

GEMEINDE ROIGHEIM

Anlage: 3



**SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN
UND ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
DES BEBAUUNGSPLANS DER GEMEINDE ROIGHEIM,
SONDERGEBIET, "MEHRGENERATIONENPARK",**

VORENTWURF

FASSUNG VOM 21.09.2021

Ausgefertigt

Der Inhalt dieser Anlage stimmt mit dem
Satzungsbeschluss des Gemeinderates
vom überein.

Roigheim, den

Planverfasser

**Ing.-Büro Sack & Partner GmbH
Adelsheim - Tauberbischofsheim**

.....
Bürgermeister

.....
Dienstsiegel

.....
Planverfasser

Inhaltsverzeichnis

1	RECHTSGRUNDLAGEN.....	1
2	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	2
2.1	Art der baulichen Nutzung	2
2.1.1	Sondergebiet (§ 10 BauNVO)	2
2.2	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	2
2.2.1	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze.....	2
2.2.2	Stellplätze	2
2.3	Verkehrsflächen	3
2.3.1	Verkehrsfläche.....	3
2.3.2	Straßenbegrenzungslinie	3
2.4	Hauptversorgungsleitungen.....	3
2.4.1	Hauptversorgungsleitung unterirdisch	3
2.4.1.1.1	A Abwasser	3
2.5	Grünflächen	3
2.5.1	Öffentliche Grünfläche	4
2.6	Wasserfläche	4
2.6.1	Wasserfläche	4
2.7	Pflanzgebote und Pflanzbindungen.....	4
2.7.1	Flächenumgrenzung zum Erhalt	4
2.7.2	Flächenumgrenzung zum Anpflanzen.....	5
2.7.3	Bepflanzung.....	5
2.7.4	Pflanz-/Artenliste.....	5
2.8	Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen von schädlichen Umwelteinflüssen 7	
2.8.1	Insektenschonende Beleuchtung	8
2.9	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.....	8
2.9.1	Grenze des Geltungsbereichs.....	8
2.10	Nachrichtlicher Hinweis ohne Festsetzungscharakter.....	8
2.10.1	Entdeckung von Funden	8
2.10.2	Antreffen von Fremdmaterialien	8
2.10.3	Bodenschutz	9

2.10.4	Flurstücknummer	9
2.10.5	Höhenschichtlinie.....	10
2.10.6	Bestehende Grenzen	10
2.10.7	Flächenausbreitung bei 100- jährlichem Hochwasser (HQ 100).....	10
2.10.8	Gewässerrandstreifen	10
2.10.9	Bebauung des Gewässerrandstreifens	10
2.10.10	Wassergefährdende Stoffe	10
2.10.11	Grundwasserfreilegung, Grundwasserschutz.....	10
2.10.12	Baufeldräumung und Gehölzrodung	11
3	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO).....	11
3.1	Niederspannungsfreileitungen.....	11
3.2	Einfriedungen entlang von Verkehrsflächen	12
3.3	Einfriedungen entlang sonstiger Grundstücksgrenzen.....	12
3.4	Ordnungswidrigkeiten.....	12

**SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN
DES BEBAUUNGSPLANS DER GEMEINDE ROIGHEIM,
SONDERGEBIET, "MEHRGENERATIONENPARK"**

1 RECHTSGRUNDLAGEN

Rechtsgrundlagen der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634). Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) m.W.v. 14. August 2020 bzw. 01. November 2020.
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Landesbauordnung (LBO) vom 5. März 2010 (GBl. S. 357 ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01. August 2019.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird in Ergänzung der Planzeichen Folgendes festgesetzt:

2 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und BauNVO)

2.1 Art der baulichen Nutzung

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

2.1.1 Sondergebiet (§ 10 BauNVO)



Das Sondergebiet dient der Erholung und der Unterbringung von Sport-, Spiel- und Freizeitanlagen (§ 10 Abs. 2 BauNVO)

2.2 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

2.2.1 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze



Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

2.2.1.1 Zweckbestimmung

2.2.1.1.1 **St.** Stellplatz

2.2.2 Stellplätze

Stellplätze sind nur auf den ausgewiesenen Flächen zulässig.

Stellplätze und deren Zufahrten dürfen nicht vollständig versiegelt werden; sie sind mit einem versickerungsfähigen Belag auszuführen, wenn durch die bestimmungsgemäße Nutzung nicht mit einem Eintrag von Schadstoffen in den Boden zu rechnen ist.

2.3 Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2.3.1 Verkehrsfläche



Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

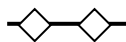
2.3.2 Straßenbegrenzungslinie



2.4 Hauptversorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

2.4.1 Hauptversorgungsleitung unterirdisch



2.4.1.1 Zweckbestimmung

2.4.1.1.1 **A** Abwasser

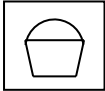
2.5 Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

2.5.1 Öffentliche Grünfläche



2.5.1.1 Zweckbestimmung

2.5.1.1.1  Spielplatz

2.5.1.2 Wiesenmischung

Die nicht mit Bäumen und Sträuchern bepflanzten Bereiche der öffentlichen Grünflächen sind mit einer artenreichen Wiesenmischung aus gesicherter Herkunft einzusäen und extensiv zu pflegen (ohne Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln).

