



Gemeinde Offenau

**Offenau**

Neckar-Odenwald-Kreis

## **Bebauungsplan**

# **„Neue Mitte Offenau – I“**

Gemarkung Offenau

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

Satzung

Planstand: 18.10.2018

**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



## 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 Artikel 1 des Gesetzes vom 11.11.2014 (GBl. S. 501) m.W.v. 01.03.2015

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 14.08.2018                 |
| 2. Ortsübliche Bekanntmachung gem. § 2 (1) BauGB   | am 21.08.2018                 |
| 3. Billigung des Bebauungsplanentwurfs<br>und Auslegungsbeschluss                        | am 14.08.2018                 |
| 4. Öffentliche Auslegung und Behördenbeteiligung<br>gem. § 3 (2) BauGB und § 4 (2) BauGB |                               |
| 4.1 Bekanntmachung   | am 21.08.2018                 |
| 4.2 Auslegungsfrist / Behördenbeteiligung  | vom 29.08.2018 bis 05.10.2018 |
| 5. Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB   | am 11.12.2018                 |
| 6. Bekanntmachung gem. § 10 (3) BauGB  | am                            |

Zur Beurkundung  
Offenau, den 20.12.2018

-----  
Bürgermeister

## TEXTLICHER TEIL

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 (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind:

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

**Beschränkung der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 1 Abs. 6 BauNVO:**

Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen.

#### 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.

Eine Überschreitung der Grundflächenzahl ist mit Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einem Wert von 0,9 zulässig.

##### 2.2 Zahl der Vollgeschosse

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß entsprechend Planeintrag.

## 2.3 Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Höhenlage von Gebäuden wird durch Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) entsprechend Planeintrag festgesetzt. Abweichungen hiervon sind bis zu 0,5 m zulässig. Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist an der Oberkante Rohfußboden zu messen.

## 2.4 Höhe der baulichen Anlagen

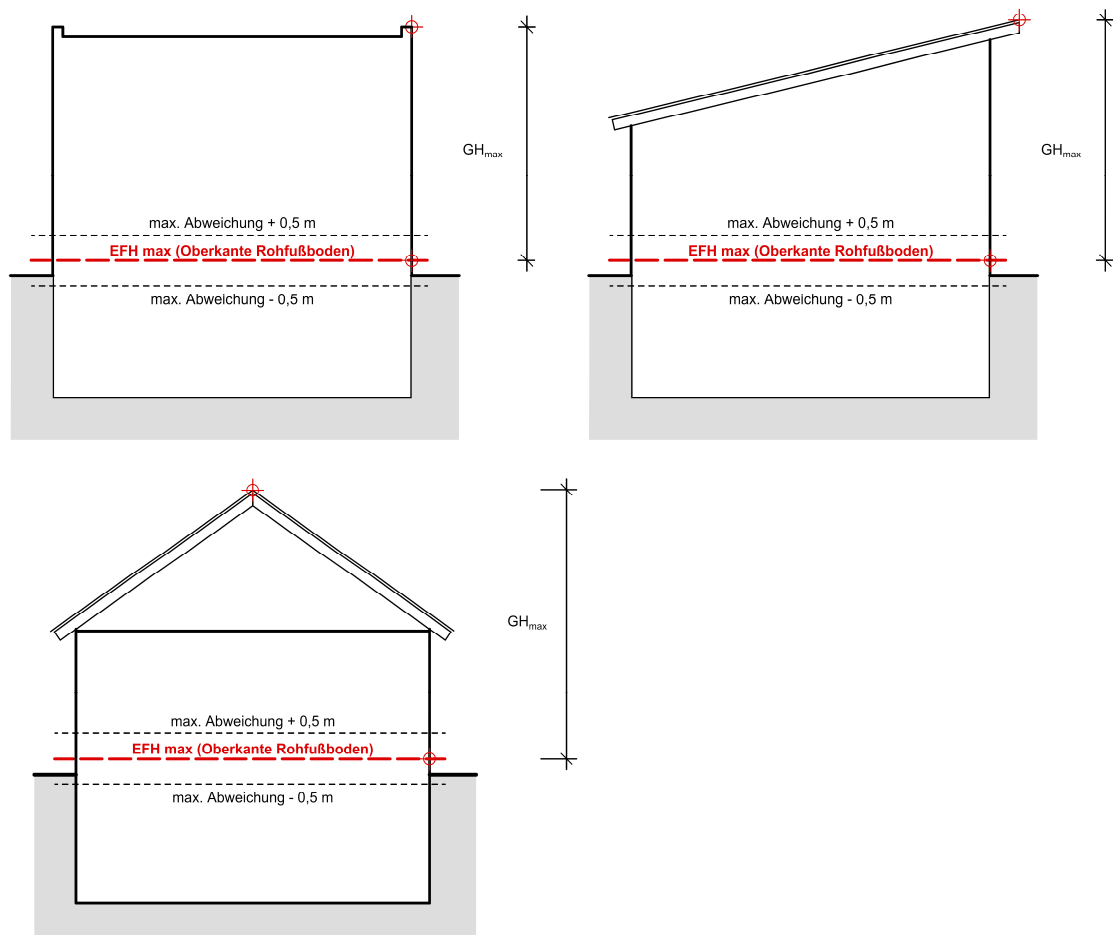
Die maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen bestimmen sich durch maximale Gebäudehöhen (GH) entsprechend Planeintrag.

