil der Bebauungsplanänderung „I 8 – Lange Föhren – 4. Änderung“ werden die nachfolgenden textliche Festsetzungen geändert bzw. ergänzt. Darüber hinaus gelten die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „I 8 – Lange Föhren“ (rechtskräftig seit 04.04.2001) und der 1. Änderung des Bebauungsplans „I 8 – Lange Föhren“ (rechtskräftig seit 24.12.2002).

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-15 BauNVO)

1.1 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,
- Tankstellen,
- 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.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22-23 BauNVO)

2.1 Bauweise

a₉₀ = abweichende Bauweise: Im Sinne einer offenen Bauweise mit einer maximal zulässigen Gebäudelänge von 90 m.

3. Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

3.1 Pflanzbindung Einzelbäume

Die im Lageplan des Bebauungsplans zum Erhalt dargestellten Bäume sind zu erhalten, während angrenzender Bauarbeiten zu schützen und bei Abgang oder Verlust gleichartig zu ersetzen.

II. HINWEISE

1. Baufeldräumung und Gehölzrodung

Die Rodung und der Rückschnitt von Gehölzen darf nur im Zeitraum von Oktober bis Februar und damit außerhalb der Vogelbrutzeit erfolgen.

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen sind im Vorfeld der Bebauung vorsorglich regelmäßig zu mähen, um krautige Strukturen als möglichen Brutplatz für Bodenbrüter zu verhindern.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

2. Vermeidungsmaßnahme Zauneidechse

Die Heckenrandbereiche nördlich, der Saumstreifen westlich und die ostexponierte Böschung zum „E-Center Hölzer“ sollen im Zuge der Bebauung unbeeinträchtigt bleiben. Es ist dort weder die Lagerung von Material noch das Befahren zulässig. Baustellenzufahrten sind von der Max-Born-Straße bzw. vom Baumarktgelände östlich anzulegen.

Die gesamte Baufläche wird vorsorglich vom Beginn der Vegetationsperiode bis zum Baubeginn regelmäßig, d.h. alle 2-3 Wochen gemäht oder gemulcht.

3. Beleuchtung des Gebiets

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die Straßen- und Wegbeleuchtung 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.

Beleuchtungen, die in das nördlich angrenzende gesetzlich geschützte Biotop „Feldhecke an der L 519 und der B 27 südlich Buchen“ hineinstrahlen, sind zu vermeiden.

4. Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag sollten große Glasflächen mit hochwirksamen Markierungen versehen werden. Alternativ wären Glaselemente zu verwenden, die einen geringen Reflexionsgrad und eine Halbtransparenz mit geringer Durchsicht aufweisen. Weitere Maßnahmen können die Verhinderung von Durchsichten und Korridoren und die Vermeidung von Gehölzpflanzungen direkt vor großen Glasflächen sein.

5. 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.

Auch wird auf eventuelles Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen vom Hang kommend hingewiesen. Grundstückseigentümer haben sich daher erforderlichenfalls gegen Starkregenereignisse sowie gegen Oberflächenwasser zu schützen. Eine Verschlechterung der Situation für Unterlieger ist dabei zu vermeiden.

Aufgestellt:

Buchen, den ...

DER ZWECKVERBAND :

DER PLANFERTIGER :

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

Ausfertigung:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Satzung stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Zweckverbandes vom 26.11.2024 überein.

Die ordnungsgemäße Durchführung der o.g. Verfahrensschritte wird bestätigt.

Buchen, den

Der Zweckverbandsvorsitzende:

.....
(Siegel)