



Gemeinde

Jagsthausen

Landkreis Heilbronn

Bebauungsplan

**„Gewerbegebiet Burgwiesen –
1. Änderung“**

Gemarkung Jagsthausen

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

Satzung

Planstand: 02.11.2018

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



TEXTLICHER TEIL

In Ergänzung der Planzeichnung und des Planeintrags wird für den Änderungsbereich Folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

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

1.1 MI - Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Anlagen für Verwaltungen
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe.

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2.

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 GRZ - Grundflächenzahl

Grundflächenzahl entsprechend Planeintrag.

2.2 GFZ - Geschossflächenzahl

Geschossflächenzahl entsprechend Planeintrag.

3. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Entsprechend dem schalltechnischen Gutachten der Ingenieurgesellschaft Gerlinger + Merkle vom 22.10.2018 wird für die im zeichnerischen Teil entsprechend ausgewiesenen Bereiche folgende Maßnahme festgesetzt:

- Es ist keine Anordnung von Aufenthaltsräumen, die im Zeitbereich nachts eine erhöhte Schutzbedürftigkeit aufweisen (z.B. Wohn- und Schlafräume) zulässig, sofern in diesen Fassadenabschnitten keine nicht-öffnenbaren Fenster vorgesehen werden.

Weitere Details können dem schalltechnischen Gutachten entnommen werden.

II. **HINWEISE**

1. **Kulturdenkmal „Pufferzone Welterbe Limes“**

Das Plangebiet liegt vollständig im Bereich des Kulturdenkmals gem. § 2 DSchG: Pufferzone Welterbe Limes. Bei Bodeneingriffen ist daher mit archäologischen Funden und Befunden - Kulturdenkmalen gem. § 2 DSchG - zu rechnen.

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse.

2. **Geotechnik**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Holozänen Abschwemm Massen sowie am südlichen Rand des Plangebiets im Bereich von Auenlehm mit jeweils unbekannter Mächtigkeit. Darunter werden Gesteine des Mittleren Muschelkalks erwartet.

Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Im Bereich des Auenlehms ist mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrunds zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können hier zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

Die Holozänen Abschwemm Massen neigen zu einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens.

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 einer Verschlechterung der Baugrundeigenschaften sowie Versickerungsanlagen (z.B. Sickerschächte, Sickerbecken, Mulden-Rigolen-Systeme zur Versickerung) Abstand genommen werden.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gem. DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

Darüber hinaus gelten die textlichen Festsetzungen und Örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Burgwiesen“ vom 06.05.1992

Ausfertigung:

Der textliche und zeichnerische Inhalt dieser Satzung stimmt mit dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 15.11.2018 überein.

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

Jagsthausen, den **2 1. Nov. 2018**



Der Bürgermeister

Halter
Bürgermeister

Aufgestellt:

Jagsthausen, den ...**2 1. Nov. 2018**

DIE GEMEINDE :

Halter
Bürgermeister
Bürgermeisteramt
74249 Jagsthausen



DER PLANFERTIGER :

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