



## Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Torgärten“, 4. Änderung  
Gemeinde Lobbach, Ortsteil Lobenfeld

### A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

SO – Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Zulässig sind bauliche Anlagen für einen Nahversorger-Einzelhandelsbetrieb.  
Die zulässige Nutzung schließt bauliche Anlagen für die Unterstellung von Verkaufsautomaten ein.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß dem Eintrag im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzt durch eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 189,00 m über Normalhöhenull und eine nicht zu überschreitende Grund- und Geschossflächenzahl von 0,45.

Zulässig ist eine Bebauung mit einem Vollgeschoss.

#### 3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)

Festgesetzt wird die „offene Bauweise“ gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO.

#### 4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) 2. BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 (3) BauNVO bestimmt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

#### 5. Flächen für Nebenanlagen, überdachte Stellplätze, Garagen, Zufahrten (§ 9 (1) 20. BauGB)

Die Zufahrt und die sonstigen Freiflächen, wie Zugänge u. ä., sind in einer wasserdurchlässigen Bauweise auszuführen.

## **B Hinweise, Empfehlungen**

### **1. Artenschutz**

Das Fällen von Gehölzen ist zur Vermeidung des Tötungsverbots-Tatbestandes nur außerhalb der Vegetations-Periode (1. Oktober bis 28. Februar) zugelassen.

Die Merkblätter „Hinweise zu Gehölzmaßnahmen“ (Anlage 2) sowie „Artenschutz im Zusammenhang mit Baumaßnahmen“ (Anlage 3) sind zu beachten.

### **2. Bodenschutz, Wasserschutz, Grundwasserschutz**

2.1. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.

2.2. Bei allen Baumaßnahmen sind der Oberboden und Unterboden auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, ist das Umweltamt des Rhein-Neckar-Kreises zu benachrichtigen.

2.3. Die Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungen, Baustraßen und Lagerplätze ist auf ein Minimum zu reduzieren. Die betroffenen Flächen sind nach Abschluss der Arbeiten rasch und vollständig wieder herzustellen (§ 9 (1) 24. BauGB).

2.4. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Kraft- und Schmierstoffe) hat besonders sorgfältig zu erfolgen (§ 9 (1) 24. BauGB).

2.5. Wasserversorgungs-Anlagen sind gemäß § 44 Abs. 4 WG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.

2.6. Zum Schutz vor Bohr- und Georisiken besteht im Plangebiet eine Bohrtiefen-Begrenzung.

2.7. Niederschlagswasser ist getrennt zu beseitigen.  
Bohrungen, die ins Grundwasser eindringen, das Einbringen von Stoffen ins Grundwasser und die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu beantragen sind.

### **3. Freiflächengestaltungsplan**

Das Baurechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises kann gemäß § 2 Abs. 3 Nr. 1 LBOVVO einen Freiflächengestaltungsplan als besondere Bauvorlage verlangen.

### **4. Leitungsstrecken, Leitungsrechte**

#### **4.1. Stromversorgung**

In der Ausbaustrecke liegen Erdkabel, die geschützt werden müssen.  
Weiterhin führt eine Niederspannungs-Freileitung mit Kabelführungsmast über das betroffene Grundstück.

#### **4.2. Telekommunikationsanlagen**

Im Plangebiet können sich Telekommunikationsanlagen befinden, die eventuell von der Maßnahme betroffen sind. Die TK-Anlage sind im Zuge der Baumaßnahme entsprechend zu sichern.

Aufgestellt : Sinsheim, 09.09.2021/14.02.2022/31.03.2022 – GI/Ru

STERNEMANN  
UND GLUP   
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM  
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Edgar Knecht, Bürgermeister

Architekt