Als oberer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe gilt bei Flachdächern der obere Abschluss der Attika und bei geneigten Dächern der höchste Punkt der Dachkonstruktion.

Die festgesetzten Höhen der Oberkante baulicher Anlagen dürfen durch technische Anlagen und Kamine um bis zu 1,5 m überschritten werden.

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe gilt die Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss.

Erläuterungsskizzen:



### **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:

- o = offene Bauweise
- a = abweichende Bauweise: Im Sinne einer offenen Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung

#### **3.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

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

Ein Überschreiten der Baugrenzen mit untergeordneten Gebäudeteilen wie Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen und Vorbauten wie Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten, Wintergärten ist entsprechend den Regelungen des § 5 Abs. 6 LBO zulässig.

Eine Überschreitung der gemäß Planeintrag festgesetzten Grundflächenzahl ist gemäß §19 (4) BauNVO mit Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einem Wert von 0,9 zulässig.

#### **3.3 Stellung der baulichen Anlagen**

Die Gebäudehaupt- / Firstrichtung ist nur senkrecht bzw. parallel zu den festgelegten Baugrenzen zulässig. Geringfügige Abweichungen können zugelassen werden.

### **4. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

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

#### **4.1 Garagen und Tiefgaragen**

Garagen und Tiefgaragen bzw. unterirdische Gemeinschaftsgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

#### **4.2 Stellplätze**

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Sofern auf dem Grundstück keine Flächen für Stellplätze festgesetzt wurden, sind diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

#### **4.3 Nebenanlagen**

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind, sofern es sich dabei um Gebäude handelt, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis maximal 40 m<sup>3</sup> umbauten Raum zulässig.

## **5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB)

### **5.1 Oberflächenbefestigung**

Pkw-Stellplätze und Garagenvorplätze sowie Geh- und Fußwege sind so anzulegen, dass eine Versickerungsfähigkeit der Niederschlagswässer gewährleistet ist. Es wird deshalb empfohlen, Pkw-Stellplätze aus Rasengittersteinen, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasser-durchlässiger Pflasterung o. ä. herzustellen.

### **5.2 Ausschluss unbeschichteter metallischer Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen**

Unbeschichtete metallische Dacheindeckungen und Fassadenverkleidungen sind unzulässig.

### **5.3 Beleuchtung des Gebiets**

Die Außenbeleuchtung ist mit insektenschonenden Lampen auszuführen.

### **5.4 Dachbegrünung**

Eine Dachbegrünung ist allgemein zulässig

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

(§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### **6.1 Passiver Lärmschutz**

Für die im Bebauungsplan entsprechend ausgewiesenen Bereiche werden beim Neu-bau oder der baulichen Veränderung von Gebäuden bzw. Gebäudeteilen folgende passive Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen von Wohngebäuden vorgeschrieben:

1. Zum Schutz der Anwohner ist für schutzbedürftige Räume i.S.d. DIN 4109 ein Gesamtschalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  der Außenhaut-Konstruktion (Wand + Fenster) entsprechend der im Planteil des Bebauungsplans dargestellten Lärmpegelbereiche erforderlich.

Nach DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau) beträgt das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  des Außenbauteils von Aufenthaltsräumen:

im Lärmpegelbereich II:	$R'_{w,res} = 30 \text{ dB}$
im Lärmpegelbereich III:	$R'_{w,res} = 35 \text{ dB}$
im Lärmpegelbereich IV:	$R'_{w,res} = 40 \text{ dB}$
im Lärmpegelbereich V:	$R'_{w,res} = 45 \text{ dB}$
im Lärmpegelbereich VI:	$R'_{w,res} = 50 \text{ dB}$

2. Ruheräume (Schlaf- und Kinderzimmer) auf der lärmzugewandten Gebäudeseite erhalten grundsätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen (Schalldämmung  $D_{n,e,w} \geq 50$  dB), die die Raumlüftung bei geschlossenen oder festverglasten Fenstern ermöglichen.
3. Von den o.g. Festsetzungen kann abgewichen werden, sofern ein schalltechnischer Nachweis geführt wird, dass sich an der konkreten Gebäudefassade ein geringerer Lärmpegelbereich nach DIN 4109 ergibt. Dann gilt das entsprechende erforderliche Gesamtschalldämm-Maß  $R'_{w,res}$  nach DIN 4109 für den so ermittelten Lärmpegelbereich.

