

Schriftliche Festsetzungen

gemäß § 9 (1) BauGB

zum Bebauungsplan Gewerbegebiet „Römeracker“, 2. Änderung,
Gemeinde Linkenheim-Hochstetten, Ortsteil Hochstetten

Die grau hinterlegten Festsetzungen sind Inhalt des Verfahrens zur Änderung des Bebauungsplanes.

A Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung (PlanzVO`90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 1991, S. 58)
4. Paragraph 4 der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, berichtigt S. 698)

Für alle Rechtsgrundlagen gilt jeweils die Fassung der letzten Änderung.

B Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Das „Gewerbegebiet“ wird in eine „GE1“- und ein „GE2“-Gebiet gegliedert.

1.2. „GE1“-Gebiet

1.2.1

Im „GE1“-Gebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit den nachfolgend genannten nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortimenten bei einem Verkauf an Letztverbraucher unzulässig :

Nicht zulässige Sortimente sind :

- Nahrungsmittel
- Drogeriewaren, Apotheken
- Zeitschriften, Bücher, Tabakwaren

Ausnahmsweise zulässig sind Convenience Shops (Nachbarschafts- oder Vergesslichkeitsläden, Kioske, Schnellimbisse) und Tankstellenshops mit einem Sortimentsschwerpunkt von nahversorgungsrelevanten Sortimenten mit einer Verkaufsfläche von maximal 250 m².

Ausnahmsweise zulässig ist Einzelhandel (mit zentren- oder nahversorgungsrelevanten Sortimenten) in Verbindung mit Produktions-, Handwerks-, Reparatur- oder Veredelungsbetriebe, sofern dieser auf einer untergeordneten Betriebsfläche stattfindet und die Gesamt-Verkaufsfläche von 450 m² nicht überschreitet.

1.2.2

Im Plangebiet sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Schallemissionen die in der Anlage dargestellten Emissionskontingente nicht überschreiten.

Auf das schalltechnische Immissionsgutachten vom 10.03.2009 als Anlage der Begründung wird, insbesondere hinsichtlich zulässiger Überschreitungen, ergänzend verwiesen.

1.2.3

Die unter dem § 8 (3) 3. BauNVO genannte, ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) ist gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2.4

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber können gemäß § 8 (3) 1. BauNVO bei Baugrundstücken $\geq 2.000 \text{ m}^2$ ausnahmsweise zugelassen werden.

Dies gilt, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, die Anzahl zulässiger Wohneinheiten je Grundstück sich auf „eine“ beschränkt und die zulässige Wohn- und Nutzfläche in der Summe 200 m² nicht überschreitet.

Für Baugrundstücke $< 2.000 \text{ m}^2$ wird die Errichtung von Wohnungen gemäß § 8 (3) 1. BauNVO nicht zugelassen.

1.3. „GE2“-Gebiet

Es gelten die Vorgaben der Ziffer 1.2. dieser Festsetzungen.

Darüber hinaus sind folgende Nutzungen unzulässig :

- Betriebe, die Luftverunreinigende Emissionen erzeugen, soweit sie nicht aus einer Verbrennung zur Gewinnung von Wärmeenergie entstehen
- Speditionsbetriebe

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

2.1. maximal zulässige Gebäudehöhe

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze und der nicht zu überschreitenden Höhe der baulichen Anlagen (maximal zulässige Gebäudehöhe). Diese Festsetzungen erfolgen durch Eintragungen im Plan.

Als oberer Bezugspunkt gilt die obere Dachbegrenzungskante (OK First bzw. OK Dachhaut). Das Maß wird in der Gebäudemitte gemessen.

Als unterer Bezugspunkt gilt die Gehweghinterkante der angrenzenden Verkehrsfläche mit einer Erschließungsfunktion.

Bei Eckgrundstücken gilt der topographisch tiefer gelegene Straßenabschnitt.

Für Silos, Aufzugsschächte, Kamine, Kranbahnen, Filteranlagen u. ä. können im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden.

Innerhalb des im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellten Schutzstreifens der 110 KV-Hochspannungsleitungen darf der höchste Punkt einer Bebauung das Maß von 118,00 m über NN nicht überschreiten.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)

Im Baugebiet wird die „abweichende Bauweise“ (§ 22 (4) BauNVO) festgesetzt. Diese ist definiert als die „offene Bauweise“ (§ 22 (2) BauNVO) mit der Abweichung, dass Gebäudelängen bis 80,00 m zulässig sind.

4. Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3. BauGB)

Die nicht zu unterschreitende Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Römeräcker“ 1.000 m².

5. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 (1) 13. BauGB)

Die dem Gebiet dienenden Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

6. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14. BauGB)

Das von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist auf der Baufläche über bewachsene Boden-zonen mit mindestens 30 cm starkem Oberboden zur Versickerung zu bringen.

Sickerschächte und Rigolen sind nicht zulässig.

