



Gemeinde

Limbach

Neckar-Odenwald-Kreis

Bebauungsplanänderung gem. § 13 BauGB „Ziegelhüttenstraße – 1. Änderung“

Gemarkung Heidersbach

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

Satzung

Planstand: 05.03.2019

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



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 (PlanZVO)

in der Form vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

VERFAHRENSVERMERKE

- | | |
|--|-------------------------------|
| 1. Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB | am 12.11.2018 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB | am 07.12.2018 |
| 5. Billigung des Bebauungsplanentwurfs
und Auslegungsbeschluss | am 12.11.2018 |
| 6. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung
gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB | |
| 6.1 Bekanntmachung | am 07.12.2018 |
| 6.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung | vom 17.12.2018 bis 01.02.2019 |
| 7. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB | am 01.04.2019 |
| 8. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB | am 12.04.2019 |

Zur Beurkundung
Limbach, den 10.04.2019

Bürgermeister

TEXTLICHER TEIL

Die textlichen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Ziegelhüttenstraße“ werden wie folgt geändert:

Die Änderungen sind rot markiert.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

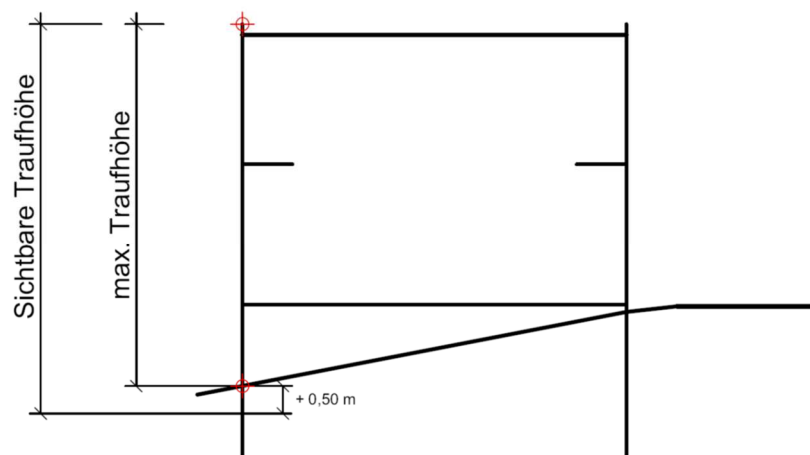
2.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Als oberer Bezugspunkt der nach Ziff. 2.2.1 festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gilt für die Traufhöhe der Schnittpunkt der Außenwand des Hauptdaches mit der Dachhaut und für die Firsthöhe ~~die Oberkante des Firstziegels~~ der höchste Punkt der Dachkonstruktion.

Als oberer Bezugspunkt für Flachdächer gelten die nach Ziff. 2.2.1 festgesetzten Traufhöhen.

Die nach Ziff. 2.2.1 festgesetzten Höhen beziehen sich nicht auf die Traufen von Vorbauten und Gauben, sofern sie nicht 50 % der Gebäudelänge überschreiten und nicht mehr als 1,5 m vor die Außenwand vortreten.

Erläuterungsskizze für Gebäude mit einem Flachdach:



II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2. Dachformen und Dachneigung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1 Dachform

Als Dachform für Wohngebäude werden ~~nur beidseitig geneigte Dächer~~ alle Dachformen zugelassen. Höhenversetzte Firste sind zulässig.

2.2 Dachneigung

Die Dachneigung wird auf ~~30–45°~~ 0 – 45° begrenzt.

2.2.1 Dachbegrünung

~~Für Garagen werden zusätzlich extensiv begrünte Flachdächer zugelassen. (s. auch Ziff. 9.3 der planungsrechtlichen Festsetzungen)~~

Dachbegrünung ist allgemein zulässig.

2.2.2 Doppelhäuser

Doppelhäuser sind mit einheitlicher Dachneigung auszuführen.

3. Dachgestaltung

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

3.1 Dachdeckung

Zur Dachdeckung dürfen nur naturrote und rotbraune bis dunkelbraune, hellgraue bis anthrazitfarben, blau, blaugrau sowie schwarze ~~ziegelartige~~ Dachdeckungsmaterialien verwendet werden. Die Verwendung von grellen Farben ist nicht zulässig. Unlackierte metallische Dacheindeckungen aus Blei und Zink sowie Dacheindeckungen aus Kupfer werden nicht zugelassen.

3.2 Dachaufbauten

Dachgauben sind erst ab einer Dachneigung von 30° zulässig. Ihre Breite darf 2/3 der Gebäudelänge nicht überschreiten. Ein Mindestabstand von 1,0 m zu den Giebelwänden ist einzuhalten.

III. HINWEISE

1. Baugrunduntersuchung

Auf Grundlage des geologischen Basisdatensatzes des LGRB befindet sich der nördliche Teil des Plangebiets im Ausstrichbereich der Oberen Röttone, der mittlere Teil des Plangebiets im Ausstrichbereich von Gesteinen der Plattensandstein-Formation (jeweils Oberer Buntsandstein). Im südlichen Teil des Plangebiets bildet lössführende Fließerde (Pleistozän) unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens der Oberen Röttone sowie einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten der lössführenden Fließerde ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerks-relevant sein.

Die im Untergrund anstehenden sehr harten Sandsteinbänke der Plattensandstein-Formation können Violett Horizonte (fossile Bodenbildungen) enthalten, die in der Regel nur eine geringe Festigkeit aufweisen. Es ist auf einen einheitlich tragfähigen Gründungshorizont zu achten.

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

Aufgestellt:

Limbach, den 10.04.2019

DIE GEMEINDE:

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 Gemeinderates vom 01.04.2019 überein.

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

Limbach, den 10.04.2019

Der Bürgermeister

(Siegel)