



Gemeinde Dossenheim
Gemarkung Dossenheim
Rhein-Neckar-Kreis

Bebauungsplan
und
Örtliche Bauvorschriften

**„Gewerbegebiet Süd,
4. Änderung“**

BEGRÜNDUNG

WAHL
Planungs- & Ingenieurbüro
Telefon 0 71 75 / 90 86 245

■ Stadtentwicklung ■ CAD / GIS ■ Vermessung

Dipl.-Ing. (FH)
Harald Wahl
Hauptstraße 23
73571 Göggingen
www.ib-wahl.de

Inhaltsverzeichnis		Blatt
1.1	Verfahren	3
1.2	Lage, Bestand	3
1.3	Geltungsbereich und Größe	4
1.4	Örtliche und überörtliche Planungen	5
1.5	Schutzgebiete	6
1.6	Denkmalschutz	6
2	Planung	7
2.1	Ziele und Zweck	7
2.2	Bedarf	7
2.3	Alternativen	8
2.5	Flächenbilanz	9
2.6	Kosten, Finanzierung	9
2.7	Erschließung	9
2.8	Bodenordnung	9
3	Auswirkungen	10
3.1	Flächenverbrauch	10
3.2	Landwirtschaft	10
3.3	Immissionen / Emissionen	10
3.4	Verkehr	10
3.5	Hochwasser / Starkregenereignisse	11
3.6	Klima	11
3.7	Umwelt	11
4	Planungsrechtliche Festsetzungen	15
4.1	Art der baulichen Nutzung	15
4.2	Maß der baulichen Nutzung	16
4.3	Bauweise	17
4.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	17
4.5	Mindestmaße von Baugrundstücken	18
4.6	Stellplätze und Garagen	18
4.7	Nebenanlagen	19
4.8	Öffentliche Verkehrsflächen	20
4.9	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	20
4.10	Flächen für Versorgungsanlagen	20
4.11	Private Grünflächen	20
4.12	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	21
4.13	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	21
4.14	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)	21
5	Örtliche Bauvorschriften	22
5.1	Äußere Gestaltung	22
5.2	Werbeanlagen	22
5.3	Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen	22
5.4	Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser	23
6	Anlagen	
6.1	Umweltbericht, Planungsbüro Mändle, Aichtal - Stand __.__.2025	

Grundlagen

1.1 Verfahren

Bei diesem Bebauungsplan handelt es sich um eine selbständige Bebauungsplanänderung, welche im Normal- / Regelverfahren aufgestellt wird.

Dies erfolgt, obwohl für das Plangebiet bereits seit 1976 vollständig ein rechtskräftiger und qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt wurde, es bereits vollständig bebaut / genutzt ist und es sich somit insgesamt um eine innerörtliche Lage handelt.

Die Voraussetzung nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) sind zwar grundsätzlich erfüllt, da neben einer Nachverdichtung zudem die im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO ergänzte / zusätzliche Grundfläche weniger als 20.000 Quadratmeter beträgt.

Eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzwecke der Natura 2000 – Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind ebenfalls nicht erkennbar.

Der Plan kann jedoch nicht im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB geändert werden, da innerhalb des Plangebietes die Fa. Evonik als sogenannter „Störfallbetrieb“ im Sinne der Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) eingestuft wird.

Ein wichtiger Grund, der eine Verlängerung der üblichen Auslegungsfrist (1 Monat, mind. 30 Tage) begründen könnte (außergewöhnliche Zahl der betroffenen Belange, besonders umfängliche oder komplexe Unterlagen etc.), liegt erkennbar nicht vor.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplans und die damit einhergehende Ersetzung / Überlagerung des bisher für dieses Plangebiet geltenden Planungs- und Bauordnungsrechts erfolgt als selbständiger Bebauungsplan.

Er erfüllt u.a. die Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB für einen qualifizierten Bebauungsplan und stellt für den Geltungsbereich die notwendige städtebauliche Entwicklung und Ordnung sicher.

Für diesen Geltungsbereich sind zukünftig somit nur noch die in diesem Bebauungsplan / Örtlichen Bauvorschriften genannten Regelungen maßgeblich. Die bisherigen Festsetzungen des Ursprungsplans einschließlich seiner evtl. vorangegangenen Änderungen kommen nicht mehr zur Anwendung.

1.2 Lage, Bestand

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand an den Straßen „Gerhart-Hauptmann-Straße“, „Daimlerstraße“, „Dieselstraße“, „Benzstraße“, „Boschstraße“ und „Gutenbergstraße“.

Westlich und südlich liegt der „Mühlbach“ bzw. die L 531 sowie die Gemarkungsgrenze zu Heidelberg und die freie Feldlage.

Östlich grenzt der Bebauungsplan „Sportgebiet“ mit den entsprechenden diversen Sportanlagen an.

Nordöstlich liegt der Bebauungsplan „West“ mit einem Gewerbe- und



Übersichtsplan Dossenheim
Quelle: Geoportal LGL BW, Stand November 2024

Mischgebiet östlich der „Konrad-Adenauer-Straße“ bzw. nördlich der „Gerhardt-Hauptmann-Straße“.

Nördlich wird das bestehende Gewerbegebiet um das Gewerbegebiet „Süd-Erweiterung“ ergänzt.

Das aktuelle Plangebiet des „Gewerbegebiet „Süd“ ist vollständig gewerblich genutzt und die überwiegenden Flächen sind auch entsprechend mit gewerblichen Anlagen jeglicher Art bebaut.

Im aktuellen Bebauungsplan ist das gesamte Gebiet als Gewerbegebiet (GE) und ein Teil der Betriebsgeländes der Fa. Evonik östlich der Boschstraße als Industriegebiet (GI) festgesetzt. Für die Standort der Feuerwehr nördlich der Gerhardt-Hauptmann-Straße sieht der BPlan „Gewerbegebiet Süd – Erweiterung“ eine Gemeinbedarfsfläche vor, weshalb diese Fläche nicht mehr einbezogen ist.

Das Plangebiet ist weitgehend eben und liegt auf einer Höhe von rund 108 m ü. NHN und im Zentrum von rund 109 m ü. NHN.

1.3 Geltungsbereich und Größe

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Dossenheim (siehe Lageplan)

vollständig: Flst. 8361, 8362, 8363, 8363/1, 8365, 8366, 8366/1, 7779, 7780, 7777, 7777/1, 7777/2, 7777/3, 7778, 7786 (Gerhart-Hauptmann-Straße), 7786/1, 7786/4, 7786/5, 7740, 7740/1, 7741, 7742, 7743, 7744, 7745, 7746, 7747, 7748 (Daimlerstraße), 7749, 7750, 7751, 7751/1, 7753, 7754, 7757 (Dieselstraße), 7781, 7782, 7783, 7796, 7797, 7798, 7799, 7799/1, 7800, 7801, 7802, 7802/1, 7803/1, 7784 (Benzstraße), 7804 + 7804/1 (Boschstraße), 7804/2 (Mühlbach / WA 2) 78/10, 7805, 7809 (Gutenbergstraße), 7810/1, 7811, 7812, 7813, 7814, 7815, 7816, 7817,

und teilweise: 7717/1, 8359 (Gerhart-Hauptmann-Straße), 7809/1 (Am Sportplatz)

Das Plangebiet (Geltungsbereich) umfasst eine Fläche von ca. 11,3 ha.

