



Stadt

Gundelsheim

Landkreis Heilbronn

Bebauungsplan

„Ehemaliges Konservengelände“

mit Teilaufhebung des Bebauungsplanes „Eisenbahn-Heilbronner Straße“ im Bereich der Flst.Nr. 906 und 906/2

Gemarkung Gundelsheim

Textlicher Teil: Planungsrechtliche Festsetzungen
 Örtliche Bauvorschriften
 Hinweise

Satzung

Planstand: 06.02.2024

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 dieses Bebauungsplans sind:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist.

Landesbauordnung (LBO)

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. BW 2010, 357, 358, ber. S. 416), die zuletzt durch Gesetz vom 20. November 2023 (GBl. S. 422) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) 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 20.10.2021 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB | am 28.10.2021 |
| 3. Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 (1) BauGB bzw. gem. § 4 (1) BauGB | vom 08.11.2021 bis 10.12.2021 |
| 4. Billigung des Bebauungsplanentwurfs und Auslegungsbeschluss | am 01.02.2023 |
| 5. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB | |
| 5.1 Bekanntmachung | am 09.02.2023 |
| 5.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung | vom 20.02.2023 bis 24.03.2023 |
| 6. Erneute Auslegung und Behördenbeteiligung gem. § 4a (3) BauGB | |
| 6.1 Bekanntmachung | am 23.11.2023 |
| 6.2 Auslegungsfrist/Behördenbeteiligung | vom 27.11.2023 bis 11.12.2023 |
| 7. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB | am |
| 8. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB | am |

Zur Beurkundung
Gundelsheim, den

Bürgermeisterin

TEXTLICHER TEIL

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 Baugesetzbuch bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

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 MU – Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Beschränkung der allgemein zulässigen Nutzungen nach § 1 Abs. 5 BauNVO:

Nicht zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe,

Ausschluss nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16-21a BauNVO)

2.1 GRZ - Grundflächenzahl

Grundflächenzahl entsprechend Planeintrag.

Die Flächen baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche können bei Ermittlung der Grundflächenzahl unberücksichtigt bleiben.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß entsprechend Planeintrag.

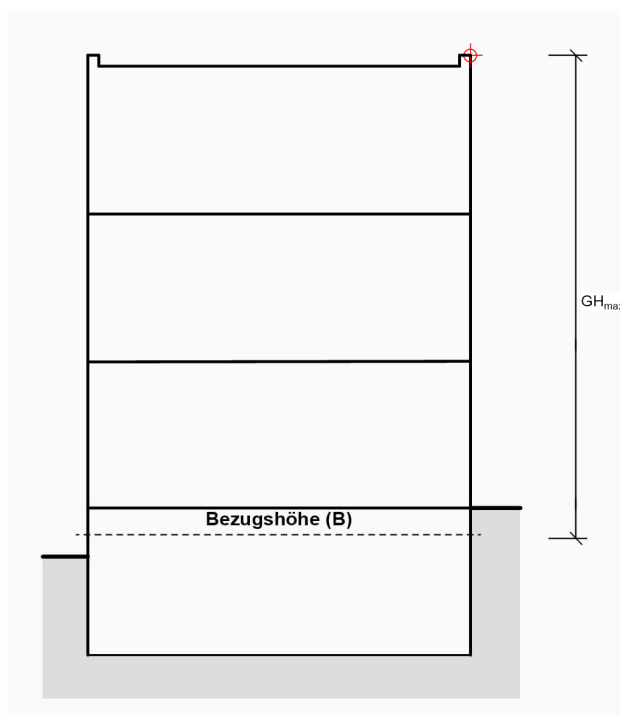
2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhenlage von Gebäuden wird durch eine Bezugshöhe (B) entsprechend Planeintrag festgesetzt. Die Bezugshöhe (B) wird auf dem Baugrundstück als festgelegte Höhe über NN festgesetzt. Sie ist nicht mit der Erdgeschoßfußbodenhöhe oder der Fußbodenhöhe zu verwechseln. Diese dürfen abweichend von der Bezugsebene festgelegt werden, sofern dabei die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschritten wird.

2.4 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen bestimmen sich durch maximale Gebäudehöhen (GH_{max}) entsprechend Planeintrag.

Als unterer Bezugspunkt gilt die Bezugshöhe (B) gemäß Planeintrag. Als oberer Bezugspunkt für Flachdächer bemisst sich die maximal zulässige Gebäudehöhe an der obersten Außenwandbegrenzung (Attika).



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

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

3.1 Bauweise

Zulässige Bauweise entsprechend Planeintrag. Dabei bedeutet:

a_{60/65} = abweichende Bauweise: Im Sinne einer offenen Bauweise mit einer maximal zulässigen Gebäudelänge von 60 m bzw. 65 m

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Flächen bestimmen sich durch Baugrenzen entsprechend Planeintrag.