2.5.1.3 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur als standortheimische Hecken in den öffentlichen Grünflächen zulässig.

2.6 Wasserfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

2.6.1 Wasserfläche

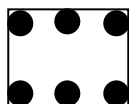


Wasserfläche, Welzbach (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

2.7 Pflanzgebote und Pflanzbindungen

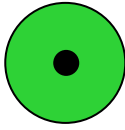
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

2.7.1 Flächenumgrenzung zum Erhalt

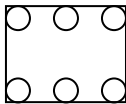


Umgrenzung von Flächen zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

2.7.1.1 Erhalten von Bäumen

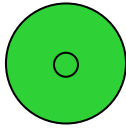


2.7.2 Flächenumgrenzung zum Anpflanzen

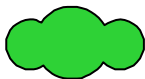


Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

2.7.2.1 Anpflanzen von Bäumen



2.7.2.2 Anpflanzen von Sträuchern



2.7.3 Bepflanzung

Die mit Pflanzgebot gekennzeichneten Flächen sind mit standortgerechten heimischen Laubbäumen und Gehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

Die Bäume müssen bei ihrer Pflanzung als Hochstämme einen Stammumfang von mind. 10 - 12 cm haben. Von den festgesetzten Pflanzstandorten kann abgewichen werden. Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Anlagennutzung zu vollziehen.

Ein Rückschnitt ist nur im Winterhalbjahr (01.10. bis 28.02.) zulässig.

2.7.4 Pflanz-/Artenliste

Pflanzliste als Pflanzbindung für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Artenliste 1: Verwendung gebietsheimischer Gehölze für Anpflanzungen

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung	
	Hecke u. Sträucher	Einzelbaum
Acer campestre (Feldahorn)	X	
Betula pendula (Hängebirke) *		X
Carpinus betulus (Hainbuche) *	X	X
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	X	
Corylus avellana (Gewöhnlicher Hasel)	X	
Crataegus laevigata (Zweiggr. Weißdorn)	X	
Crataegus monogyna (Eingr. Weißdorn)	X	
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	X	
Frangula alnus (Faulbaum)	X	
Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)	X	
Prunus avium (Vogelkirsche)		X
Prunus spinosa (Schlehe)	X	
Rhamnus cathartica (Echter Kreuzdorn)	X	
Rosa canina (Echte Hundsrose)	X	
Rosa rubiginosa (Weinrose)	X	
Salix caprea (Salweide)	X	
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	X	
Sambucus racemosa (Traubenholunder)	X	
Sorbus domestica (Speierling)		X
Sorbus torminalis (Elsbeere)		X
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)	X	

Herkunftsgebiet für Pflanzgut soll in der Regel das deutsche 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 "Fastigiata"	Hainbuche
Carpinus betulus "Frans Fontaine"	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Mespilus germanica	Mispel
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aria "Magnifica"	Mehlbeere
Sorbus aucuparia "Fastigiata"	Eberesche
Sorbus aucuparia "Rossica Major"	Eberesche
Sorbus aucuparia var. edulis	Eberesche

Artenliste 3: 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, Sonnenwirtsapfel, Welschiser, Zabergäu Renette
Birne	Petersbirne, Wahls Schnapsbirne, Nägelesbirne, Palmischbirne, Fässlesbirne, Kärcherbirne, Wilde Eierbirne, Conference, Kirchensaller Mostbirne, Metzger Bratbirne, Schweizer Wasserbirne, Josephine von Mecheln, Bayerische Weinbirne, Paulsbirne, Geddelb. Mostbirne, Stuttgarter Geißhirtle
Süßkirschen	Regina Hedelfinger, Büttners Rote Knorpel, Sam
Walnüsse	Mars, Nr. 26, Nr. 139

2.8 Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen von schädlichen Umwelteinflüssen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

2.8.1 Insektenschonende Beleuchtung

Die Straßen- und Wegbeleuchtung sind mit insektenschonenden Lampen und Leuchtmitteln gemäß dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Die Leuchtkörper sind so zu wählen, dass das Licht nach unten abgestrahlt wird und kein Streulicht erzeugt wird.

2.9 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

2.9.1 Grenze des Geltungsbereichs



2.10 Nachrichtlicher Hinweis ohne Festsetzungscharakter

2.10.1 Entdeckung von Funden

Bei dem Vollzug der Planung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte Funde oder Fundplätze entdeckt werden. Diese sind gemäß § 20 Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesdenkmalamt zu melden. Der Fund und die Fundstelle sind bis zu 4 Werktagen nach der Meldung in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht das Landesdenkmalamt einer Verkürzung dieser Frist zustimmt. Auf die Bußgeldbestimmungen in § 27 Denkmalschutzgesetz wird hingewiesen.