Der Standort der Versickerungsfläche ist auf dem jeweiligen Grundstück frei zu wählen. Eine wasserrechtliche Genehmigung bzw. Erlaubnis ist zu beantragen.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20. BauGB)

7.1. Flächen für den Eingriffs-Ausgleich (EA)

Die im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Flächen dienen dem Ausgleich gemäß § 1a BauGB. Das geplante „Gewerbegebiet“ ist mit einer dichten Hecke aus Bäumen und Sträuchern gemäß der Artenverwendungsliste einzugrünen.

Pflanzdichte der Sträucher : mindestens 1 Strauch je 2 m² Pflanzgebotsfläche.

Zudem ist je angefangene 150 m² öffentlicher Grünfläche (Flächen des Schallschutz-Walls werden nicht mitgerechnet) ein hochstämmiger Laubbaum oder Streuobstbaum gemäß der Artenverwendungsliste (Stammumfang mindestens 12-14 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Hinweis zur Bepflanzung unter der Stromleitung :

Die Flächen unter der vorhandenen Stromleitung sind mit niederwüchsigen, heimischen Sträuchern gemäß der Artenverwendungsliste zu bepflanzen.

7.2. Maßnahmen zum Schutz von Vögeln

Bei der Errichtung von Gebäuden mit großflächigen Fensterflächen bzw. Glasfassaden (zusammenhängende Glasfläche > 10 m²) sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung eines „Vogelschlags“ (Anprall von Vögeln mit hoher Geschwindigkeit) nachzuweisen und auszuführen (dieses sind u. a. der Einsatz von Vogelschutzglas, das Anbringen von Greifvogel-Silhouetten oder sichtbaren Streifen auf Glasflächen).

8. Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) 24. BauGB)

8.1. Schallschutz-Wall/-Wand

Auf der ausgewiesenen Fläche wird, zum Schutz der angrenzenden Wohnbauflächen, eine Lärmschutz-Wall-Wand errichtet. Die nicht zu unterschreitende Oberkante der Schutzeinrichtung muss mindestens 4,50 m über der nach Westen ausgerichteten Gehweghinterkante der Erschließungsstraße, Abschnitt A – B, liegen.

Die Lärmschutz-Anlage muss, neben der festgesetzten Mindesthöhe, ein Schalldämmmaß Rw von mindestens 25 dB(A) aufweisen.

9. Pflanzgebot, Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. a und b BauGB)

9.1. Pflanzgebot je Baugrundstück

Im „Gewerbegebiet“ ist je 800 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum I. Größenordnung mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm oder ein hochstämmiger Streuobstbaum (Stammumfang mindesten 12-14 cm), je 100 m² Grundstücksfläche ein heimischer standortgerechter Strauch zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Pflanzen sind der Artenverwendungs- bzw. Artenempfehlungsliste zu entnehmen.

Anpflanzungen nach den Ziffern 9.2., 9.3. und 9.4. werden angerechnet. Die rechnerisch ermittelte Anzahl ist aufzurunden.

9.2. Flächen mit einer Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Eingrünung des Baugebietes im Nord-Osten)

Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Flächen ist eine geschlossene Hecke aus heimischen Bäumen und Sträuchern gemäß der Artenverwendungsliste anzupflanzen – Pflanzdichte der Sträucher : mindestens 1 Strauch je 2,50 m² Pflanzgebotsfläche.

Zudem ist je angefangene 100 m² Pflanzgebotsfläche ein hochstämmiger Laubbaum oder Streuobstbaum gemäß der Artenverwendungsliste (Stammumfang mindestens 12-14 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Nicht zugelassen sind Versiegelungen und bauliche Anlagen jeglicher Art, ausgenommen der in den Örtlichen Bauvorschriften genannten Einfriedigungen.

9.3. Straßenbegleitende Bäume

Entlang der Erschließungsstraßen ist pro Grundstück in einem Streifen mit einer Breite von 5,00 m, gemessen ab der Straßenbegrenzungslinie, in einem Mindestabstand von 20,00 m, ein hochstämmiger Laubbaum der II. Größenordnung (siehe Artenverwendungsliste) mit einem Stammumfang von 16/18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Dieses gilt nicht für die Grundstücksteile, die von dem Schutzstreifen der Leiterseile der das Gebiet querenden 110 KV-Leitung betroffen sind.

9.4. Anpflanzen von Einzelbäumen im Bereich von PKW-Stellplätzen

Je 8 PKW-Stellplätze ist im Bereich der Parkierungsfläche ein hochstämmiger Laubbaum der I. Größenordnung (siehe Artenverwendungsliste) mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die rechnerisch ermittelte Anzahl ist aufzurunden.

Zur Durchlüftung der Wurzeln sind je Baum 4,00 m² unbefestigte Fläche vorzusehen. Ausnahmsweise können entsprechend große Baumscheiben zugelassen werden.

9.5. Pflanzbindung

Die im Lageplan gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten, zu pflegen und während der Bauzeit vor Beschädigungen zu schützen. Abgängige Bäume sind durch Baumarten der Artenverwendungsliste zu ersetzen.