4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12 und 14 BauNVO)

4.1 Stellplätze

Stellplätze sind innerhalb sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

4.2 Garagen

Garagen sowie überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der festgesetzten Fläche für Tiefgaragen allgemein zulässig.

4.3 Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig. Nebenanlagen in Form von Gebäuden sind dabei bis zu einem Volumen von maximal 40 m³ umbauter Raum zulässig.

5. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Zu- und Ausfahrtsverbote

In den Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt entsprechend Planeintrag sind Grundstückszufahrten unzulässig.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

6.1 Oberflächenbefestigung

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

- 6.2 Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen
Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen sind unzulässig.
- 6.3 Beleuchtung des Gebiets
Zum Schutz von nachtaktiven Insekten ist die 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.
- 6.4 Verbesserung des örtlichen Kleinklimas
Die Freiflächen der Baugrundstücke sind – außer im Traufbereich der Gebäude bis max. 0,5 m Breite – unversiegelt zu belassen, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendungen benötigt werden. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (Folie, Vlies) sind nur zur Anlage von permanent mit Wasser gefüllten Gartenteichen zulässig. Großflächig mit Steinen, Kies, Schotter oder sonstigen vergleichbaren losen Materialschüttungen bedeckte Flächen, in welchen diese Materialien das hauptsächliche Gestaltungsmittel sind und Pflanzen nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen (Schottergärten), sind unzulässig.
- 6.5 Baufeldräumung
Im Vorfeld von Baumaßnahmen sind die Sträucher im Baubereich im Winterhalbjahr (01.10. –28.02.) zu roden. Eine Entkernung bzw. ein Abriss von Gebäuden muss im Zeitraum vom 01.11 und 1.3 erfolgen.
Alternativ muss das betroffene Gebäude bzw. der Gebäudeteil unmittelbar vor Beginn der Arbeiten einem Fachkundigen auf Vogelbruten untersucht werden. Werden keine Bruten festgestellt, kann ein Abbruch auch außerhalb des o.g. Zeitraums stattfinden. Andernfalls ist bis zum Ausfliegen der Jungvögel zu warten.
- 6.6 Vogelschlag
Zur Vermeidung von Vogelkollisionen sind größere Glas- und Fensterflächen, transparente Glasflächen mit Sicht auf dahinterstehende Bäume und Büsche oder den freien Himmel, ebenso wie Gehölze oder den Himmel spiegelnde Glas- und Fensterflächen mit Vogelschutzglas der Kategorie A auszustatten.
7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Leitungsrechte gemäß Planeintrag.

8. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros *BBI -Bayer Bauphysik Ingenieurgesellschaft* vom 18.09.2023 werden die nachfolgenden passiven Schallschutzmaßnahmen (Ziffern 8.1 – 8.3) festgesetzt. Dabei gelten die Festsetzungen auch dann, wenn die tatsächlich ausgeführten Fassaden hinter den eingetragenen Baugrenzen zurückbleiben sollten:

8.1 Schalldämm-Maße der Außenbauteile

Beurteilungsgrundlage für die Luftschalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm sind die Anforderungen der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau -, Tabelle 8.

In Abhängigkeit von der Raumart oder –nutzung und des maßgeblichen Außenlärmpegels sind folgende Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß der Außenbauteile einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Raumarten		
		Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume und ähnliches ¹⁾
	dB(A)	erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB		
I	bis 55	35	30	
II	56 bis 60	35	30	30
III	61 bis 65	40	35	30
IV	66 bis 70	45	40	35
V	71 bis 75	50	45	40
VI	76 bis 80	2)	50	45
VII	> 80	2)	2)	50

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) können aus den ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) (Anlage 60 bis 70 der schalltechnischen Untersuchung) entnommen werden bzw. alternativ aus den ermittelten Beurteilungspegeln der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros *BBI -Bayer Bauphysik Ingenieurgesellschaft* vom 18.09.2023 abgeleitet werden. Die schalltechnische Untersuchung ist als Anlage den Satzungsunterlagen beigefügt.

8.2 Belüftung von Schlafräumen

An den gesamten Fassaden im Plangebiet werden Tags Beurteilungspegel von 64 dB(A) und nachts von 54 dB(A) überschritten, daher sind entweder

- Schlafräume zu vermeiden oder
- Schlafräume mit einer fensterunabhängigen Lüftung auszustatten

oder

- Schlafräume mit einem Fenster an einer Verkehrslärm abgewandten Seite zu planen

8.3 Nicht-öffnbare Fenster (LÄ)

An Fassaden gemäß Planeintrag, an denen Tags ein Beurteilungspegel von 70 dB(A) und nachts von 60 dB(A) überschritten wird, sind entweder

- Öffnbare Fenster schutzbedürftiger Räume unzulässig

oder

- Diese Fenster sind durch Schallschutzkonstruktionen bzw. nicht schutzbedürftigen Vorräumen (nach DIN 4109) zu schützen, sodass ein Beurteilungspegel durch Verkehrslärm von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht eingehalten wird.