Empfehlungen zur Reduzierung bzw. Vermeidung von Lärmbelastungen:

- Anordnen von Schlaf- und Aufenthaltsräumen auf der lärmabgewandten Seite
- Verwenden schalldämmender Baustoffe an der Außenfassade

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 1.1 Dachform und Dachneigung

Zulässig sind alle Dachformen. Die Dachneigung wird entsprechend Planeintrag auf 0° bis 45° festgesetzt.

#### 1.2 Dachdeckung

Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben sind unzulässig. Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig.

#### 1.3 Fassaden

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

### 2. Werbeanlagen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

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

### **3. Verwendung von Außenantennen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO)

Pro Gebäude ist nur eine Außenantenne oder eine Satellitenempfangsanlage zulässig.

### **4. Niederspannungsfreileitungen** (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

### **5. Stellplatzverpflichtung für Wohnungen** (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO)

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen (§ 37 Abs 1 LBO) wird auf 1,5 Kfz-Stellplätze pro Wohnung erhöht. Ergibt sich bei der Ermittlung eine Bruchzahl, ist aufzurunden.

## **III. HINWEISE**

### **1. Bodenfunde**

Beim Vollzug der Planung können bisher unbekannte Funde entdeckt werden. Diese sind unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde 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 oder das Landesdenkmalamt mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist (§ 20 DSchG).

Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

Innerhalb des Planbereichs werden Belange der Archäologie des Mittelalters und der Neuzeit berührt. Der Geltungsraum überlagert Teile des als archäologischen Relevanzraum ausgewiesenen mittelalterlichen und frühneuzeitlichen Ortsbereich von Offenau (Archäologische Verdachtsfläche/Prüffall Nr. 2M) und berührt ausgewiesene archäologische Denkmalflächen merowingerzeitlicher Friedhöfe (Kulturdenkmal gem. § 2 DSchG Nr. 6).

Der Ort ist über Güterschenkungen an das Reichskloster Lorsch bereits im Jahr 767 urkundlich fassbar. Im Boden erhalten gebliebenen archäologischen Zeugnissen kann damit gegebenenfalls heimatgeschichtliche und wissenschaftlich-dokumentarische Bedeutung zukommen, für die über andere Quellen sonst nicht mehr greifbare ältere Ortsgeschichte.

Innerhalb des Geltungsraums sind entlang der historischen Hauptstraße daher trotz baulicher Vorprägung, im Zuge von Bodeneingriffen zur geplanten Neubebauung des Gebiets, archäologische Befunde und Funde der älteren Besiedlungsgeschichte und



wirtschaftlichen Entwicklung von Offenau sowie zur Sachkultur des Mittelalters - die Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG darstellen können - in nicht tiefgreifend gestörten Arealen zu erwarten. Dabei handelt es sich um Zeugnisse, die nicht unbeobachtet beseitigt werden dürfen. Nach Lage der Dinge ist jedoch davon auszugehen, dass das Planungsziel einer verdichteten Wohn- und Geschäftsbebauung mit flächiger Unterkellerung und Tiefgarage gegebenenfalls zur unwiederbringlichen Zerstörung vorhandener Denkmalsubstanz führen wird.

Um dem allgemeinen Interesse an der Erhaltung von Kulturdenkmälern dennoch bestmöglich gerecht zu werden, bedarf es gegebenenfalls frühzeitig vorgezogen vor jeglichen Neubaumaßnahmen archäologischer Sondierungen. Bei entsprechender Wertigkeit archäologischer Relikte können Rettungsgrabungen oder baubegleitende Maßnahmen folgen in deren Zuge Funde und Befunde fachgerecht geborgen bzw. dokumentiert werden. Ziel dieser Maßnahme ist es, wenigstens den dokumentarischen Wert von Kulturdenkmälern als kulturhistorische Quelle für künftige Generationen zu erhalten.