1.4 Örtliche und überörtliche Planungen

1.4.1 Bebauungspläne

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Süd“ aus dem Jahre 1976 einschließlich seiner 3 vorangegangenen Änderungen 1984 + 1985 + 2008.

Andere Bebauungspläne werden von dieser Planung nicht direkt betroffen.

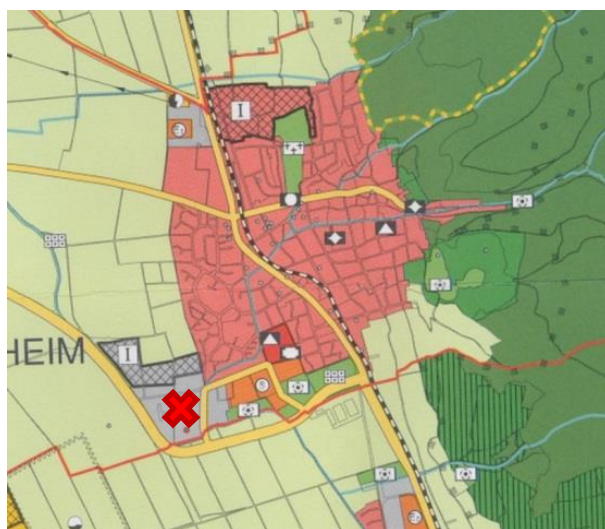
Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd“, 1976
Quelle: Gemeinde Dossenheim



1.4.2 Flächennutzungsplan (FNP)

Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan 2015 / 2020 ist der Planbereich als Gewerbefläche dargestellt. Die Zielsetzungen dieser Planänderung entsprechen somit der Flächennutzungsplanung, weshalb dieser Plan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden kann.

FNP Nachbarschaftsverband Heidelberg –
Mannheim 2008
Quelle: Gemeinde Dossenheim



1.4.3 Raumordnung

Die Gemeinde Dossenheim liegt an der großräumigen und regionalen Entwicklungsachse Heidelberg – Weinheim und ist dem hochverdichteten Kernraum zugeordnet.

In der Raumnutzungskarte zum Einheitlichen Regionalplan (ERP) Rhein-Neckar ist das Gebiet als bestehende „Siedlungsfläche Gewerbe“ dargestellt.



Der Planung stehen somit keine Belange der Raumordnung entgegen.

Raumnutzungskarte Regionalplan 2013,
Quelle: Metropolregion Rhein-Neckar

1.5 Schutzgebiete

Landschaftsschutzgebiete, Biotope (§ 30 BNatSchG / § 32 NatSchG) sowie Natura 2000 (FFH- und Vogelschutzgebiete) sind von dieser Planung nicht berührt. Überschwemmungsgebiete oder Hochwasserrisikogebiete sind nicht betroffen.

Der Planbereich liegt innerhalb der Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebiets ZV GWV Eichelberg, Wilhelmsfeld, WSG-Nr. 226.042 und der Zone IIIB des Wasserschutzgebietes WGV Lobdengau, Ladenburg, WSG-Nr. 226.044.

Es gelten daher die jeweiligen Regelungen der geltenden Wasserschutzgebietsverordnung für die Zonen IIIB.

1.6 Denkmalschutz

Beeinträchtigungen oder wesentliche denkmalschutzrechtliche Belange sind nicht bekannt.

1.7 Baugrund

Aus der Erschließung und Bebauung der umliegenden Flächen sind keine wesentlichen Einschränkungen, welche grundsätzlich gegen eine Bebauung sprechen, bekannt.

1.8 Altlasten

Ein Verdacht auf beachtliche Altlasten oder Kampfmittel ist nicht bekannt.

2 Planung

2.1 Ziele und Zweck

Auslöser für diese Planung sind konkrete Wünsche mehrerer in diesem Gebiet ansässiger Unternehmen in Bezug auf eine Nachverdichtung bzw. Erweiterungen ihrer Betriebsstandorte im Gebiet.

Darüber hinaus ist es das kommunalpolitische Ziel der Gemeinde, vorrangig die Innenentwicklung zu stärken und Baulücken zu schließen umso den Flächenverbrauch insbesondere im Außenbereich einzudämmen.

Ziel der Planung ist es, in diesem Bereich eine zweckorientierte, verdichtete Bebauung zu ermöglichen sowie eine sehr gute und verträgliche Einbindung in das Ortsbild / Gesamtsituation zu erhalten.

Darüber hinaus sollen die bisherigen Festsetzungen optimiert bzw. vereinfacht und flexibler gestaltet werden.

Hierzu werden u. a. die Anpassung der Bauleitplanung an die Raumordnung, die Sicherung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, die allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Schaffung stabiler Bewohnerstrukturen, die sozialen und kulturellen Bedürfnisse, die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile, die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, die Belange der Wirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, der sparsame Umgang mit Grund und Boden sowie die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes, der Landschaftspflege und des Hochwasserschutzes sowie des Klimas in die Abwägung der Gesamtmaßnahme mit einbezogen.

Um diesen Zielen möglichst gerecht zu werden, sollen Festsetzungen im Bebauungsplan für den planungsrechtlichen Teil (Bebauungsplan) und für den bauordnungsrechtlichen Teil (örtliche Bauvorschriften) unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander in Verbindung mit den Erfordernissen der planerischen Aufgaben getroffen werden. Bei der Auswahl der Festsetzungen wurden auch die beabsichtigten planerischen Nutzungen, die topographischen, geographischen und ökologischen Gegebenheiten berücksichtigt.

2.2 Bedarf

Nachdem in Dossenheim aufgrund der Lage in der Metropolregion Heidelberg - Mannheim und insbesondere durch die direkte Nachbarschaft zu Heidelberg eine stetige und sehr hohe Nachfrage nach Gewerbeflächen und hier im speziellen nach Erweiterungen an den bestehenden Betriebsstandorten besteht, soll innerhalb des Gebietes eine Vereinfachung der Festsetzungen und eine Nachverdichtung ermöglicht werden.

Neue Gewerbemöglichkeiten bzw. die Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe an ihrem aktuellen Standort sind für die Entwicklung der Gemeinde Dossenheim unbedingt notwendig um den Gewerbetrieben Entwicklungsoptionen zu ermöglichen und diesen sowie u.a. jungen Familien eine Entfaltungsmöglichkeit zu bieten und somit den Wegzug dieser zu vermeiden. Dies gewährleistet insbesondere in Anbetracht der demographischen Entwicklung eine gesunde Durchmischung von jungen und älteren Generationen. Diese ist für die Aufrechterhaltung der in den letzten Jahren aufgebauten sehr

vielfältigen Infrastruktur, der sozialen sowie kulturellen Aktivitäten und der allgemeinen und weiteren langfristigen Erhaltung und Fortentwicklung unabdingbar notwendig.

Von diversen Gewerbetreibenden wurde entsprechende Erweiterungswünsche eingereicht, welche letztendlich den Anlass zu dieser Bebauungsplanänderung gegeben haben.

