



# Gemeinde Dossenheim

Rhein-Neckar-Kreis

## Bebauungsplan "Gewerbegebietserweiterung Süd"

Bebauungsplan		Planzeichnung mit zeichnerischen Festsetzungen	Textliche Festsetzungen Blatt 1 Seite 1-16
Fassung vom 26.07.2022 bestehend aus:			
Projekt-Nr.:	Datum:	26.07.2022	
ETS 542/21a	Geprüft:	Dr. Ing. Alexander Kuhn	
Plan-Nr.:	Projektbearbeiter:	Dipl.-Biol. Bernhard Schwoerer-Böhning	
Layout:	Projektzeichner:	Horst Schulzki	
Maßstab:	MVV Regioplan GmbH Besselstraße 14b 68219 Mannheim Tel. 06 21 / 8 76 75 - 0 Fax 06 21 / 8 76 75 -99 E-mail: info@mvv-regioplan.de		
Plangröße:	<b>MVV Regioplan</b>		

Hiermit wird der Bebauungsplan (Planzeichnung und textliche Festsetzungen) ausgefertigt.

Dossenheim, 28.09.2022



gez. David Faulhaber  
(Bürgermeister)

Inkrafttreten  
(§ 10 (3) BauGB, § 4 GemO)

Der Satzungsbeschluss wurde ortsüblich bekanntgemacht  
Damit sind der Bebauungsplan und die örtlichen Bauvorschriften in Kraft getreten.

am 14.10.2022

Dossenheim, 17.10.2022



gez. David Faulhaber  
(Bürgermeister)

## **Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften:**

### **A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen planungsrechtlichen Vorschriften im Geltungsbereich außer Kraft. Festsetzungsrelevante Normen und Verordnungen können bei der Gemeinde eingesehen werden.

#### **A.1 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### **A.1.1 Gewerbegebiet (GE)**

(gem. § 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

Im GE sind von den nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben die zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Im GE sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig, sofern sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Im GE sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Im GE sind Schutzobjekte bzw. Nutzungen nach § 3 Abs. 5d BImSchG

... ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, Freizeitgebiete, wichtige Verkehrswege und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete

unzulässig.

Im GE sind Betriebe, die gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) UVP-pflichtig sind und die mit gefährlichen Stoffen gemäß Störfallverordnung arbeiten und dabei deren jeweilige Mengenschwelle erreichen, unzulässig.

##### **A.1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE<sub>E</sub>)**

(gem. § 8 i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO)

Im GE<sub>E</sub> sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Im GE<sub>E</sub> sind von den nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben die zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Im GE<sub>E</sub> sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig, sofern sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet.

Im GE<sub>E</sub> sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

Im GE<sub>E</sub> sind Schutzobjekte bzw. Nutzungen nach § 3 Abs. 5d BImSchG

... ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, Freizeitgebiete, wichtige Verkehrswege und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete

unzulässig.

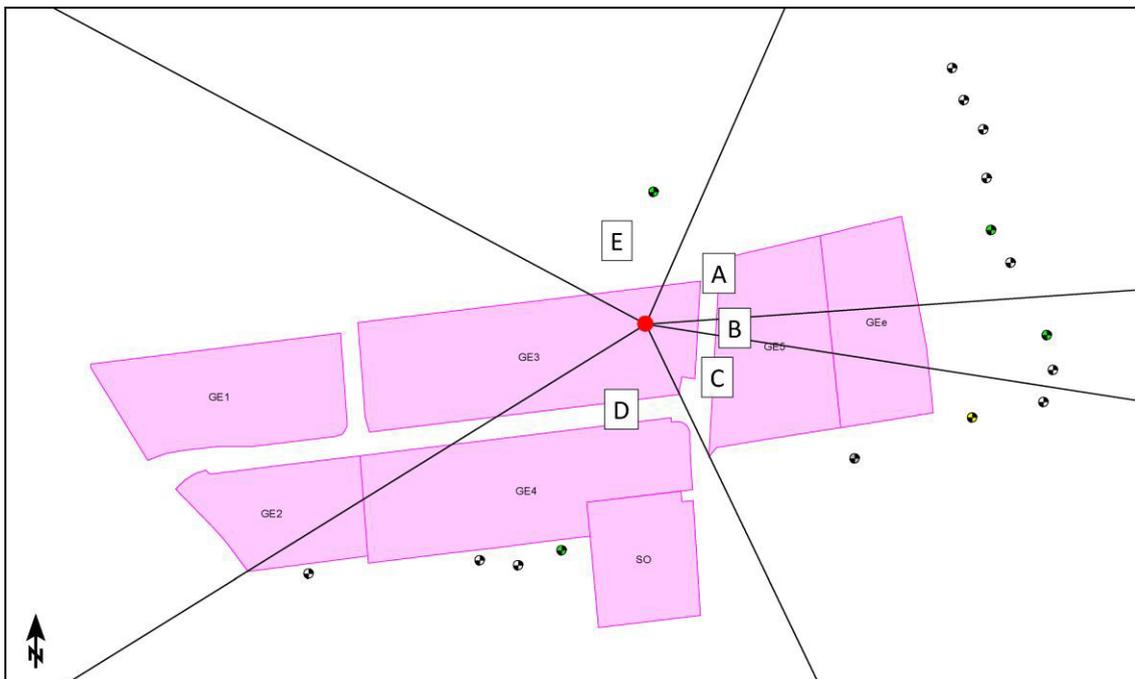
Im GE<sub>E</sub> sind Betriebe, die gemäß Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) UVP-pflichtig sind und die mit gefährlichen Stoffen gemäß Störfallverordnung arbeiten und dabei deren jeweilige Mengenschwelle erreichen, unzulässig.