10. Flächen für Aufschüttungen/Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26. BauGB)

10.1. Höhenunterschiede durch den Ausbau der Verkehrsanlagen

Bei der Herstellung des Straßenkörpers werden Aufschüttungen bzw. Abgrabungen mit einem Böschungswinkel von 1:2 erforderlich. Diese sind auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden und dürfen nur mit Genehmigung der Gemeinde verändert werden.

10.2. Abgrenzung von Straßenflächen

Zur Herstellung des Straßenkörpers, einschließlich Gehweg, werden entlang den Grundstücksgrenzen Rand- oder Saumsteine versetzt. Der zur Abstützung erforderliche Hinterbeton von 30 cm Breite und 40 cm Tiefe wird unterirdisch in die angrenzenden Grundstücke eingebaut

C Hinweise, Empfehlungen

Allgemeine Hinweise

01. Das Plangebiet liegt innerhalb der von der Zone III B des Wasserschutzgebietes „Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung“. Zu beachten ist die Rechtsverordnung zum Schutz des Grundwassers im Einzugsbereich der Gewinnungsanlagen vom 28.03.1985. Der Bau und Betrieb von Grundwasserwärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.
02. Mit dem Baugesuch ist ein Lage- bzw. Bepflanzungsplan vorzulegen, in dem die beabsichtigten Maßnahmen zur Einhaltung der Schriftlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschriften, insbesondere im Hinblick auf die Vorgaben des Grünordnungsplanes, darzustellen sind. Mit Inbetriebnahme der baulichen Anlagen sind die Begrünungsmaßnahmen durchzuführen.

Durchführung von Hochbaumaßnahmen

01. Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen ist unbeschichtetes Metall als Material zur Dacheindeckung unzulässig. Es sollte möglichst auch bei Regenrinnen und Regenfallrohren auf die Verwendung von unbeschichtetem Metall verzichtet werden.
02. Soweit im Rahmen der Baumaßnahme Verfüllungen oder Aufschüttungen durchgeführt werden, darf nur unbelasteter, kulturfähiger Boden zum Einbau kommen. Recyclingstoffe werden dort zugelassen, wo dies bautechnisch notwendig ist und die natürlichen Bodenfunktionen nicht im Vordergrund stehen. Material, das über LAGA Z 0 einzustufen ist, darf nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Landratsamts Karlsruhe verwendet werden.
03. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen (z. B. Benutzung von Raupenfahrzeugen mit breiten Ketten, Befahren nur bei abgetrocknetem Oberboden).
04. Humoser Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sind beim Aushub getrennt zu lagern und wieder einzubauen.
05. Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt des Landkreises Karlsruhe unverzüglich zu verständigen.
06. 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 bzw. im Sinne des Grünordnungsplanes zu gestalten (§ 9 (1) 24. BauGB).
07. Es wird empfohlen, Dachflächen zu begrünen.

Aufgestellt : Sinsheim, 24.08.2015 – 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

Michael Möslang, Bürgermeister

Architekt

Anlage

Artenverwendungsliste

Bäume 1. Größenordnung	
Höhe über 25 m	
Fagus sylvatica (25 – 40 m)	Buche
x Fraxinus excelsior (20 – 40 m)	Gemeine Esche
Pinus sylvestris (10 – 30 m)	Waldkiefer
Quercus petraea (20 – 40 m)	Traubeneiche
Quercus robur (30 – 40 m)	Stieleiche
Bäume 2. Größenordnung	
Höhe bis 25 m	
Carpinus betulus (15 – 25 m)	Hainbuche
x Fraxinus excelsior ‚Atlas‘	Esche (kegelförmig)
Tilia cordata (15 – 20 m)	Winterlinde
Höhe 10 bis 15 m	
x Acer campestre (10 – 15 m)	Feldahorn (strauchartiger Wuchs)
x Acer campestre ‚Elsrijk‘ (6 – 10 m)	Feldahorn ‚Elsrijk‘ (baumartiger Wuchs)
x Carpinus betulus ‚Fastigiata‘ (8 – 15 m)	Säulen-Hainbuche
Kleinwüchsige Bäume	
(nur im Bereich der Hochspannungsleitung zu verwenden)	
x Fraxinus excelsior ‚Globosa‘ (3 – 5 m)	Kugelesche
x Robinia pseudoacacia ‚Umbraculifera‘ (4 – 6 m)	Kugelakazie
Sträucher	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna et. laevigata	Ein- und Zweigriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sarothamnus scoparius	Besenginster
x als Straßen- bzw. Parkplatzbaum geeignet	

Artenempfehlungsliste

Obstsorten

Äpfel

Bismarckapfel
Brettacher
Champagner Renette
Erbachhofer Mostapfel
Gewürzluiken
Goldparmäne
Jakob Fischer
Rheinischer Krummstiel
Rote Sternrenette

Birne

Gellerts Butterbirne
Gute Graue
Köstliche von Chameu
Mollebusch
Oberösterr. Weinbirne
Pastorenbirne

Zwetschgen:

Bühler Frühzwetschge
Hauszwetschge

Kirschen

Burlat
Große Prinzessin
Große Schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche

Sonstige

Walnuss
Speierling