2.3 Alternativen

Bei der Nutzbarmachung von innerörtlich Potenzialen war die Gemeinde in den letzten Jahren sehr erfolgreich, so konnten diverse innerörtlichen Bereiche / Baulücken einer neuen oder zusätzlichen baulichen Nutzung zugeführt werden.

Dies soll mit dieser Planung grundsätzlich in Bezug auf eine Nachverdichtung vorhandener Bauflächen fortgeführt werden.

Die sonstigen im Ort und besonders im Ortskern potentiell noch theoretisch vorhandenen Baumöglichkeiten auf den Freiflächen, welche sich für eine Nachverdichtung eignen würden, können leider trotz gemeindlicher Anstrengungen aufgrund der anderweitigen Eigentümerinteressen derzeit nicht aktiviert werden oder eignen sich nicht für gewerbliche Ansiedlungen (Emissionskonflikte, Abstände, Verkehrsanbindung etc.).

Das gemeindliche Ziel ist, auch diese Flächen sukzessive einer Nachverdichtung und entsprechenden baulichen Nutzung zuzuführen, sobald diese eigentumsrechtlich zur Verfügung stehen.

Alternative zu dieser Nachverdichtung wäre daher nur die Ausweisung von weiteren Gewerbeflächen im Außenbereich, was weitgehend reduziert oder vermieden werden soll.

2.4 Konkrete Planänderungen

Folgende Änderungen werden vorgenommen:

- Erweiterung / Umwandlung einer bisher im Anschluss an das bestehende Industriegebiet im Osten als Gewerbegebiet ausgewiesenen Fläche zum Industriegebiet
- Umwidmung einer bisher nur auf Wohn, Büro und Ausstellungsräume beschränkten Gewerbefläche zu einem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe)
- Vereinfachung, Vereinheitlichung und Erhöhung der max. zulässigen Gebäudehöhen
- Schaffung einer ausnahmsweisen Überschreitungsmöglichkeit der GRZ, sofern Ersatz- / Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken vorgesehen werden
- Modifizierung der offenen Bauweise ohne Einschränkung der Gebäudelängen
- Anpassung / Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) und Zulassung von Ausnahmen zur Überschreitung
- Streichung der Mindestbreite von Baugrundstücken
- Vereinfachung / Anpassung der Zulässigkeit von Garagen und Ausnahmeregelung für Garagen etc. außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster)
- Vereinfachung / Anpassung der Zulässigkeit von Nebenanlagen
- Umwidmung der bestehenden Kleingartenflächen innerhalb des Plangebietes von landwirtschaftlicher Flächen zu privaten Grünflächen gem. ihrer tatsächlichen Nutzung

- Aufnahme von modernen / zeitgemäßen Festsetzungen für Flächen und Maßnahmen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft
- Einführung von Ausnahmeregelungen für die Inanspruchnahme von Pflanzgebotsflächen
- Verzicht auf die Vorgabe von Dachformen und Dachneigungen
- Ausschluss von Schottergärten oder sonstigen nicht notwendiger Versiegelungen
- Verpflichtung zur Schaffung von Retentions- und Dauerstauzisternen oder vergleichbarer Maßnahmen bei Neubauvorhaben zur Entlastung des Kanal- und Gewässernetzes sowie zur Vermeidung / Minderung von Hochwasserereignissen

2.5 Flächenbilanz

2.5.1 Flächenbilanz

best. Verkehrsfläche	ca. 13.400 m ²	=	12 %
zusätzliche / neue Verkehrsfläche	0 m ²	=	0 %
bestehende Baufläche GE	ca. 84.800 m ²	=	76 %
abgehende Baufläche GE	ca. -7.100 m ²	=	-6 %
bestehende Baufläche GI	ca. 10.900 m ²	=	10 %
zusätzliche Baufläche GI	ca. 7.100 m ²	=	6 %
best. landw. Flächen / Grünflächen	ca. 2.200 m ²	=	2 %
Gesamtfläche	ca. 111.300 m ²	=	100 %

2.6 Kosten, Finanzierung

2.6.1 Planungskosten

Die Planungskosten werden von der Gemeinde getragen.

2.7 Erschließung

Kommunale Änderungen oder Erweiterungen der Erschließungsanlagen sind nicht vorgesehen, da hierfür keine öffentlichen Flächen zur Verfügung stehen und alle Baugrundstücke ausreichend erschlossen sind.

2.8 Bodenordnung

Eine amtliche Bodenordnung ist nicht vorgesehen, da die Baugrundstücke groß und gut geformt sind und zusätzliche Erschließungsmaßnahmen nicht vorgesehen sind.

3 Auswirkungen

3.1 Flächenverbrauch

Ein wesentliches Ziel der Politik, Region, Naturschutzverbände sowie natürlich auch der Gemeinde ist der sparsame Umgang mit Grund und Boden.

Vorrangiges Ziel ist die Schließung von Baulücken, die Umnutzung bestehender Bausubstanz, die Widernutzbarmachung von gewerblichen Brachen, die Verdichtung der Bebauung sowie die Minimierung des Versiegelungsgrades.

Den grundsätzlichen Zielen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird mit diesem Plan explizit nachgekommen, da es sich um eine Nachverdichtung eines bestehenden Gebietes handelt und keine zusätzlichen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen benötigt werden (siehe Flächenbilanz) und keine bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im Außenbereich einbezogen werden.

3.2 Landwirtschaft

Landwirtschaftlich genutzte Flächen werden durch die Nachverdichtung / Aktivierung der baulichen Potenziale im Gebiet nicht in Anspruch genommen.

Externe Ausgleichsmaßnahmen auf bisher landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen sind nicht vorgesehen.

Landwirtschaftliche Belange werden daher nicht beachtlich tangiert.

3.3 Immissionen / Emissionen

Das Gebiet ist bereits als Gewerbe- und Industriegebiet ausgewiesen und entsprechend vollständig genutzt.

Grundlegende Neuansiedlungen oder Nutzungsänderungen in einem großen oder besonders beachtlichen Umfang sind durch diese Planänderung daher absehbar nicht zu erwarten.

Das Plangebiet ist im Norden und Nordosten von weiteren Gewerbegebieten eingefasst, danach folgen Mischgebiete bevor die nächsten Wohngebiete anstehen.

Dem Trennungsgrundsatz der BImSchV ist dadurch grundsätzlich entsprochen.

Im Osten grenzen die weniger schutzbedürftigen Sportanlagen ohne bestehende oder geplante Wohnnutzungen an. Im Süden und Westen liegen über der L 531 ausschließlich landwirtschaftliche Flächen.

Betriebliche Änderungen sowie Neuansiedlungen unterliegen ggf. einer Beurteilung u. a. nach TA Lärm / TA Luft bzw. dem Bundesimmissionsschutzgesetz (Störfallverordnung). Dies bedeutet, dass die Einhaltung der hieraus resultierenden Anforderungen sowohl zu einer bestehenden als auch zu einer zukünftigen schutzbedürftigen Bebauung innerhalb und außerhalb des Gebietes gemäß der Art der baulichen Nutzung durch geeignete Nachweise (z.B. Gutachten) zu belegen sind.

3.4 Verkehr

Alle Grundstücke im Gebiet sind über die vorhandene Verkehrsfläche ausreichend erschlossen.