#### A.1.3 Lärmkontingentierung im GE

(gem. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Ein Gewerbegebiet ohne Festsetzungen zur Minderung von Lärmemissionen wurde von der Gemeinde Dossenheim durch Aufstellung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Süd“ bereitgestellt.

Die Überprüfung der Notwendigkeit einer Gliederung des Plangebietes „Gewerbegebietserweiterung Süd“ ergab, dass im Westteil nur geringfügige Emissionsminderungsmaßnahmen erforderlich sind, die der Ansiedlung nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe nach § 8 BauNVO nicht entgegenstehen. Auf den nachfolgend und analog auch in der Planzeichnung dargestellten Teilflächen/Sektoren A – E gemäß Schalltechnischer Untersuchung für die Gewerbegebietserweiterung Süd vom Lärmgutachter Krebs+Kiefer Fritz AG sind nur Vorhaben zulässig, deren abgestrahlte Schallemissionen in der Summe die für diese Teilflächen/Sektoren in der nachfolgenden Tabelle genannten Lärmemissionskontingente (LEK) nach DIN 45691 weder tags (06.00-22:00 Uhr) noch nachts (22.00-06:00 Uhr) überschreiten. Die Lärmemissionskontingente LEK + LEK<sub>zus</sub> geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung der Teilflächen/Sektoren pro Quadratmeter an.



	A	B	C	D	E
<b>LEK,zus T</b>	+ 1	+ 0	+ 5	+ 5	0
<b>LEK,zus N</b>	+ 1	+ 0	+ 5	+ 5	0

LEK,zus tags und nachts in dB(A)/m<sup>2</sup> in Richtung der Sektoren

Sektor	Richtungswinkel der Sektoren (Norden = 0 °, Drehung im Uhrzeigersinn)	
	Anfang	Ende
	A	298 °
B	24 °	86 °
C	86 °	99 °
D	99 °	155 °
E	155 °	238 °

Richtungswinkel der Sektoren

Lage des Referenzpunkts in Gauß-Krüger-Koordinaten:

Rechtswert: 3475657

Hochwert: 5478572

Vorhaben sind auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel **Lr** der Betriebsgeräusche des Vorhabens das oder die dem Betriebsgrundstück zugeordneten Immissionskontingente **LIK** an dem jeweiligen Immissionsort nach den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 nicht überschreiten.

**Lr**: Beurteilungspegel am Immissionsort aufgrund der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs entsprechend den Vorschriften der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung.

**LIK**: Das zulässige Immissionskontingent ergibt sich aus den sektorbezogenen Emissionskontingenten **LEK + LEK,zus** unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung **DL** im Vollraum für jede Teilfläche und die anschließende Summation der Immissionskontingente **LIK** der verschiedenen Teilflächen am Immissionsort.

Für die Ermittlung des zulässigen Immissionskontingents **LIK** sind die Immissionsorte außerhalb der Flächen, für die **LEK** festgesetzt werden, maßgeblich. Die Einhaltung der oben festgesetzten Werte ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.

Betriebe und Anlagen sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel **Lr** der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten am Tag (06:00 - 22:00 Uhr) und in der Nacht (22:00 - 06:00 Uhr) mindestens um 15 dB unterschreitet.

