

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN `BRENNPLATZ UND BEINE II`

Stadt Freudenberg am Main
Main-Tauber-Kreis

Stand: 04. November 2019

1 Rechtsgrundlagen

- | | | |
|-----|---------------------------------------|--|
| 1.1 | Baugesetzbuch (BauGB) | In der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634) |
| 1.2 | Baunutzungsverordnung (BauNVO) | In der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) |
| 1.3 | Planzeichenverordnung (PlanZV) | In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057). |
| 1.4 | Landesbauordnung (LBO) | In der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S.416) zuletzt geändert am 21.11.2017 (GBl. S. 612, 613) |

2 Planungsrechtliche Festsetzungen

(Textliche Festsetzungen)

2.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9(1)1 BauGB

- 2.1.1 Allgemeines Wohngebiet
§ 11 BauNVO

SO = sonstiges Sondergebiet

Zweckbestimmung: Feuerwehr und Bauhof

Zulässig sind nur Gebäude die der Nutzung für einen Bauhof, sowie der Feuerwehr dienen. Zulässig sind Container für den Wertstoffhof.

- 2.1.2 Stellplätze und Garagen
§12 BauNVO

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9(1)1 BauGB und §§ 16-21a BauNVO

- 2.2.1 Höhe baulicher Anlagen
§ 16(2)4 und §18 BauNVO

Die maximale Firsthöhe beträgt 10 m.
Im Plangebiet wird die maximale Firsthöhe über das Mittel, der am Gebäude anliegenden natürlichen Geländehöhe, festgesetzt.
Bei Pult-, Flach- und Shettdächern entspricht die Firsthöhe dem höchsten Punkt am geplanten Dach des Gebäudes.

- 2.2.2 Grundflächenzahl
§ 16(2)1 und §19 BauNVO

Siehe Eintragungen im Lageplan.
Die Angaben sind Höchstgrenzen.

- 2.2.3 Geschossflächenzahl
§ 16(2)1 und §20 BauNVO

Siehe Eintragungen im Lageplan.
Die Angaben sind Höchstgrenzen.

2.3 Bauweise , überbaubare Grundstücksfläche

§ 9(1)2 BauGB u. § 22, 23 BauNVO

- 2.3.1 Bauweise
§22 BauNVO

Abweichende Bauweise nach §22 Abs.4 BauNVO:

Die Gebäude und Anlagen sind im Sinne der offenen Bauweise bis zu einer Gesamtlänge von 60m innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 2.3.2 Überbaubare Grundstücksflächen
§ 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus der Eintragung der Baugrenze im Lageplan.

- 2.4 Verkehrsflächen**
§ 9(1)11 BauGB
Das Plangebiet wird über die bereits bestehenden öffentlichen Wege `Wendelin-Rauch-Straße` sowie `Pfarrgraben` erschlossen.
- 2.5 Gestaltung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen**
§ 9(1)10 BauGB
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu unterhalten und zu pflegen.
- 2.6 Immissionsschutz**
§ 9(1)24 BauGB
Das schalltechnische Gutachten der IBAS Ingenieurgesellschaft mbH, Bericht Nr. 18.10827-b01, vom 24.05.2019, wird als Anlage Bestandteil des Bebauungsplans. In der Anlage 4.2 des Berichts ist der resultierende Außenlärmpegel dargestellt.

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden sind bei Büronutzungen ab einem maßgeblichen Außenlärmpegel von $L_a \geq 66 \text{ dB(A)}$ gem. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe Juli 2016, Teil 1 Mindestanforderungen“ in Verbindung mit der Änderung A1 der genannten Norm, Entwurf Januar 2017, sowie Teil 2 „Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“ (Hrsg.: DIN-Deutsches Institut für Normungen e.V.) entsprechend der dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a (ermittelt nach E DIN 4109-1/A1:2017-01) passive Maßnahmen zum Schutz gegen einwirkenden Lärm zu treffen.

Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ gem. DIN 4109 (16) (inkl. Änderungen A1, Entwurf vom Januar 2017) erfüllen:

Anforderungen gem. DIN 4109 (16) (inkl. Änderungen A1, Entwurf vom Januar 2017)	Für Büroräume und Ähnliches
gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ in dB	L_a-35

Mindestens einzuhalten ist: $R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$ für Unterrichts- und Büroräume und Ähnliches;

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche eines Raumes S_G mit dem Korrekturwert K_{AL} zu korrigieren.