Kommunale Nach- oder Neuerschließungen sind nicht vorgesehen.

Für eine Ausweitung der Verkehrsanlagen um ggf. punktuelle Schwachstellen im Verkehrsnetz zu beheben oder Wendeanlagen zu vergrößern bzw. mehr Parkraum zu schaffen, stehen keine Flächen zur Verfügung, da alle an die Verkehrsflächen angrenzenden Bauflächen im Privateigentum sind und entsprechend gewerblich genutzt bzw. benötigt werden.

Die zu erwartende Zunahme des Verkehrs aufgrund der geplanten Nachverdichtungsmöglichkeiten, welche ggf. je nach Bedarf nur über einen längeren Zeitraum punktuell von den gewerbetreibenden in Anspruch genommen werden, liegen voraussichtlich deutlich unter der Erheblichkeitsschwelle.

Dazu ist das Gebiet direkt mit zwei Zufahrten an die L 531 und die Autobahn A 5 angebunden, ohne dass der Verkehr aus dem Gewerbegebiet nicht durch den Ort oder zwingend an beachtlichen Wohnbebauungen vorbeigeleitet werden muss.

Im Übrigen ist mit Blick auf den Einzelfall eine sachgerechte Konfliktbewältigung nach Maßgabe des Rücksichtnahmegebots im entsprechenden Baugenehmigungsverfahren möglich und zu erwarten.

3.5 Hochwasser / Starkregenereignisse

Hochwasserschutz- oder Überschwemmungsgebiete sind von dieser Planung nicht direkt betroffen.

Zur Verminderung von allgemeinen Hochwassergefahren wird das Gebiet zukünftig mit Zisternen ausgestattet und Dachbegrünungen empfohlen, bei dem ein Großteil des anfallenden Niederschlagswasser separat gesammelt, abgeleitet und gepuffert oder verdunstet wird.

Dazu sind ergänzend Befestigungen für nicht direkt gewerblich genutzte Flächen (PKW-Stellplätze + Zufahrten etc.) auf den privaten Grundstücksflächen nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig.

Flachdächer und flach geneigte Dächer sollen zukünftig mit einer Dachbegrünung versehen werden.

Auf den Baugrundstücken sind zukünftig bei Neubaumaßnahmen größere Zisternen mit einem Retentions- und zusätzlichen Dauerstauvolumen vorzusehen.

3.6 Klima

Aufgrund der bestehenden großen Nutzungen und der in Summe eher mäßig ausfallenden Nachverdichtung der Lage am Ortsrand mit reichlich unverbauten Frei und Waldflächen sowie der Nähe zum Mühlbach sind keine nachteiligen klimatischen Auswirkungen zu erwarten.

Zum Schutz des Klimas sind im Bebauungsplan u.a. Dachbegrünungen empfohlen und wasserdurchlässige Befestigungen und Bepflanzungsmaßnahmen zwingend vorgegeben.

3.7 Umwelt

Von der Bebauungsplanänderung sind keine besonders geschützten Areale betroffen. Eine wesentliche Beeinträchtigung besonders schützenswerter Pflanzen- und Tierarten innerhalb des Plangebietes liegt ebenfalls nicht vor.

Zur Beurteilung der Umweltauswirkung wurde im Rahmen der Umweltprüfung ein Umweltbericht erstellt (siehe Anlage).

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der internen Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die bauleitplanerische Entwicklung derzeit keine verbleibenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

3.7.1 Ausgleich

Im Rahmen der Abwägung ist zu prüfen, ob eine Eingriffshandlung und eine darauf zurückzuführende Eingriffswirkung vorliegen. Die Eingriffshandlung wird in § 14 BNatSchG als Veränderung bezeichnet und ist gegeben, wenn durch ein planmäßiges Handeln des Verursachers eine Abweichung vom vorherigen Zustand hervorgerufen wird.

Ein direkter Eingriff ist aufgrund der reinen Planänderung aktuell durch die Gemeinde nicht vorgesehen und in Umfang und Wirkung insbesondere auf den privaten Flächen daher derzeit weder zeitlich noch in Art und Umfang qualifizier- und quantifizierbar.

Gemeindliche Erschließungsmaßnahmen (Straßenbau etc.) als Grundlage für die Umsetzung / Vollzug des Bebauungsplanes sind auch nicht vorgesehen, daher erfolgt auch kein konkreter Eingriff von Seiten der Kommune.

Da die Anwendung des 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) für die geplante Nachverdichtung grundsätzlich möglich wäre, aber nur wegen eines vorhandenen als „Störfallbetrieb“ eingestuften Anlage formal ausscheidet, werden die grundsätzlichen Auswirkungen für die Natur und Landschaft in o.g. Sinne als abwägbar erachtet. Daher werden im Sinne von §13a BauGB die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwartenden Veränderungen im Zuge der Abwägung als nicht ausgleichsbefähigt bzw. ebenfalls als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig angesehen.

Zudem handelt es sich bei den bisher im Plan vorgesehenen Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen, welche im Zuge dieser Bebauungsplanänderung ggf. angepasst aber grundsätzlich übernommen / beibehalten werden, nicht um verbindlich notwendige Ausgleichsmaßnahmen im Sinne von §1a BauGB, da diese bei Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahre 1976 noch nicht verpflichtende Voraussetzung waren. Ein Umweltbericht oder eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung inkl. Ausgleichsmaßnahmen waren seinerzeit noch nicht erforderlich.

Die Gemeinde hat zudem in ihrer Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB eine Ermessensentscheidung über einen möglichen Eingriff zu treffen.

Aufgrund der ausschließlichen Nachverdichtung eines Bestandsgebietes, welches vor der verpflichtenden Einführung der Eingriffs- / Ausgleichsvorgaben des aktuellen BauGB geplant, erschlossen und bebaut wurde sowie der gemeindlichen Ermessensentscheidung im Zuge der Abwägung wird eine mögliche mäßige Reduzierung von Pflanzmaßnahmen u.a. als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig angesehen und daher von einem Ausgleich abgesehen.

Dies wird als abwägungsgerecht erachtet, da der ökologische Gesamtzustand der Gemeinde als gut zu bezeichnen ist, die Eingriffe aufgrund der geringen Wertigkeit auf den intensiv genutzten Bauflächen relativ gering sind, die optional möglichen Eingriffe nicht in Summe kurzfristig sondern nur sukzessive je nach Bedarf über einen langen Zeitraum erfolgen und in Summe überschaubar sind.

Die Eingrünungsmaßnahmen werden grundsätzlich beibehalten und nur an die aktuellen Bedürfnisse der Nachverdichtung angepasst.

3.7.2 Artenschutz

Ein Verdacht auf eine direkte beachtliche Beeinträchtigung von Arten der landesweit oder bundesweit Roten Liste, des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie (EWG 1979) oder streng geschützter Arten durch diese Planung liegt derzeit nicht vor.

Durch die im Umfang geringe Nachverdichtungsmöglichkeiten in Verbindung mit der Erhaltung und Sicherung der grundsätzlichen Eingrünungsmaßnahmen sowie den in der näheren Umgebung potenziell reichlich vorhandenen Lebensräume und Ausweichmöglichkeiten ist davon auszugehen, dass keine europarechtlich geschützte Arten und besonders geschützte Arten ohne europarechtlichen Schutz in ihrer lokalen Population gefährdet werden.