Es ist ausnahmsweise zulässig, die Geräuschkontingente eines Grundstücks oder Teile davon einem anderen Grundstück zur Verfügung zu stellen, soweit sichergestellt ist, dass die sich aus den im Bebauungsplan festgesetzten **LEK** ergebenden insgesamt maximal zulässigen Immissionswerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

	LEK, T	LEK, N
GE1	60	45
GE2	60	45
GE3	60	45
GE4	60	45
GE5	59	44
GE <sub>E</sub>	55	40
SO	60	45

LEK tags und nachts in dB(A)/m<sup>2</sup>

**A.2 Flächen für den Gemeinbedarf**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

**A.2.1 Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr**

Auf der Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr ist neben dem Bestandsgebäude der Feuerwehr eine Erweiterung mit der erforderlichen Infrastruktur und den notwendigen Stellplätzen zulässig.

**A.3 Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 19 und 21a Abs. 2 BauNVO)

**A.3.1 Grundflächenzahl**

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im GE ist gemäß § 17 BauNVO 0,8.

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) im GE<sub>E</sub> wird auf 0,6 begrenzt. Sie darf nur für Stellplätze und ihre Zufahrten bis GRZ 0,8 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO).

Für die Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr wird eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

**A.3.2 Zahl der Vollgeschosse**

Im GE und GE<sub>E</sub> sind 3 Vollgeschosse zulässig.

Im GE<sub>E</sub> dürfen sie maximal um ein Staffelgeschoss ergänzt werden. Ein Staffelgeschoss darf rechnerisch kein weiteres Vollgeschoss sein (maximal eine Grundfläche von 75% des darunter liegenden Geschosses).

In der Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr sind 3 Vollgeschosse zulässig.

**A.3.3 Höhe der baulichen Anlagen**

Die maximale Gebäudehöhe (GH) bezieht sich auf die Oberkante der Dacheindeckung des Firstes oder auf das höchste Gebäudeteil (z.B. Attika).

Im GE und GE<sub>E</sub> ist eine maximale GH von 11,50m zulässig. Mit Staffelgeschoss im GE<sub>E</sub> 15 m.

In der Gemeinbedarfsfläche Feuerwehr ist eine maximale GH von 11,50 m zulässig.

Höhenbezugspunkt ist jeweils die Hinterkante der für die Erschließung des betreffenden Grundstücks erforderlichen öffentlichen Verkehrsfläche am Grundstück in Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken ist der höher liegende Bezugspunkt maßgeblich.

Durch technische Bauteile und Anlagen wie z.B. Klimaanlage, Aufzugtechnik und Kamine darf die jeweils zulässige maximale Gebäudehöhe auf maximal 30% der horizontal gemessenen Dachfläche um maximal 1,8 m überschritten werden. Für Solaranlagen gilt diese Einschränkung nicht.

**A.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 2 BauNVO)

Für das GE und das GE<sub>E</sub> wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt

**A.5 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

A.5.1 Garagen (gem. § 12 BauNVO) sowie Carports und Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

## **A.6 Verkehrsflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### **A.6.1 Öffentliche Verkehrsflächen**

Für die Ost-West-Achse wird ein Straßenquerschnitt von 10,50 m mit einseitigem Gehweg und einem dazwischenliegendem Parkstreifen für Längsparker mit darin integrierten Baumstandorten (nicht lagegenau) zur Untergliederung und Beschattung auf der Südseite festgesetzt.

Im Bereich der Anbindung an die L 531 wird dieser Querschnitt für die erforderlichen 2 Ausfahrspuren auf die L 531 aufgeweitet. Die L 531 ist im Zuge der Anbindung regelkonform mit einer zusätzlichen Linksabbiegespur zu versehen. Die Einmündung ist zu signalisieren.

Für die Verbindungsstraßen zur Gerhart-Hauptmann-Straße wird ein Straßenquerschnitt von 8,50 m mit einseitigem Gehweg festgesetzt.

Konstruktive Maßnahmen der Verkehrsflächen wie die Fundamente/ Rückenstützen der Bordsteine sind auf den angrenzenden Grundstücken zu dulden.

### **A.6.2 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**

Der am Mühlbach/Humpelsgraben verlaufende Weg wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung für Fußgänger, Radfahrer und landwirtschaftlichen Verkehr festgesetzt.

Zur Anbindung an die beiden Flurwege im Norden werden diese als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung in das Baugebiet hineingeführt.

### **A.6.3 Bereich ohne Aus- und Einfahrt**

Im Bereich der Einfahrt von der der L 531 und der Ausfahrt auf die L 531 sind keine Grundstückszufahrten erlaubt.

## **A.7 Flächen für die Versorgung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

### **A.7.1 Umspannstation**

Zwei Standorte gemäß Planeinschrieb.