Bei der Neuerrichtung und Änderungen von Bauvorhaben und Nutzungen ist mit der Bauaussichtbehörde die Erstellung und ggf. Vorlage eines Nachweises zum passiven Lärmschutz gem. DIN 4109 (16) (inkl. Änderungen A1, Entwurf vom Januar 2017) abzustimmen.

- 2.7 Beleuchtung**
§ 9(1)24 BauGB
Im Plangebiet sind zur Außen- und Straßenbeleuchtung nur auf den Boden gerichtete Leuchten zulässig. Diese sind mit UV-armen, insektenfreundlichen und energiesparenden Beleuchtungskörpern auszustatten.

3 Hinweise

3.1 Bodenschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bodenschutzgesetzes (BodSchG), insbesondere auf §4, wird hingewiesen.

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

3.2 Altlasten

Es sind Altlasten im Plangebiet vorhanden.

Werden Eingriffe in den Boden erforderlich und dabei bodenfremde Materialien oder verunreinigte Aushubmaterialien (organoleptisch auffälliges Material) angetroffen, so sind diese von unbelasteten Materialien zu trennen. Dem Landratsamt - Umweltschutzamt - ist hierzu umgehend über Art und Ausmaß zu berichten. Die Bauarbeiten können erst dann fortgesetzt werden, wenn die Freigabe der Grube durch das Landratsamt erteilt wurde. Die Festlegung des Entsorgungsweges bzw. die Wiederverwendung von Aushubmaterial nach vorheriger Durchführung einer chemischen Analyse sowie die baubegleitende Aushubkontrolle bleiben vorbehalten.

Punktueller oder kleinflächiger Versickerung von Oberflächenwasser im Bereich des Altstandortes nicht zulässig ist. Es sei denn, es wird gutachterlich nachgewiesen, dass durch die Art der Versickerung kein zusätzlicher Schadstofftransport in den Untergrund ausgelöst wird (Wirkungspfad Boden - Grundwasser).

3.3 Baugrubenaushub

Der Baugrubenaushub ist möglichst auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Umgebung unterzubringen.

3.4 Geotechnik

Nach dem geologischen Basisdatensatz des LGRB bilden im Plangebiet pleistozäne Terrassensedimente und holozäne Abschwemmungen jeweils unbekannter Mächtigkeit den oberflächennahen Baugrund. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen.

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.

3.5 Kulturdenkmale

Denkmale sind nicht bekannt. Wird im Plangebiet eine archäologische Fundstelle angetroffen, wird auf die Meldepflicht gem. §20 Denkmalschutzgesetz (DSchG) hingewiesen.

3.6 Schallschutz

Textausgabe der DIN4109 (16) - Teil 1 und 2 (inkl. Änderungen A1, Entwurf Januar 2017) sowie DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau, mit Beiblatt 1, Mai 1987 und Juli 2002, liegen gemeinsam mit dem Bebauungsplan zur Einsicht bereit.

3.7 Oberflächengewässer

Der Beinegraben, ein Gewässer II. Ordnung, verläuft verdolt durch das Plangebiet. Durch Bautätigkeiten dürfen keine nachteiligen Auswirkungen auf das Gewässer entstehen.

- 3.8 Niederschlagswasser** Die Niederschlagswasserbeseitigung hat nach der "Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser" schadlos zu erfolgen. Die vorliegenden Altlasten sind zu beachten.
- 3.9 AwSV-Anlagen** Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen im Sinne der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV) vom 18. April 2017 sind nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik aufzustellen und zu betreiben, d.h. sie müssen dicht, standsicher und gegen die zu erwartenden mechanischen, thermischen und chemischen Einflüsse hinreichend Widerstandsfähig sein.
- 3.10 Planunterlagen** Der Lageplan im M 1:500 wurde durch die Klärle GmbH in Weikersheim erstellt.
- 3.11 Bestandteile des Bebauungsplanes** Der Bebauungsplan `Brennplatz und Beine II´ besteht aus den vorliegenden planungsrechtlichen Festsetzungen, dem Lageplan (zeichnerische Festsetzungen) und den Örtlichen Bauvorschriften.

Stadt Freudenberg am Main, den

Bürgermeister Roger Henning