Zum Schutz vor unbeobachteter Zerstörung von Denkmalsubstanz bedürftigen Planungen zu flächigen und tiefgreifenden Bodeneingriffen innerhalb des Geltungsraums der frühzeitigen Beteiligung des Regierungspräsidiums Stuttgart - Archäologische Denkmalpflege. Eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung (auch der Abbrüche) ist erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass im Einzelfall eine abschließende Stellungnahme erst anhand ergänzender Materialien (historische Bauakten zu Bestandsbauten, Leitungspläne, ggf. vorhandene Bohrprotokolle) erfolgen kann, aus denen die vorhandenen Störfelder und archäologischen Fehlstellen (z.B. Kelleranlagen, Kanal- und Leitungstrassen) ersichtlich werden. Auf mögliche Kostentragungspflichten von Investoren und Bauherren für eventuell notwendige Sondierungsmaßnahmen und Rettungsgrabungen, bzw. baubegleitende Befundaufnahmen wird vorsorglich 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 Gemeinde 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.

## **3. Bodenschutz**

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BBodSchV) wird hingewiesen.

Mutterboden, der beim Bau anfällt, ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Rekultivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).

Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten (z.B. Miete: Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten max. 1,5 m, bei sandigem Boden mit wenig Pflanzenresten max. 2,5 m, Schutz vor Vernässung und Staunässe etc.).

Entsprechendes gilt für Arbeitsbereiche, Lagerflächen und Flächen der Baustelleneinrichtung. Bodenverdichtungen sind zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen. Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.

#### **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 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**

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsgebiet von Gesteinen des Oberen Muschelkalks. Diese werden von quartären Lockergesteinen (Älterer Auenlehm, Terrassensedimente) mit im Detail nicht bekannter Mächtigkeit verdeckt. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, sowie mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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 Gründungshorizontes, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen nach DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 empfohlen.

## **6. Baufeldräumung und Gehölzrodung**

Im Winterhalbjahr (Oktober bis Februar) vor der Bebauung wird der gesamte Geltungsbereich möglichst kurz gemäht und das Mähgut abgeräumt. Noch vorhandene oder wieder aufgewachsene Sträucher und die Zierhecken werden gerodet.

Der Abriss der Gebäude und der Abbruch von Gartenhütten erfolgt ebenfalls im Winterhalbjahr.

Auf § 44 Bundesnaturschutzgesetz wird verwiesen.

## **7. CEF-Maßnahmen**

An Gebäuden oder größeren Bäumen im Umfeld werden vier Nistkästen für Höhlenbrüter (2 x 27 mm Fluglochweite, 2 x 32 mm Fluglochweite) und zwei Nistkästen für Halbhöhlen- bzw. Nischenbrüter aufgehängt.

Die Erhaltung und Pflege der Nistkästen wird für einen Zeitraum von 25 Jahren gesichert. Bei der jährlichen Reinigung der Kästen, die im Herbst erfolgen muss, ist die Belegung der Kästen in den ersten drei Jahren zu dokumentieren und das Ergebnis der unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.

Die Maßnahme wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Landratsamt vertraglich gesichert.

## **8. Abriss des ehemaligen Schlachthauses – Fledermäuse**

Mit dem Abriss des alten Schlachthauses (außerhalb des Plangebiets: Im Lindengarten 8/1) geht ein Zwischen- oder Männchenquartier und potentiell Wochenstubenquartier von Zwergfledermäusen verloren. Die Mauerspalte ist auch als Winterquartier geeignet.

Um auszuschließen, dass mit dem Verlust des Quartiers die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht mehr erfüllt werden kann, werden vor-sorglich noch vor dem Abriss des Schlachthauses, an Gebäuden im Umfeld vier Ersatzquartiere in Form von winterquartierstauglichen Fledermauskästen angebracht. Diese sogenannten Ganzjahresquartiere können sowohl als Zwischen- und Männchenquartier, aber auch als Winterquartier und für kleine Wochenstubenquartiere genutzt werden.

Die Aufhängepunkte, die unter Rücksprache mit einem Fledermausfachkundigen festgelegt werden, werden in einer Karte dokumentiert, die der Unteren Naturschutzbehörde vorlegt wird.

Die Maßnahme wird über einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde und dem Landratsamt gesichert.

## **9. 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.

## **10. Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper**

Der Eigentümer hat gemäß § 126 BauGB das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder für Erschließungsanlagen auf seinem Grundstück zu dulden. Es erfolgt im Einzelfall eine vorherige Benachrichtigung.

## **11. Bergbauberechtigung**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der unbefristeten und rechtskräftigen bestehenden Bergbauberechtigungen „Offenauer Grubenfeld I, II und III“. Rechtsinhaber dieser Bergbauberechtigungen, die zur Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz berechtigen, ist die Südwestdeutsche Salzwerke AG, Heilbronn. Eine Aufsuchung und Gewinnung von Steinsalz fanden im Bereich des Bebauungsplanes bisher nicht statt.

Aufgestellt:

Offenau, den 20.12.2018

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 11.12.2018 überein.

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

Offenau, den 20.12.2018

Der Bürgermeister

\_\_\_\_\_  
(Siegel)