## **A.8 Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswassers ist auf den Grundstücken zurückzuhalten und darf nur mit der Menge in den Mischwasserkanal abgeleitet werden, die einem abflusswirksamen Flächenanteil von maximal 57% des jeweiligen Grundstücks entspricht.

Der Nachweis ist im Bauantrag zu erbringen.

## **A.9 Öffentliche Grünflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr.2 BauGB)

### **A.9.1 Verkehrsgrün der L 531**

Die Grünflächen auf dem Straßengrundstück des Landes beidseitig der Fahrbahn der L 531 sind der Funktion des Straßengrundstück als potentielle Straßenausbaufäche sowie den Anforderungen an die Verkehrssicherheit untergeordnet.

#### A.9.2 Baumreihe auf Wiesenstreifen

Bis zur Nutzung als Erschließungsstraße für nördlich gelegene Bauflächen wird der Freihaltebereich entlang der Flurwege nach Norden als Wiesenstreifen mit Baumreihe angelegt und unterhalten.

#### A.9.3 Abstandsgrün

Zwischen dem GE<sub>E</sub> und der östlichen Wohnbebauung wird eine öffentliche Grünfläche angelegt. Sie hat Abstands-, Aufenthalts- und Ausgleichsfunktion.

### **A.10 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16a BauGB)

#### A.10.1 Mühlbach/Humpelsgraben

Der Mühlbach/Humpelsgraben wird als Gewässer III. Ordnung mit seinem Bachgrundstück in den Geltungsbereich übernommen.

### **A.11 Gebiete, in denen bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte bauliche oder technische Maßnahmen getroffen werden müssen, die der Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden einschließlich Schäden durch Starkregen dienen, sowie die Art dieser Maßnahmen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB)

#### A.11.1 Baugrundstück am nordwestlichen Ortsrand

An der nordwestlichen Grundstücksgrenze des am nordwestlichen Ortsrand gelegenen Grundstücks ist der bestehende Überflutungsbereich des HQ100 retentionsvolumengleich am Rande des Grundstücks und außerhalb des Baufensters herzustellen.

#### A.11.2 Rückstauklappen

Sofern Entwässerungs-/Abwasser-/Sanitäranlagen unterhalb der Schachtdeckelhöhe des nächstgelegenen Kanalschachts in der Erschließungsstraße liegen, muss eine Rückstauklappe in das jeweilige Abflussrohr eingebaut werden.

### **A.12 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Am östlichen Rand ist der 3 m Schutzstreifen der außerhalb verlaufenden Gashochdruckleitung mit seinen Auflagen zu beachten.

### **A.13 Errichtung von Solaranlagen auf Dachflächen von Nicht-Wohngebäuden**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB i.V.m. § 8 b KSG Ba-Wü)

Auf mindestens 30% der Dachfläche von Nicht-Wohngebäuden im Sinne des § 3 Abs. 3 KSG sind Solaranlagen als Photovoltaikanlagen oder solarthermische Anlagen zu errichten und zur anteiligen Deckung des Wärme- und Kälteenergiebedarfs heranzuziehen.

### **A.14 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

#### A.14.1 Passiver Lärmschutz

Für Außenbauteile und Aufenthaltsräume sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die Kapitel 7 der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten.

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärm- pegel- bereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“  dB	Raumarten		
			Bettenräume in Kranken- anstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beherbergungs- stätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume <sup>a</sup> und Ähnliches
			$R'_{w,ges}$ des Außenbauteils dB		
1	I	bis 55	35	30	—
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	b	50	45
7	VII	> 80	b	b	50

<sup>a</sup> 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.

<sup>b</sup> Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem Lärmpegelbereich der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den Lärmpegelbereichen bzw. den maßgeblichen Außenlärmpegeln der Schalltechnischen Untersuchung für die Gewerbegebietserweiterung Süd vom Lärmgutachter Krebs+Kiefer Fritz AG (DIN 4109 und VDI Richtlinie 2719 sind im Rathaus einsehbar).

## A.15 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB)

### A.15.1 Freiräumen, Mindestbegrünung und Ortsrandeingrünung

Rodungen sind nur außerhalb der Brutzeit (01.11. – 28.02) zulässig und das Beseitigen der Holzstapel im Plangebiet hat außerhalb der Aktivitätszeit der Fledermäuse zu erfolgen. Die nichtüberbauten Flächen der bebauten Grundstücke müssen nach § 9 LBO wasserdurchlässige Grünflächen sein. Gemäß § 21a S. 2 NatSchG sind Schotterungen zur Gestaltung von privaten Gärten grundsätzlich keine andere zulässige Verwendung im Sinne des § 9 Abs. 1 S. 1 LBO. Gartenflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen oder hergestellt werden.