Eine wesentliche Beeinträchtigung besonders schützenswerter Pflanzen- und Tierarten innerhalb des Plangebietes ist aktuell nicht erkennbar.

Auf Ebene des Bebauungsplans muss zunächst nur geklärt sein, ob der Bebauungsplan im Hinblick auf zwingende artenschutzrechtliche Vorschriften realisiert werden kann.

Die mit einem konkreten Eingriff verbundene zeitnahe und detaillierte Prüfung und Umsetzung der artenschutzrechtlichen Anforderungen kann bzw. muss dann ggf. im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren erfolgen.

Durch die überwiegende Anpassung des Bebauungsplanes an die Bestandssituationen unter Beibehaltung des grundsätzlichen Eingrünungskonzeptes kann davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan umgesetzt werden kann, ohne dass das Verfahren grundlegend beeinträchtigende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände unvermeidbar ausgelöst.

Der Zeitpunkt einer Bebauung und eines damit einhergehenden Eingriffs (Freiräumung des Baufeldes) auf den innenliegenden Flächen obliegt den jeweiligen Grundstückseigentümern und ist aktuell für die einzelnen Flächen noch nicht absehbar. Der Zeitpunkt möglicher Bauungen / Eingriffe kann sich daher über einen langen Zeitraum erstrecken, so dass ein derzeitiges Gutachten bis zum tatsächlichen Eingriff ggf. in mehreren Jahren nicht mehr aussagekräftig ist und sich die örtlichen Gegebenheiten bis dahin wesentlich verändert haben können.

Gemeindliche Erschließungsmaßnahmen (Straßenbau etc.) als Grundlage für die Umsetzung / Vollzug des Bebauungsplanes sind auch nicht vorgesehen, daher erfolgt auch kein konkreter Eingriff von Seiten der Kommune.

Die Bauleitplanung selbst löst auch noch keine Verstöße gegen § 44 BNatSchG aus. Eine Inaugenscheinnahme ergab keine konkreten Anhaltspunkte für solch massive artenschutzrechtliche Konfliktpotentiale, welche die Bebauungsplanänderung ggf. nicht vollzugsfähig erscheinen lassen könnten.

Auch artenschutzrechtliche Prüfungen haben sich am Maßstab der praktischen Vernunft auszurichten, Untersuchungen „ins Blaue hinein“ sind nicht erforderlich. Der Aufwand muss dem Verhältnismäßigkeitsgrundsatz entsprechen.

Auf ein vorhabenunabhängiges, ausführliches und kostenintensives Gutachten, welches rein vorsorglich ohne räumlichen und zeitlichen Bezug zu einem konkreten Bauvorhaben / Eingriff steht und nur aus formalen Gründen das Gesamtgebiet betrachtet, wurde daher aktuell nicht erstellt.

Eine vorausseilende, ausführliche, langwierige und teure artenschutzrechtliche Prüfung wird daher für dieses Bebauungsplanverfahren aktuell nicht als zielführend erachtet, da

evtl. Eingriffe ggf. erst in einigen oder mehreren Jahren erfolgen und sich die artenschutzrechtlichen Belange bis dahin verändern können.

Unabhängig hiervon müssen aufgrund der übergeordneten gesetzlichen Regelungen auch ohne die Durchführung eines Bauleitplanverfahrens alle bisher hier schon baurechtlich zulässigen Maßnahmen im Bestand (Sanierung, Modernisierung, Abbruch, Freiräumungen, Neu- und Ersatzbauten etc.) die artenschutzrechtlichen Anforderungen einhalten, für deren Erfüllung der jeweilige Eigentümer / Bauherr verantwortlich ist. Für die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben ist zudem jeder Bauherr zum Zeitpunkt des jeweiligen Eingriffs eigenverantwortlich zuständig. Ggf. ist dies durch ein individuelles Gutachten / baubiologische Begleitung vor der Maßnahme / Eingriff bzw. ggf. als Auflage zur Baugenehmigung nachzuweisen.

Vor Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführte private Maßnahmen (Freilegung Baufelder etc.) können in der Bebauungsplanung nicht bewertet werden.

Solche Maßnahmen obliegen wie alles sonstigen Bau- / Modernisierungs- oder Renovierungsmaßnahmen auch den allg. gesetzlichen Vorgaben, für deren Einhaltung der jeweilige Bauherr eigenverantwortlich ist.

Da keine anderweitigen Kenntnisse vorliegen, kann davon ausgegangen werden, dass diese entsprechend eingehalten wurden.

3.7.3 Überwachung / Monitoring

Nach § 4c BauGB überwachen die Kommunen als Träger der Planungshoheit die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitplanung eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Unter unvorhergesehenen Auswirkungen sind diejenigen Umweltauswirkungen zu verstehen, die nach Art und / oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren. Die Kommunen können dabei neben eigenen Überwachungsmaßnahmen insbesondere auch Informationen und Überwachungsmaßnahmen der Umweltfachbehörden nutzen oder Informationen sachkundiger Spezialisten.

4 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen werden im Bebauungsplan wie folgt nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung festgesetzt:

4.1.1 Gewerbegebiet (GE)

Das Gebiet soll vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen.

Durch die bereits vorhandene Gewerbebebauung in Kombination mit den städtebaulichen Zielen der Neubebauung bietet sich die Ausweisung als Gewerbegebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung an.

Eine Änderung der Zulässigkeit / der erweiterte Ausschluss von allgemein bzw. ausnahmsweiser zulässiger Nutzungen wird nicht als notwendig angesehen und entspricht den bisherigen Festsetzungen.

4.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

Das Gebiet soll der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das wohnen nicht wesentlich stören, dienen.

Die Festsetzung orientiert sich an der für dieses Gebiet bestehenden Einschränkung, dass hier bisher nur Wohn-, Büro- und Ausstellungsräume zulässig waren, nimmt diese auf und modernisiert bzw. macht diese im bisherigen Sinne flexibler.

Darüber hinaus wird dadurch eine städtebaulich gewünschte und verträgliche Abstufung (GE / GEe / MI / WA) der Nutzungen zum Ortszentrum bzw. den Wohngebieten hin im Sinne des Trennungsgrundsatzes der Bundesimmissionsverordnung (BImSchV) erreicht.

4.1.3 Industriegebiet (GI)

Das Gebiet soll vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, die in anderen Baugebieten nach der BauNVO unzulässig sind.

Eine Erweiterung der GI-Fläche auf einer im Anschluss an das bestehende Industriegebiet angrenzenden Gewerbefläche ist erforderlich, um dem dort bestehenden Betrieb eine Erweiterung und flexiblere Nutzung seiner bestehenden Produktions- und Lageranlagen zu ermöglichen.

Der aktuelle Betrieb der Fa. Evonik benötigt baurechtlich aufgrund seiner bisher bereits bestehenden Anlage und der Einstufung als sogenannter Störfallbetrieb im Sinne der Bundesimmissionsschutzverordnung ein Industriegebiet gem. BauNVO.