2.10.2 Antreffen von Fremdmaterialien

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

Das Bürgermeisteramt und das Landratsamt, Fachbereich 2 Sachgebiet Wasserwirtschaft und Bodenschutz, sind umgehend über Art und Ausmaß der Verunreinigung bzw. Funde zu informieren (§ 3 Landes-Bodenschutzgesetz)

(LBodSchAG)). Die erforderlichen Maßnahmen sind mit dem Bürgermeisteramt und dem Landratsamt abzustimmen.

2.10.3 Bodenschutz

Grundsätze und Hinweise zum Bodenschutzgesetz sind bei den Erschließungsarbeiten gemäß Bundesbodenschutzgesetz zu berücksichtigen.

Jeder, der auf den Bodeneinwirkt, hat sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden (§ 4 Abs. 1 BBodSchG).

Ein Bodenabtrag durch Rutschungen und Erosionen ist durch geeignete Maßnahme zu verhindern.

Der anfallende Mutterboden ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und in maximal 2,00 m hohen Mieten zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologischaktivem Zustand zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB). Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

Baustoffe, Bauabfälle und Betriebsstoffe sind so zu lagern, dass Stoffeinträge bzw. Vermischungen mit Bodenmaterial auszuschließen sind.

Bei erforderlichen Geländeaufschüttungen innerhalb des Baugebiets darf der Mutterboden des Urgeländes nicht überschüttet werden, sondern ist zuvor abzuschieben. Für Auffüllungen ist ausschließlich Aushubmaterial (Unterboden) zu verwenden. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Mutterboden auf verbleibenden Flächen ist nicht zulässig.

Bei der technischen Durchführung ist die DIN 19731 zu beachten.

Im Hinblick auf die hohe Qualität der im Baugebiet vorhandenen Böden sollten diese zur Bodenverbesserung der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden (Aufbringhöhe max. 20 cm).

Es wird darauf hingewiesen, dass der Massenausgleich des Bodenaushubs auf dem Grundstück erfolgen sollte.

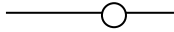
2.10.4 Flurstücknummer

4826

2.10.5 Höhenschichtlinie



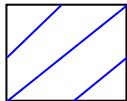
2.10.6 Bestehende Grenzen



2.10.7 Flächenausbreitung bei 100-jährlichem Hochwasser (HQ 100)



2.10.8 Gewässerrandstreifen



Gewässerrandstreifen entlang des Welzbachs

2.10.9 Bebauung des Gewässerrandstreifens

Der Gewässerrandstreifen ist von jeglicher Bebauung frei zu halten, sofern sie nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich ist.

2.10.10 Wassergefährdende Stoffe

Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

2.10.11 Grundwasserfreilegung, Grundwasserschutz

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffs in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, sind dem LRA Heilbronn, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz, rechtzeitig vor Ausführung anzuzeigen.

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser haben der Vorhabensträger sowie der mit den Arbeiten Beauftragte beim LRA Heilbronn, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz unverzüglich mitzuteilen. Die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, sind einstweilen einzustellen. Das LRA Heilbronn als Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen (§ 43 Abs. 6 WG).

Jede Grundwasserableitung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf unabhängig von der Menge und Dauer der Zustimmung des LRA Heilbronn, Fachdienst Wasserwirtschaft und Bodenschutz.

Ständige Grundwasserableitungen über Ring-/Sohldränagen bedürfen der Genehmigung durch das Landratsamt.

Bei Gründungen im Einflussbereich von Grundwasser bzw. lokalem und temporären Sicker-/Schichtwasser sind die notwendigen Schutzmaßnahmen vorzusehen.

2.10.12 Baufeldräumung und Gehölzrodung

Bereits im Vorfeld der Erschließungs- und Baumaßnahmen sind die Gehölze, die im Bereich des Plangebiets gerodet werden müssen, in der Zeit von 1. Oktober bis 28. Februar zu fällen.

Im Vorfeld terminierter Erschließungsmaßnahmen sind die Wiesenflächen vom Beginn der Vegetationsperiode an bis zum Baubeginn regelmäßig zu mähen oder zu mulchen, damit Bodenbrüter keine Nester in einer aufkommenden Vegetation anlegen.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

3 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

Rechtsgrundlage dafür ist die Landesbauordnung (LBO) vom 5. März 2010 (GBL. S. 357), geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBL. S. 313) m. W. v. 01. August 2019

3.1 Niederspannungsfreileitungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind nicht zulässig.

3.2 Einfriedungen entlang von Verkehrsflächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind nur als standortheimische Hecken gemäß Arten- und Sortenliste unter Ziffer 2.7.4 zulässig.

Entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,00 m Höhe zulässig.

Zur Verkehrsfläche ist ein Abstand von mindestens 50 cm einzuhalten. Die sich hieraus ergebende Abstandsfläche ist zu unterhalten.

Entlang von landwirtschaftlichen Flächen und Wirtschaftswegen ist mit Einfriedungen ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten. Die Abstandsfläche ist zu begrünen oder zu befestigen und zu unterhalten.

3.3 Einfriedungen entlang sonstiger Grundstücksgrenzen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Als Einfriedung sind nur standortheimische Hecken gemäß Pflanzliste bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig.

3.4 Ordnungswidrigkeiten

(§ 75 LBO)

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, werden auf Grund § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.