Je angefangene 250 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist auf den Baugrundstücken und der Gemeinbedarfsfläche ein standortheimischer Laubbaum 2. Ordnung oder ein Obstbaum gemäß Pflanzliste und mit Stammumfang von mindestens 16/18 cm (Obstbaum Mindeststammumfang 14/16 cm), mind. 3 x verpflanzt, nach den FLL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Sofern die Anzahl der Stellplätze auf den Baugrundstücken 4 übersteigt, ist für je 4 ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze ein Laubbaum 2. Ordnung zu pflanzen. Sie werden auf obige Pflanzbindung angerechnet.

Jeder Baum muss eine offene Vegetationsfläche (Baumscheibe) von mindestens 6 m<sup>2</sup> erhalten.

Entlang der Grundstücksgrenzen im Norden und Westen sind durchgehende Gehölzhecken aus standortheimischen Gehölzen anzupflanzen.

Fassadenflächen von mehr als 50 m<sup>2</sup> ohne Fenster, die mind. 2 m<sup>2</sup> groß sind, müssen begrünt werden.

#### A.15.2 Dachbegrünung

Dächer mit einer Neigung von 15° und weniger sind gemäß den Richtlinien der FFL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) extensiv zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten.

#### A.15.3 Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Innerhalb des Geltungsbereichs sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Lampen mit warmweißen LED-Leuchten zulässig.

#### A.15.4 M 1 – Blühweise und Schlehenhecke

Die öffentliche Grünfläche im Osten ist zu 50% als Blühwiese aus einer autochthonen Blümmischung mit umgebender Schlehenhecke als Betretungsschutz anzulegen und dauerhaft extensiv zu unterhalten. Die Blühwiese ist 2-mal jährlich zu mähen und das Mähgut ist abzuräumen. Die Schlehenhecke ist alle 10-15 Jahre alternierend in Abschnitten (20%) auf den Stock zu setzen. Die Herstellung erfolgt im Zuge der Erschließung.

#### A.15.5 M 2 – ökologischer Gewässerdurchlass und ökologische Baubegleitung

Die für die Anbindung an die L 531 erforderliche Bachquerung wird mit einer durchgehenden und naturnahen Gewässersohle einschließlich Störsteinen gestaltet. Neue Böschungen werden aus Bruchsteinquardern hergestellt.

Es erfolgt eine ökologische Baubegleitung durch ein qualifiziertes Fachbüro, die sicherstellt, dass die mit der Fachbehörde abgestimmten baubegleitenden und endgültigen Maßnahmen zum Schutz von Gewässerorganismen und zum Erhalt der jetzigen Gewässerökologie fachgerecht umgesetzt werden und ggf. ergänzende oder andere geeignete Maßnahmen ergriffen werden.

#### A.15.6 M 3 – Straßenraumverschattung durch Baumpflanzung

Der einseitige Parkstreifen für Längsparker entlang der Ost-West-Erschließungsachse wird auf der Südseite angelegt und durch darin integrierte Baumstandorten wird der Straßenraum verschattet. Es sind Laubbäume 1. oder 2. Ordnung gemäß Planzeichnung (Anzahl) und gemäß Pflanzliste, zu pflanzen, zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die anzupflanzenden Laubbäume sind mit Stammumfang von mindestens 18-20 cm, mind. 3 x verpflanzt, nach den FLL-Gütebestimmungen für Baumschulpflanzen zu pflanzen. Im Bereich der Stellplätze und Fahrbahnen muss eine Standortoptimierung durch den Einbau eines verdichtungsfähigen Wurzelsubstrates mit mindestens 12 m<sup>3</sup> pro Baum erfolgen. Die Baumscheiben sind zu begrünen. Die Standorte der Planzeichnung sind nicht lagegenau.

#### A.15.7 M 4 – Ortsrandeingrünung

Entlang der Grundstücksgrenzen im Norden und Westen sind durchgehende Gehölzhecken aus standortheimischen Gehölzen anzupflanzen. Im Westen sind in die Gehölzhecke Bäume 2. Ordnung zu integrieren. Sie werden auf die geforderte Mindestbegrünung angerechnet.

### A.15.8 Externe Ausgleichsmaßnahmen auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen (§ 1a Abs. 3 i.V.m. § 9 Abs 1a BauGB)

Sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf gemeindeeigenen Flächen:



#### M 5 – Streuobstwiese

Westlich der L 531 wird auf dem gemeindeeigenen Flurstück 8398 im Gewinn „Weidenlach“ auf rund 8.000 m<sup>2</sup> eine Streuobstwiese mit 11 standortheimischen Obsthochstämmen 4xv mD.B. STU 20-25 angelegt und extensiv durch max. 2 Mahdtermine und Entfernen des Schnittgut gepflegt.