Eine Änderung der Zulässigkeit / der erweiterte Ausschluss von allgemein bzw. ausnahmsweiser zulässiger Nutzungen wird nicht als notwendig angesehen und entspricht den bisherigen Festsetzungen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Nach der Baunutzungsverordnung 1990 (BauNVO) ist stets die Grundflächenzahl (GRZ) und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen. Dieser Bebauungsplan erfüllt diese Voraussetzungen.

Sämtliche festgesetzten Werte wie Grundflächenzahl und Gebäudehöhen sind jeweils Höchstwerte und bilden dadurch jeweils die Obergrenze. Einzelne Festsetzungen können sich teilweise ergänzen oder überlagern, bei Überlagerungen ist der geringere Wert maßgeblich, weshalb kein Anspruch auf die Ausnutzung der einzelnen Werte besteht. Die Höhenbeschränkung durch Festsetzung der Gebäudehöhe begrenzt den äußeren Rahmen des Gebäudes bzgl. der Höhenentwicklung auf ein städtebaulich vertretbares Maß.

Das Maß der baulichen Nutzung ist in Nutzungsschablonen festgelegt.

4.2.1 Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

Gebäudehöhe (GH)

Die im Lageplan eingetragenen max. Höhen von Gebäuden und baulicher Anlagen (GH) beziehen sich auf absolute Höhen über Normalhöhennull (NHN) und fixieren die Gebäude in ihrer Höhe gegenüber dem Gelände.

Oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des Gebäudes bzw. der baulichen Anlage, dies ist in der Regel der First bzw. der oberste Punkt der Dachhaut bei anderen Dachformen.

Die Festsetzung der Gebäudehöhe orientiert sich an den Planungszielen und Bestandsgebäuden und nimmt diese für die Neubebauung auf bzw. entwickelt diese entsprechend dem Bedarf / Nachverdichtungszielen fort.

Um die Ziele der Nachverdichtung zu erreichen und den Gewerbetreibenden eine höhere Flexibilität bei der Gestaltung und Nutzung der Betriebsgelände zu ermöglichen, ist eine Erhöhung der max. zulässigen Gebäudehöhe städtebaulich unerlässlich.

4.2.2 Grundflächenzahl (GRZ)

§ 16 der BauNVO bestimmt, dass bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung in Bebauungsplänen stets die Grundflächenzahl (GRZ) oder die absolute Grundfläche (GR) festzusetzen ist. Dieser Verpflichtung wird hier durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl entsprochen.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl orientiert sich an der in § 17 Abs. 1 BauNVO genannten Empfehlung von 0,8 für Gewerbe- / Industriegebiete.

Die Regelung entspricht den bisherigen Festsetzungen.

Gemäß BauNVO ist es erlaubt, im Bebauungsplan Ausnahmen von dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung bzw. den Orientierungswerten vorzusehen.

Dies ist hier städtebaulich und bautechnisch erforderlich, um eine gewünschte Nachverdichtung zu erreichen.

Wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden dadurch vermieden bzw. ausgeglichen, dass durch die verpflichtende Dachbegrünung, Pflanzgebote und Retentionszisternen nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt weitestgehend kompensiert werden.

Die ausnahmsweise Erhöhung der GRZ wird daher als städtebaulich notwendig und sachgerecht abgewogen erachtet.

4.2.3 Anzahl der Vollgeschosse (VG)

Grundsätzlich wäre die Festsetzung der max. Anzahl von Vollgeschossen (VG) zur zusätzlichen Beschränkung der max. zulässigen Gebäudehülle und der landschaftlichen Einpassung nicht zwingend notwendig, da diese grundsätzlich durch die Festsetzung von Gebäudehöhen ausreichend definiert wurde.

Durch die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse im Verhältnis zur maximal zulässigen Gebäudehöhe soll für das oberste Geschoss eine Reduzierung der Grundfläche auf max. 75 % des darunter liegenden Geschosses (Staffelgeschoss) erreicht werden. Dies ist ein wichtiges konkretes Planungsziel und für die städtebauliche Gestaltung von maßgeblicher Bedeutung.

Eine Nachverdichtung ist auch bei der Anzahl der Vollgeschosse städtebaulich gewollt. Daher wurde die bisherige ausnahmsweise Zulässigkeit von zusätzlichen Geschossen beibehalten, da dies eine nochmals städtebaulich erforderlich höhere Flexibilität zulässt.

Durch die Festsetzungen der Anzahl der Vollgeschosse ist die Einhaltung der Orientierungswerte bzgl. des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 BauNVO für die Geschossflächenzahl in Gewerbegebieten (GE + Gl: 2,4) gewährleistet, da gem. § 20 BauNVO die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen ermittelt wird.

4.3 Bauweise

In der offenen Bauweise ist die Gebäudelänge grundsätzlich auf 50 m beschränkt. Die abweichende Bauweise entspricht hier der offenen Bauweise, mit der Ausnahme, dass die Gebäudelänge nicht auf 50 m beschränkt ist. Diese wird durch die Länge des Baufensters definiert. Die Abstandsflächen zu Nachbargrundstücken nach der Landesbauordnung müssen eingehalten werden.

Da hier überwiegende gewerbliche Nutzungen vorgesehen sind, wird die Längenbeschränkung durch Festsetzung einer abweichenden Bauweise aufgehoben um zweckmäßige aber dennoch städtebaulich vertretbare und gewünschte Baukörper ermöglichen zu können.

Dies ist städtebaulich mit dem Ziel der Nachverdichtung ausdrücklich gewollt und vertretbar, ohne dass hierdurch unverhältnismäßige Beeinträchtigungen hervorgerufen werden.

4.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche ist erforderlich, da der Bebauungsplan die Qualifikation nach § 30 BauGB (Qualifizierter Bebauungsplan) erhalten soll.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt und auf die umgebenden überbaubaren Grundstücksflächen sowie die gewünschte städtebauliche Gestaltung des Plangebietes abgestimmt.

Auf eine volle Ausschöpfung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) besteht kein Anspruch, sofern z.B. die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) dies nicht zulässt.

Bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wurde davon ausgegangen, dass Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO (Sichtschutzverkleidungen, Stützmauern, Treppen etc.) auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen i.d.R. zugelassen werden, sofern der Bebauungsplan hierzu keine explizierte Einschränkung / Regelung enthält und keine Geh-, Fahr-, Leitungsrechte sowie Freihalte- oder Pflanzgebotsflächen etc. betroffen sind.

Bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen wurde davon ausgegangen, dass Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen mit untergeordneten Bauteilen nach § 5 Abs. 6 Nr.1 LBO (Gesimse, Dachvorsprünge, Eingangs- und Terrassenüberdachungen) um bis zu 1,5 m und Bauteilen nach § 5 Abs. 6 Nr. 2 LBO (Vorbauten wie Wände, Erker, Balkone, Tür- und Fenstervorbauten) bis zu einer Breite von 5,0 m um bis zu 1,5 m sowie Terrassen i.d.R. von der Baugenehmigungsbehörde regelmäßig als Abweichung im Zuge ihrer Ermessenentscheidung nach § 23 Abs. 3 Satz 2 zugelassen werden, sofern diese von den Grundstücksgrenzen mindestens 2,0 m entfernt bleiben und keine Geh-, Fahr-, Leitungsrechte sowie Freihalte- oder Pflanzgebotsflächen etc. betroffen sind.