8.4 Nachweis und Reduktion im Baugenehmigungsverfahren

Die Einhaltung der vorstehenden Festsetzungen (Ziffer 8.1, 8.2 und 8.3) zum Bebauungsplan ist im Baugenehmigungsverfahren durch einen fachgutachterlichen Nachweis zu erbringen. Wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass – insbesondere für Gebäudeteile, die der maßgeblichen Lärmquelle gegenüber abgeschirmt oder abgewandt sind – geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind, kann von den getroffenen Festsetzungen abgewichen werden.

9. Pflanzgebote und Pflanzbindungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9.1 Pflanzgebot Bäume

Innerhalb des Plangebietes sind insgesamt mindestens acht Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 12/14 cm zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang oder Verlust gleichartig zu ersetzen. Für die Bepflanzung sind trockenheitsresistente, insektenfreundliche, heimische Arten (z.B. Winterlinde, Hainbuche, Feldahorn, Esskastanie, Kornelkirsche, Weißdorn, Steinweichsel) zu verwenden.

Die Freiflächen, die nicht bepflanzt werden, sind zu begrünen.

9.2 Pflanzgebot Baugrundstück

Innerhalb des Pflanzgebotes sind standortheimische Sträucher zu pflanzen. Die Pflanzungen sind auf mindestens 10 % der Fläche vorzunehmen. Dabei ist je Strauch 2,0 m² Pflanzfläche anzunehmen.

Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Bezug der Gebäude zu vollziehen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-5°.

1.2 Dachdeckung

Die Dachflächen von Gebäuden sind zu begrünen. Eine Kombination von Anlagen zur Nutzung der Solarenergie mit Gründächern ist zulässig.

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

1.3 Ausbildung von Staffelgeschossen

Bei der Ausbildung des Dachgeschosses (Nicht-Vollgeschoss) als Staffelgeschoss müssen die Außenwände des Staffelgeschosses auf mindestens 75% der gesamten Außenlänge der Fassade um jeweils mindestens 1,5 m hinter die Außenwandfläche des darunter liegenden Vollgeschosses zurücktreten.

Ein Hervortreten von Bauteilen bis zur Außenwandfläche des darunter liegenden Vollgeschosses ist bis zu einer Länge der einzelnen Bauteile von maximal 6 m zulässig.

1.4 Fassaden

Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben sind mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sowie Glas unzulässig.

Dabei sind die Fassaden mit Ziegelmauerwerk in roten bis rotbraunen Tönen oder bei verputzten Fassaden in hellen Farben zulässig.

Staffelgeschosse sind farblich oder durch Materialwechsel von den darunter liegenden Vollgeschossen abzusetzen. Dabei kann das Staffelgeschoss in dunkleren Tönen als das verwendete Hauptmaterial abgesetzt werden.

2. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Sich bewegende Werbeanlagen sowie Lichtwerbungen mit Lauf-, Wechsel- und Blinklicht sind unzulässig.

3. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen

(§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs 1 LBO) wird wie folgt festgelegt:

- Für Wohnungen unter 60 m² Wohnfläche ist 1 Kfz-Stellplatz pro Wohnung nachzuweisen.
- Für Wohnungen ab 60 m² wird die Stellplatzverpflichtung auf 2 Kfz-Stellplätze pro Wohnung erhöht.

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 Entsorgungsweges und der Formalitäten gibt der zuständige Abfallentsorger Auskunft.

Der Altstandort „Schwäbische Konservenfabrik Gundelsheim Neckar KG“ wird mit dem Handlungsbedarf B – Belassen mit Entsorgungsrelevanz geführt.

3. Bodenschutz

Oberboden, der bei den Baumaßnahmen anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten abzuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe § 202 BauGB). Notwendige Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Als Zwischenlager sind Bodenmieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten. Bodenverdichtungen sind grundsätzlich zu vermeiden. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit wirkungsvoll aufzulockern. Die fachlichen Anforderungen

an den Bodenabtrag, die Zwischenlagerung und den Bodenauftrag sind in der DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben“ und im Heft Bodenschutz 26 „Merkblatt Bodenauffüllungen“ der LUBW zusammengefasst.

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. 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.

8. Geotechnik

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Gesteinen der Trochitenkalk-Formation. Diese werden von holozänen Abschwemmmassen mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit überdeckt.

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. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten 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, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrund-untersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

9. Lage im Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich in Zone III des Wasserschutzgebiets Gundelsheim (BBR Wert I und Wert II). Die Schutzgebietsverordnung vom 9.8.1993 ist zu beachten.

10. DIN 4109

Die bei den Festsetzungen unter 8.1 in Bezug genommene DIN-Vorschrift DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ wird im Rathaus der Stadt Gundelsheim zur Einsicht bereitgehalten.

Aufgestellt:

Gundelsheim, den

DIE STADT:

DER PLANFERTIGER :

IFK - INGENIEURE

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