#### Waldumbau

Rund 3,1 ha Fichtenforst östlich des „Jägerhüttenweges“ werden vor der eigentlichen Hiebreife eingeschlagen und nachfolgen ersetzt durch einen standortgerechten Eichenwald.

#### Waldrefugium

Rund 4,4 ha geeignete Waldfläche im Bereich „Kronenburg“ werden von der Gemeinde dauerhaft aus der Nutzung genommen.

### **A.16 Pflanzbindungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- A.16.1 Entlang der Straßen und Wege im Gewerbegebiet sind 21 Laubbäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- A.16.2 Die am Mühlbach/Humpelsgraben stehenden standortheimischen Bäume, Baumgruppen und Gehölze sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- A.16.3 Die am Flurweg westlich der L 531 stehenden Obstbäume sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.
- A.16.4 Das Feldgehölz am Südrand des gemeindeeigenen Grundstücks Flurstück 8398 im Gewinn „Weidenlach“ ist zu erhalten und zu pflegen, indem alle 10-15 Jahre Teilflächen auf den Stock gesetzt werden.
- A.16.5 Die Grünflächen auf dem Straßengrundstück des Landes beidseitig der Fahrbahn der L 531 sind zu erhalten soweit es mit der Funktion des Straßengrundstück als potentielle Straßenausbaufäche sowie mit den Anforderungen an die Verkehrssicherheit vereinbar ist.

**A.17 Aufschüttungen zur Herstellung des Straßenkörpers**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Auf den privaten Grundstücken entlang der Straßen- und Wegbegrenzungslinien sind Flächen für Auffüllungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßen- und Wegekörpers bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig.

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

### **B.1 Dachform- und Dachgestaltung (§ 74 Abs. 1 LBO)**

- B.1.1 Die Summe aller Dachaufbauten und -einschnitte darf max. 50% der Breite der Gebäudefront betragen. Zwischen Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitten und dem Ortgang muss ein Abstand von mindestens 1,0 m eingehalten werden.
- B.1.2 Die Materialwahl von Dacheindeckungen, Dachverkleidung sowie Regenrinnen und Regenabflussrohren ist so vorzunehmen, dass von ihnen und dem anfallenden Niederschlagswasser keine Boden- und Wasserverunreinigungen ausgehen können (u.a. keine unbeschichteten Metalle, wie Kupfer, Zink und Blei).
- B.1.3 Dächer mit einer Neigung von 15° und weniger sind gemäß den Richtlinien der FFL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau) extensiv zu begrünen und dauerhaft begrünt zu erhalten.

### **B.2 Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 LBO)**

- B.2.1 Staffelgeschosse müssen an 4 Seiten des Gebäudes zurückspringen. Lediglich für das Treppenhaus und/ oder einen Aufzug darf die Fassade durchgehend hochgezogen werden. Doppelhäuser zählen in diesem Fall als ein Gebäude.
- B.2.2 Glänzende und reflektierende Materialien (Glas ausgenommen) sowie flächig grelle Farbanstriche, Kunststoff- und Metallverkleidungen für Fassaden sind unzulässig.
- B.2.3 Fassadenflächen von mehr als 50 m<sup>2</sup> ohne Fenster von mind. 2 m<sup>2</sup> Glasfläche müssen begrünt werden.

### **B.3 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 LBO)**

Es sind als Einfriedung ausschließlich Laubgehölzhecken und Natursteinmauern oder Stabgitterzäune, Drahtzäune und Holzzäune jeweils ohne Bespannung mit Folien o.ä. zulässig. Die Einfriedungen dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen 1,5 m nicht überschreiten.

Damit sich Kleinsäuger ungehindert fortbewegen können, ist ein Abstand von 10 cm zum Boden einzuhalten oder auf andere Art eine ausreichende Durchlässigkeit sicher zu stellen.

## **C NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

### **C.1 Schutzstreifen der Gashochdruckleitung**

Am östlichen Rand ragt der 3 m Schutzstreifen der außerhalb verlaufenden Gashochdruckleitung in den Geltungsbereich und ist mit seinen Auflagen zu beachten.