Um die Ziele der Nachverdichtung zu erreichen und den Gewerbetreibenden eine höhere Flexibilität bei der Gestaltung und Nutzung der Betriebsgelände zu ermöglichen, ist eine Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen städtebaulich unerlässlich. Daher wurden die bisherigen Festsetzungen auch noch zusätzlich um eine ausnahmsweise Überschreitung für Einzelfälle ergänzt, da dies u.a. schon vorhandenen Bestandsbebauungen entspricht und ggf. eine nochmals städtebaulich erforderlich höhere Flexibilität zulässt, sofern diese betriebsbedingt erforderlich sind und keine gleichwertigen Alternativen gegeben sind.

4.5 Mindestmaße von Baugrundstücken

Die Grundstücke sind im privaten Streubesitz und alle entsprechend baulich genutzt. Eine Notwendigkeit diese in der Breite zu reglementieren, besteht daher nicht mehr.

Die bisherige Festsetzung ist dadurch städtebaulich nicht mehr erforderlich und wird daher ersatzlos gestrichen.

4.6 Stellplätze und Garagen

4.6.1 Stellplätze

Stellplätze sollen gem. den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen stets zugelassen werden, sofern keine explizite Einschränkung hierfür getroffen wurde bzw. andere Ausschlüsse (Pflanzgebote, Geh-, Fahr-, Leitungsrechte sowie Straßen- / Gewässerabstände etc.) vorliegen.

Eine städtebauliche Notwendigkeit diese weiter einzuschränken, wird nicht gesehen oder angestrebt.

4.6.2 Garagen

Die Mindestabstände der Carports und Garagen zu den Verkehrsflächen dienen der Aufrechterhaltung eines funktionierenden Verkehrssystems (Verkehrsraum, Sichtfelder, Einsehbarkeit des Straßenraumes) sowie zur Schaffung eines homogenen und harmonischen Straßenbildes.

Um die Ziele der Nachverdichtung zu erreichen und den Gewerbetreibenden eine höhere Flexibilität bei der Gestaltung und Nutzung der Betriebsgelände zu ermöglichen, ist eine entsprechende Flexibilität auch bei den Flächen für Garagen städtebaulich unerlässlich.

Daher wurden die bisherigen Festsetzungen auch noch zusätzlich um eine ausnahmsweise Überschreitung für Einzelfälle ergänzt, da dies u.a. schon vorhandenen Bestandsbebauungen entspricht und ggf. eine nochmals städtebaulich erforderlich höhere Flexibilität zulässt, sofern diese betriebsbedingt erforderlich sind und keine gleichwertigen Alternativen gegeben sind.

4.7 Nebenanlagen

Ein Anlass, Nebenanlagen einzuschränken oder für nicht zulässig zu erklären, besteht hier nicht.

Nach Nr. 1 des Anhangs zu § 50 LBO sind Gebäude als Nebenanlagen bis 40 m³ umbauten Raum unter Beachtung von öffentlich-rechtlichen Vorschriften ggf. verfahrensfrei möglich, sofern sie nicht gegen ausdrückliche Regelungen im Bebauungsplan (überbaubare Grundstücksflächen, Pflanzgebote etc.), die sonstigen Vorgaben der LBO für z.B. grenznahe oder Grenzbebauungen (max. Grenzlängen, Abstände, Höhe etc.) oder sonstigen übergeordneten gesetzlichen Einschränkungen (Straßen-, Gewässerabstände etc.) verstoßen.

Nebenanlagen sollen gem. den städtebaulichen Vorstellungen der Gemeinde auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen stets zugelassen werden, sofern keine explizite Einschränkung hierfür getroffen wurde bzw. andere Ausschlüsse (Pflanzgebote, Geh-, Fahr-, Leitungsrechte oder Straßen- / Gewässerabstände etc.) vorliegen.

Daher wurden hierzu keine zusätzlichen Einschränkungen / Ausschlüsse vorgesehen.

Die Höhe von Nebenanlagen wurden nur entlang der öffentlichen Verkehrsflächen geregelt um städtebaulich ein homogenes und sich dem Ortsbild anpassendes Straßenbild zu erreichen sowie um den Straßenraum übersichtlich und funktionsgerecht zu gestalten.

Durch die Beschränkung der Höhen von Nebenanlagen im Nahbereich der Verkehrsflächen sollen Gefahren durch den Verkehr und für Fußgänger und Radfahrer, insbesondere für / durch aus den Privatgrundstücken auf die Verkehrsflächen ausfahrenden / ausparkenden Verkehr reduziert werden, weshalb diese Bereiche von Sichthindernissen freigehalten werden sollen.

Hierdurch sollen auch insbesondere die Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs entsprechend gewahrt bzw. berücksichtigt werden.

Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO dienen der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und Ableitung von Abwasser (z.B. Maststandorte, Transformatorenhäuschen, Verteilerstationen, Schächte, Verstärkerkästen) und sind als Ausnahme zulässig.

4.8 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Ausweisung von zusätzlichen Verkehrsflächen ist nicht vorgesehen.
Die Baugrundstücke sind i.d.R. über das vorhandene Verkehrsnetz ausreichend erschlossen.

Eine städtebauliche Notwendigkeit für die Ausweisung neuer oder zusätzlicher Verkehrsflächen wird nicht gesehen.

Die Ausweisung von Verkehrsflächen dient grundsätzlich einer ausreichenden und ordnungsgemäßen Erschließung der Baugrundstücke und der Vernetzung des örtlichen Straßen- und Wegenetzes und ist städtebaulich unabdingbar.

Hierdurch sollen auch insbesondere die Belange der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs entsprechend gewahrt bzw. berücksichtigt werden.

Die Unterteilung der Verkehrsflächen in Fahrbahnen, Wege, Grünflächen und Stellplätze sind nachrichtliche Wiedergaben aus der Planung ohne eine zwingende Bindung.

Eine verbindliche Festsetzung der besonderen Zweckbestimmung der Verkehrsflächen erfolgt durch die im Lageplan nachrichtlich eingezeichneten Unterteilungen in Fahrbahnen, Mischverkehrsflächen, Wege, Verkehrsgrünflächen etc. nicht, diese dient ausschließlich der Visualisierung des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeptes.

Die interne Gliederung der festgesetzten Verkehrsflächen erfolgt im Vollzug des Bebauungsplanes bei der rechtlich nicht verbindlichen Ausbauplanung des jeweiligen Straßenbaulastträgers.

4.9 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

Alle Baugrundstücke sind ausreichend über die geplanten Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes erschlossen.

Zufahrten am Gebietsrand über die Verkehrsgrünflächen, öffentliche Stellplätze, Geh- und Radwege sowie der angrenzenden Wirtschaftswege sind aus Gründen der Verkehrssicherheit und städtebaulichen Ordnung an den im Lageplan gekennzeichneten Stellen unzulässig.

4.10 Flächen für Versorgungsanlagen

Die Bereitstellung von Flächen für die Energieversorgung (Umspannstation) ist zur Versorgung des Gebietes dringend notwendig und somit im Interesse des Allgemeinwohls geboten.

Für die Sicherung der örtlichen und überörtlichen Stromversorgung ist eine bestehende Fläche zur Elektrizitätsversorgung ausgewiesen.

4.11 Private Grünflächen

Die bisher im nordöstlichen Teil des Plangebietes liegenden Kleingartengrundstücke waren bisher als Landwirtschaftsflächen im Bebauungsplan festgesetzt.

Nachdem diese u.a. aufgrund der Größe und der Lage in Mitten des Gewerbegebietes kleine klassische landwirtschaftliche Nutzung im Sinne des BauGB darstellen und hier auch keine landwirtschaftlichen Gebäude grundsätzlich zulässig sein sollen, werden

diese nun zukünftig als private Grünflächen für die tatsächlich vorhandene Kleingärtnerische Nutzung festgesetzt.

4.12 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Minimierung des Eingriffes bzw. zur Kompensation unvermeidbarer Eingriffe in die Natur und Landschaft sowie zur Sicherstellung und Erhaltung eines angemessenen Lebensraumes für Tiere und Pflanzen ist die Umsetzung dieser Maßnahmen dringend geboten.

Je mehr Flächen versiegelt werden, desto stärker werden die ökologischen Funktionen und Prozesse beeinflusst. Aus diesem Grund sind die Stellplätze mit einem wasser-durchlässigen Belag herzustellen.

Durch diese Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen kann ein Eingriff deutlich reduziert bzw. kompensiert werden.

4.13 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung einer geordneten Erschließung und zur Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen sind Leitungsrechte festgelegt.

Bauliche Anlagen wie Stellplätze und Carports (keine Gebäude) auf dieser Fläche sind nur mit Zustimmungen des jeweiligen Leitungsträgers zulässig.

Die Regelung entspricht den bisherigen Festsetzungen.

4.14 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot)

Zur Eingrünung des Gebietes, zur Anpassung an das Orts- und Landschaftsbild und zur Schaffung eines verträglichen Übergangs in den Außenbereich sowie zur Gliederung und Verbesserung des Siedlungsklimas und als Grundgerüst der Durchgrünung sind die Pflanzmaßnahmen unabdingbar und im Interesse des Allgemeinwohls städtebaulich notwendig.

Für den Fall des Abgangs sind grundsätzlich gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen, da das Pflanzgebot / die Pflanzbindung nicht mit der erstmaligen Herstellung erlischt.

Die Lage der Bäume und Sträucher im Lageplan sind nicht verbindlich, vertretbare Abweichungen sind möglich.

5 Örtliche Bauvorschriften

5.1 Äußere Gestaltung

Um ein Mindestmaß an Übereinstimmung im Orts- und Landschaftsbild zu erhalten sowie zur Darstellung der Einheitlichkeit der Bebauung und Erhaltung / Schaffung baugestalterischer Absichten bzw. optisch-ästhetischer Ansprüche wurden gewisse gestalterische Kriterien festgelegt.

Im Übrigen besteht für die Gestaltung der Gebäude eine angemessene Freiheit.

5.1.1 Dächer

Aufgrund der Nutzung als Gewerbe- und Industriegebiet ist das Gebiet überwiegend mit Zweckbauten und unterschiedlichen Dachformen bebaut.

Die Anforderungen an die städtebauliche Gestaltung u.a. durch eine Vorgabe von Dachformen oder die Dachgestaltung sind daher hier von untergeordneter Bedeutung, weshalb auf diese verzichtet wird, um den städtebaulichen Zielen der Nachverdichtung und der erhöhten Flexibilität der Gewerbebetriebe deutlich Vorrang einzuräumen.

5.1.2 Fassaden

Zur Wahrung eines Mindestmaßes an Einheitlichkeit und zur Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild wurden Regelungen zur Fassadengestaltung getroffen.

5.2 Werbeanlagen

Zur Erhaltung eines harmonischen Orts- und Landschaftsbildes werden verunstaltende Werbeanlagen ausgeschlossen.

5.3 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen

5.3.1 Gestaltung der unbebauten Flächen

Um innerhalb des Gebietes möglichst große unversiegelte Freiflächen zu erhalten und eine großzügige Durchgrünung zu gewährleisten sowie ein harmonisches Straßenbild gem. den städtebaulichen Zielen zu erhalten, sind gewisse Anforderungen an die Gestaltung der Freiflächen festgelegt.

Zur Reduzierung der Versiegelung und zur Aufrechterhaltung des Grundwasserhaushaltes sind Stellplätze nur aus wasserdurchlässigen Materialien zulässig.

Je mehr Flächen versiegelt werden, desto stärker und nachhaltiger werden die ökologischen Funktionen und Prozesse beeinträchtigt. Dies umfasst u.a. die Funktionen des Bodens als Lebensgrundlage, die natürliche Bodenfruchtbarkeit, den Wasser- und Nährstoffkreislauf sowie den Boden als Puffer und Schadstofffilter.

Das Kleinklima wird ebenso nachhaltig negativ beeinflusst, indem Kaltluftproduktionsflächen verloren gehen und durch die Aufheizung der versiegelten Flächen durch die Sonneneinstrahlung Hitzeinseln entstehen.

Aus diesem Grund sind u.a. auch flächenhafte Schotterungen (Schottergärten etc.) unzulässig.

5.3.2 Einfriedungen, Stützmauern, Auffüllungen und Abgrabungen

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind diese so geregelt um städtebaulich ein homogenes und sich dem Ortsbild anpassendes Straßenbild zu erreichen sowie um den Straßenraum übersichtlich und funktionsgerecht zu gestalten.

5.4 Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser

Zur Schonung des Wasserhaushalts, zur Entlastung des örtlichen Kanalnetzes sowie zur Reduzierung von Überschwemmungsgefahren sind auf den privaten Baugrundstücken Zisternen mit einem dauerhaft gedrosselt abfließenden Puffervolumen zur Entlastung des nachfolgenden Entwässerungsnetzes bei Starkregenereignissen als Folge des Klimawandels vorgeschrieben.

Bei der Ausführung sind die Vorgaben des § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und der Niederschlagswasserverordnung zu beachten, wonach Niederschlagswasser ortsnah über die belebte Bodenzone mit einer Mächtigkeit von mindestens 30 cm breitflächig versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Für den Fall, dass eine Versickerung nicht möglich ist, hat eine Regenwasserrückhaltung über ein Gründach und / oder über eine entsprechend bemessene Retentionszisterne zu erfolgen. Da der Niederschlagsabfluss aus dem Gebiet nicht höher sein darf, als er natürlicher Weise abfließen würde, ist ein entsprechendes Zisternenvolumen von mit einem entsprechendem Drosselabfluss umzusetzen.

Alternativ können auf Nachweis auch andere technische Vorkehrungen zur Reduzierung der Abflussmenge umgesetzt werden, welche im Endergebnis ein vergleichbares Ergebnis erreichen.

Diese Maßnahme hat den Hintergrund der Verringerung des Hochwasserscheitels im Gewässer, dient der hydraulischen Entlastung des Vorfluters sowie einer Verringerung der Schmutzfracht beim Entlastungsfall der Regenüberlaufbecken.

Die Begründung in vorliegender Fassung lag dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom __. __.2025 zugrunde.

Dossenheim, den __. __.2025

David Faulhaber, Bürgermeister