### **C.2 Gewässerrandstreifen (§ 35 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. § 29 Landeswassergesetz)**

Gemäß § 38 Abs. 1 WHG dienen Gewässerrandstreifen der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktionen oberirdischer Gewässer, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. In Abs. 2 des § 38 ist definiert, dass der Gewässerrandstreifen das Ufer und den Bereich, der an das Gewässer landseits der Linie des Mittelwasserstandes angrenzt, umfasst. Der Gewässerrandstreifen bemisst sich ab der Linie des Mittelwasserstandes, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante ab der Böschungsoberkante.

Der Gewässerrandstreifen ist gemäß § 29 Abs. 1 LWG im Außenbereich zehn Meter und im Innenbereich fünf Meter breit. Die Verbote nach § 38 Abs. 3 WHG und § 29 Abs. 3 LWG sind zu beachten.

Nach § 29 Abs. 2 LWG sind in den Gewässerrandstreifen Bäume und Sträucher zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.

### **C.3 Anbauverbotszone (§ 22 Straßengesetz Baden-Württemberg)**

Gemäß § 22 Abs. 1 Nr. 1a dürfen längs der Landstraße 531 Hochbauten jeder Art (auch Webeanlagen) in einer Entfernung bis zu 20 m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn nicht errichtet werden. Die Anbauverbotszone wird nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Über Baugenehmigungen in einem Abstand bis 40 m ist im Benehmen mit dem zuständigen Straßenbaulastträger zu entscheiden.

## **D HINWEISE**

### **D.1 Archäologische Funde**

Bei der Durchführung der Planung besteht die Möglichkeit, dass bisher unbekannte historische Bauteile oder archäologische Fundplätze entdeckt werden. Wer Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung aus wissenschaftlichen, künstlerischen oder heimatgeschichtlichen Gründen ein öffentliches Interesse besteht, hat dies gemäß § 20 Abs. 1 DSchG unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werk-tages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmal-schutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Diese Verpflichtung besteht nicht, wenn damit unverhältnismäßig hohe Kosten oder Nachteile verbunden sind und die Denkmalschutzbehörde es ablehnt, hierfür Ersatz zu leisten.

### **D.2 Bodenschutz**

Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung im Gebiet zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern. Als Lager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2,00 m, Schutz vor Vernässung etc.). Erdaushub, der wiederverwendet wird, ist vorrangig im Gebiet wiederzuverwenden und muss auf dem Grundstück zwischengelagert werden.

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

Als Aufschüttungsmaterial dürfen kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden. Entsprechende Normen, Verordnungen und Hinweise (u.a. DIN 18915, VwV Boden, Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial) sind zu beachten.

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens und/oder organoleptische Auffälligkeiten im Zuge von Erschließungsarbeiten, Erdarbeiten und/oder bei generellen Eingriffen in den Untergrund bekannt werden, ist das Wasserrechtsamt, konkret die zuständige Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde, beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

Die Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung, Baustraßen und Lagerplätze ist auf ein Minimum zu reduzieren. Die betroffenen Flächen bzw. die beanspruchten Böden sind nach Abschluss der Arbeiten rasch und vollständig wiederherzustellen.

### **D.3 Schutz unterirdischer Leitungen**

Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zu beachten. Bepflanzungen sind so vorzunehmen, dass die Versorgungsleitungen nicht gefährdet werden. Bauwerke sind so zu gründen, dass mit einer Gefährdung unterirdischer Leitungen nicht zu rechnen ist.

### **D.4 Pflichten des Eigentümers**

Der Eigentümer hat das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs, das Aufstellen von Kennzeichen und Hinweisschildern für Erschließungsanlagen einschließlich deren Fundamente sowie Fundamente, Böschungen und Auffüllungen die zur Herstellung der Erschließungsanlagen und öffentlichen Grünflächen erforderlich sind auf seinem Grundstück zu dulden (§ 126 Abs.1 BauGB).

## D.5 Boden/ Grundwasser/ Hochwasser (HQ<sub>extrem</sub>): Bauwerksabdichtung

Bauwerksabdichtungen sind bauwerksspezifisch zu planen. Beispielsweise ist zu beachten, dass dann wenn unterkellerte Gebäude in gering durchlässigen Baugrund einbinden, sich im Hinterfüllungsbereich der Arbeitsräume ggf. Sickerwasser aus Niederschlägen aufstauen kann (drückendes Wasser) und dieses, sofern es nicht abgeleitet wird oder entsprechende Abdichtungen („Weiße“/ Schwarze“ Wanne) erfolgen, zu Durchfeuchtungsschäden führt.

In der nordwestlichsten Ecke des Baugebietes wird auf das Erfordernis des angepassten Bauens im Bereich des überschwemmungsgefährdeten Bereichs HQ<sub>extrem</sub> hingewiesen (u.a. Hinweise hierzu unter <https://www.hochwasser.baden-wuerttemberg.de/bauvorsorge>).



Nach § 78c Abs. 2 WHG ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Baugebieten, die (teilweise) in Risikogebieten außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b liegen verboten, wenn andere weniger wassergefährdende Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen oder die Anlage nicht hochwassersicher errichtet werden kann. Eine Heizölverbraucheranlage nach Satz 1 kann soweit überhaupt geplant errichtet werden, wenn das Vorhaben der zuständigen Behörde spätestens sechs Wochen vor der Errichtung mit den vollständigen Unterlagen angezeigt wird und die Behörde innerhalb einer Frist von vier Wochen nach Eingang der Anzeige weder die Errichtung untersagt noch Anforderungen an die hochwassersichere Errichtung festgesetzt hat.

## D.6 Entwässerungssystem

Die Versickerung des Regenwassers ist, da hierfür bindige Schichten durchstoßen werden müssten, unzulässig und die Ableitung in den nächsten Vorfluter ist aufgrund der ungünstigen Topographie und dem zu querenden Verbandssammler unmittelbar vor dem Bachlauf unverhältnismäßig.

Im Baugebiet ist in Abstimmung mit der Wasserbehörde ein Mischsystem mit Anschluss an das bestehende Mischwasserkanalnetz vorgesehen.

Die Ableitung in das bestehende Mischwasserkanalnetz soll gedrosselt erfolgen. Hierzu werden im neuen Mischwasserkanalnetz des Plangebietes durch Vorgaben zur Reduzierung der abflusswirksamen Flächen Systemreserven geschaffen.

Aufgrund des angrenzenden Überschwemmungsgebietes und der Rückstaugefahren in einem Mischsystem sind in tieferliegenden Abflussrohren Rückstauklappen einzubauen.

## D.7 Insektenschutz

Bei der Anlage von Haus- und Vorgärten sowie bei allen Beleuchtungsanlagen sind die Vorgaben der §§ 21 und 21a des Naturschutzgesetzes Baden-Württemberg zum Insektenschutz zu beachten.

## E PFLANZLISTE

Die nachfolgenden Pflanzlisten stellen eine Vorauswahl geeigneter Pflanzenarten dar, die in Anlehnung an die heutige potentielle natürliche Vegetation und unter Berücksichtigung der kulturhistorischen Entwicklung des Natur- und Landschaftsraumes als standortheimische Arten zusammengestellt wurde.

Diese Vorauswahl ersetzt nicht die bei der Ausführungsplanung erforderliche standortbezogene Konkretisierung.

### Pflanzenliste I: Bäume 1./2. Ordnung

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchsklasse
Acer platanoides	Spitzahorn	1. Ordnung
Acer platanoides 'Allershausen'*		2. Ordnung
Acer platanoides 'Cleveland'*		2. Ordnung
Acer platanoides 'Columnare'*		2. Ordnung
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	1. Ordnung
Aesculus hippocastanum	Roskastanie	1. Ordnung
Corylus colurna*	Baumhasel	2. Ordnung
Fagus sylvatica	Rotbuche	1. Ordnung
Juglans regia	Walnuss	1. Ordnung
Quercus petraea*	Traubeneiche	1. Ordnung
Quercus robur*	Stieleiche	1. Ordnung
Quercus robur 'Fastigiata'*		2. Ordnung
Tilia cordata	Winterlinde	1. Ordnung
Tilia cordata 'Erecta'*		2. Ordnung
Tilia cordata 'Greenspire'*		2. Ordnung
Tilia cordata 'Rancho'*		2. Ordnung
Tilia cordata 'Roelvo'*		2. Ordnung

\*besonders geeignet für Anpflanzungen im Straßenraum und in Stellplatzflächen

### Pflanzenliste II: standortheimische Bäume 2. Ordnung/Kleinbäume

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchsklasse
Acer campestre	Feldahorn	2. Ordnung
Carpinus betulus	Hainbuche	2. Ordnung
Malus sylvestris	Holzapfel	Kleinbaum
Morus nigra	Schwarze Maulbeere	Kleinbaum
Prunus avium	Vogel-Kirsche	2. Ordnung
Pyrus pyraeaster	Wildbirne	2. Ordnung
Sorbus aria	Mehlbeere	2. Ordnung
Sorbus aucuparia	Eberesche	2. Ordnung
Sorbus domestica	Speierling	2. Ordnung
Sorbus torminalis	Elsbeere	2. Ordnung

**Pflanzenliste III: standortheimische Sträucher**

<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>
Berberis vulgaris	Gewöhnliche Berberitze
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnliche Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Silber-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball