

**Städtebauliche Rahmendaten**

Flächenbezeichnung:	m <sup>2</sup>	
Fläche des Geltungsbereichs	30.618	100,00 %
Bauflächen gesamt:	27.739	90,60 %
Allgemeines Wohngebiet	7.065	23,07 %
Urbanes Gebiet	20.674	67,52 %
Urbanes Gebiet GFZ 0,8	10.205	
Urbanes Gebiet GFZ > 1,0	10.469	
Öffentliche Grünflächen	0	0 %
Öffentliche Verkehrsflächen gesamt:	2.879	9,40 %
Straßenverkehrsflächen	2.879	9,40 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	0	0 %
Verkehrsbegleitgrün	0	0 %

Rhein-Neckar-Kreis

Stadt Leimen  
 Bebauungsplan  
 Gewerbegebiet Westl. Ortserweiterung, 4. Änderung  
 M.: 1:1000

Planungsstand 08.04.2019

INGENIEURBÜRO WEESE + ZUBER GmbH  
 VERMESSUNG - STADTPLANUNG Kurpfalzstraße 40, 69226 Nußloch  
 Tel. 06224-73380, Fax 77038  
 Vermessung@weese-zuber.de

## VERFAHRENSVERMERKE:

- Aufstellung**  
Die Gemeinde hat die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen
- am . . . . .
- Bekanntmachung**  
Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan wurde gemäß § 2 (1) BauGB bekanntgemacht
- am . . . . .
- Bürgerbeteiligung**  
Die Gemeinde hat die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gemäß § 3 BauGB öffentlich dargelegt nach ortsüblicher Bekanntmachung frühzeitige Bürgerbeteiligung
- am . . . . .  
vom . . . . .  
bis . . . . .
- Beteiligung der Behörden**  
Die Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben
- vom . . . . .
- Öffentliche Auslegung**  
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes mit beigefügter Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung für die Dauer eines Monats gemäß § 3 (2) BauGB ausliegen
- am . . . . .  
vom . . . . .  
bis . . . . .
- Satzung**  
Die Gemeinde hat den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB nach Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen als Satzung beschlossen
- am . . . . .  
Leimen, den . . . . .
- Der Oberbürgermeister
- Für die Erarbeitung des Planentwurfes und die Ausarbeitung des Bebauungsplanes
- Leimen, den . . . . .
- Der Oberbürgermeister
- Inkrafttreten**  
Durch ortsübliche Bekanntmachung am ..... ist der Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB rechtsverbindlich geworden.
- Leimen, den . . . . .
- Der Oberbürgermeister
- Ausfertigung**  
Die Übereinstimmung der zeichnerischen und schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit sämtlichen Gemeinderatsbeschlüssen wird bestätigt; der Bebauungsplan wird ausfertigt.
- Leimen, den . . . . .
- Der Oberbürgermeister

## ZEICHENERKLÄRUNG

- Art der baulichen Nutzung  
§ 9 (1) BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO
  - Allgemeines Wohngebiet  
§ 4 BauNVO
  - Urbanes Gebiet  
§ 6a BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung  
§ 9 (1) BauGB und § 16 BauNVO
  - Grundflächenzahl z.B. 0,4
  - Geschossflächenzahl z.B. 0,8
  - Zahl der Vollgeschosse z.B. II
  - Nutzungsschablone



0,4  
0,8

II

WA	I	Bauweise
0,4	0,8	

- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen  
§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO
  - Offene Bauweise nach § 22 (2) BauNVO
  - Baugrenze



- Verkehrsflächen  
§ 9 (1) 11 BauGB



- Straßenbegrenzungslinie
- Zufahrtsverbot
- Zufahrtsbereich
- Verkehrsflächen (öffentlich)



- Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen  
§ 9 (1) 13 BauGB



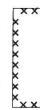
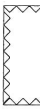
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
§ 9 (1) 20 und 25 BauGB



- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen  
§ 9 (1) 4 und 22 BauGB
  - Gemeinschaftsgaragen
  - Gemeinschaftsstellplätze
  - Tiefgarage

- Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind  
§ 9 (1) 10 BauGB



- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
§ 9 (7) BauGB

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO

- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind  
§ 9 (5) 3 BauGB

Aktenzeichen des Wasserrechtsamtes RNK

0665-5300

## RECHTSGRUNDLAGEN

- BAUGESETZBUCH (BauGB)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 56), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/752/EU im Städtebaurecht vom 04. März 2017 (BGBl. I S. 1057)
- LANDESBAUORDNUNG FÜR BADEN-WÜRTTEMBERG (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)
- GEMEINDEORDNUNG BADEN-WÜRTTEMBERG (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 562, ber. S. 698), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 06. März 2018 (GBl. S. 65, 73)

Rhein-Neckar-Kreis  
Stadt Leimen

Bebauungsplan

Gewerbegebiet Westl. Ortsweiterung, 4. Änderung  
LEGENDE

Planungsstand 08.04.2019  
INGENIEURBÜRO WEESE + ZUBER GmbH  
Kurfürststraße 40, 69226 Nüßloch  
Tel. 06224-73380, Fax 77038  
Vermessung@weese-zuber.de

# Große Kreisstadt Leimen

## Bebauungsplan

### „Gewerbegebiet Westliche Ortserweiterung, 4. Änderung“

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet  
§ 4 BauNVO  
Ausnahmen

Ausnahmen nach § 4 (3) Ziffer 1 – 5 BauNVO sind gemäß § 1 (4) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

1.1.2 Urbanes Gebiet  
§ 6a BauNVO  
Ausnahmen

Ausnahmen nach § 6a (3) Ziffer 1 und 2 BauNVO sind gemäß § 1 (4) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

Auf der mit „(A)“ bezeichneten Fläche (Flst.Nr. 4630) des Urbanen Gebietes ist der dort ansässige Steinmetzbetrieb zulässig. Änderungen und Erneuerungen der betrieblichen Anlagen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn durch die Anwendung des Standes der Technik und bauliche Vorkehrungen, wie z.B. Einhausungen sichergestellt wird, dass schädliche Umwelteinwirkungen für die angrenzende Nachbarschaft vermieden werden. Dies gilt vor allem für alle immissionsrelevanten Betriebsaktivitäten, Fahrzeugbewegungen, z.B. von Lastkraftwagen und Gabelstaplern, Materialtransporte sowie der Betrieb der Maschinen.

### 1.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 BauGB

1.2.1 Anteilige Grundstücksflächen bei Gemeinschaftsanlagen

Die Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO sind gemäß § 21a (2) BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen bis 60 m<sup>2</sup> im Sinne des § 9 (1) 22 BauGB hinzuzurechnen.

Hinweis:

Die dafür in Anspruch genommene Fläche ist durch Baulast zu sichern.

1.2.2 Änrechenbarkeit von unterirdischen Bauwerken

Unterirdische Bauwerke (z.T. Tiefgaragen) sind auf die Grundfläche bei einer Mindestüberdeckung von 0,50 m nicht anzurechnen, wenn sie als Grünfläche gärtnerisch angelegt und dauerhaft unterhalten werden.

### 1.3. Bauweise der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 BauGB

1.3.1 Offene Bauweise

Offene Bauweise gemäß § 22 (2) 2 BauNVO mit Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m.

1.3.2 Offene Bauweise Einzel- u. Doppelhäuser

Offene Bauweise gemäß § 22 (2) 2 BauNVO mit Grenzabstand als Einzel- und Doppelhäuser, mit einer Länge von höchstens 50 m.

1.3.3 Offene Bauweise nur Hausgruppen

Offene Bauweise gemäß § 22 (2) 2 BauNVO mit Grenzabstand , nur Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m.

1.4. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten  
§ 9 Abs. 1 (4) BauGB

1.4.1 Garagen Garagen sind nur innerhalb besonders dafür ausgewiesenen Flächen oder innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.4.2 Tiefgaragen Der Boden von Tiefgaragen ist wasserundurchlässig zu gestalten. Anfallendes Tropf- und Schleppwasser ist in einer Verdunstungsrinne zu sammeln. Dieses Wasser darf nicht versickert werden. Sollte eine Verdunstungsrinne nicht ausreichend sein, ist die erforderliche Entwässerung an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

1.5 Flächen für Abwasserbeseitigung und der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser  
§ 9 Abs.1 Satz 14 BauGB

1.5.1 Fremdwasser Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Drainagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist ggf. getrennt abzuleiten. In Bereichen mit höherem Grundwasserstand dürfen Drainagen nur in ein Gewässer bzw. in einen Regenwasserkanal abgeführt werden. Ansonsten ist auf den Bau von Kellern zu verzichten oder die Keller sind als weiße Wanne auszubilden.

1.5.2 Niederschlagswasser Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen, bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss dabei mindestens 1 Meter betragen. Auf Altlasten dürfen keine Versickerungsanlagen errichtet werden. Vorhandene Altlastenflächen und weitergehende Anforderungen und / oder durchzuführende Bodenuntersuchungen auf diesen Flächen sind der Stellungnahme des Referats „Altlasten und Bodenschutz“ zu entnehmen. Ggf. kann das Niederschlagswasser nach erfolgten Bodenuntersuchungen und eventuellem Bodenaustausch nach Abstimmung mit dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, versickert werden.

1.6 Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten sind  
§ 9 Abs.1 Satz 21 BauGB

1.6.1 Leitungsrecht Leitungsrecht zur Führung einer Hochspannungsfreileitung zugunsten der RWE Energie AG.

1.7 Pflanzgebot, Pflanzbindung  
§ 9 Abs.1 Satz 25 BauGB

1.7.1 Pflanzstreifen Die mit Pflanzgebot gekennzeichnete Fläche ist als Eingrünung anzulegen. Sie ist zu bepflanzen mit heimischen Gehölzen wie Hainbuche, Vogelbeeresche und landschaftsgerechten Sträuchern wie Hartriegel, Heckenkirsche, Kornelkirsche, Haselstrauch, Holunder und Schneebeere.

1.7.2 Anpflanzungen im WA und MU Zur möglichst weitgehenden Minderung der Beeinträchtigung des Naturhaushaltes sind im allgemeinen Wohngebiet mind. 40 %, im Urbanen Gebiet mind. 20 % der Grundstücksfläche zu begrünen. Hierzu sind je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mind. ein

mittel- bis großkroniger, standortgerechter, einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Zulässig sind Bäume der beigefügten Artenliste. Wenn nachbarrechtliche Abstandsvorschriften dem oben genannten Pflanzgebot entgegenstehen, müssen ersatzweise für einen Baum mind. 5 Sträucher entsprechend der beigefügten Artenliste gepflanzt werden.

Außerdem wird festgesetzt, dass die nicht baulich genutzten Freiflächen der Baugrundstücke auch als unversiegelte Vegetationsflächen gärtnerisch anzulegen sind. Kies-, Schotter- und gestalterisch ähnliche Flächen, ggf. in Kombination mit darunter liegenden wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Folien sind hierfür unzulässig. Teichfolien können nur bei der Anlage von permanent wassergefüllten Gartenteichen zugelassen werden.

- 1.7.3 Anpflanzungen im Leitungsschutzstreifen Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die die folgenden maximalen Endwuchshöhen erreichen:

zwischen den Masten 1055 bis 55: maximale Wuchshöhe 10 m  
zwischen den Masten 55 bis 56: maximale Wuchshöhe 10 m  
zwischen den Masten 56 bis 57: maximale Wuchshöhe 7 m.

Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumumbruch die Höchstspannungsfreileitung beschädigt wird. Aus diesem Grund bitten wir Sie zu veranlassen, dass in diesen Bereichen Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Anderenfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich.

Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer / Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer / der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die Amprion GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers / des Bauherrn durchführen zu lassen.

- 1.7.4 Bäume auf Parkplätzen und Stellflächen Parkplätze und Kfz-Stellflächen sind je 3-4 Einheiten mit einem Baum zu überstellen.
- 1.7.5 Dachbegrünung Flachdächer sind extensiv mit einheimischen Trockenrasengesellschaften zu begrünen.
- 1.7.6 Fassadenbegrünung Ungegliederte geschlossene Wandflächen von gewerblich genutzten Gebäuden sind mit kletternden und rankenden Pflanzen zu bepflanzen.

Nußloch, den 08.04.2019

INGENIEURBÜRO  
WEESE + ZUBER GmbH

Die Übereinstimmung der Planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Westl. Ortserweiterung, 4. Änderung“ mit Satzungsdatum ..... mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates bestätigt :

Leimen, den

Der Oberbürgermeister

## Artenliste

### Große Laubbäume (20- 30 m)

Feldulme	Ulmus carpinifolia
Roßkastanie	Aesculus hippocastanum
Rotbuche	Fagus sylvatica
Sandbirke	Betula pendula
Sommerlinde	Tilia platyphyllos
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus rubor
Winterlinde	Tilia cordata

### Mittelgroße Laubbäume (10 – 20 m)

Eberesche / Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Maulbeerbaum	Sorbus aris
Mostbirne	Pyrus communis
Traubenkirsche	Prunus evium
Walnuß	Juglans regia
Wildapfel	Malus sylvestris
Wildbirne	Pyrus pyraster

### Sträucher

Besenginster	Cytisus scoparius
Brombeere	Rubus fruticosus
Essig-Rose	Rosa gallica
Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuß	Corylus avellana
Himbeere	Rubus idaeus
Hundsrose	Rosa canina
Kornelkirsche	Cornus mas
Sanddorn	Hippohye rhamnoides
Schlehdorn	Prunus spinose
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Weinrose	Rosa rubiginosa
Weißdorn	Crataegus monogyna
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

## 2. Hinweise

- 2.1 Belasteter Erdaushub Aushubarbeiten sind unter Beachtung von Arbeitsschutzmaßnahmen von einem Sachverständigen vor Ort zu überwachen. Dabei sind belastete Bereiche aufgrund organoleptischen Ansprache zu separieren. Dieser belastete Aushub ist tagwassersicher zwischenzulagern, bis evtl. notwendige Analyseergebnisse vorliegen und die Entsorgung geklärt ist. Es ist das Wasserwirtschaftsamt des Rhein-Neckar-Kreises zu benachrichtigen.
- 2.2 Oberboden Bei allen Baumaßnahmen ist Oberboden vom restlichen Aushub getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwertung zuzuführen und getrennt zu lagern.
- 2.3 Bodenverdichtung In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen.
- 2.4 Leitungsschutzstreifen der Hochspannungsleitung Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Amprion GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m ü. NN) zur Prüfung und abschließender Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer / Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Amprion GmbH
- 2.5 Wasserversorgung / Grundwasserschutz
1. Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Abs. 4 WG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.
  2. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, anzuzeigen.
  3. Aktuelle und historische Grundwasserstände sind über den Daten- und Kartendienst der LUBW <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/>. Direktauskünfte zu Grundwasserständen erteilt das Regierungspräsidium Karlsruhe.
  4. Die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, zu beantragen ist.
  5. Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.
  6. Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, zu verständigen.
  7. Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.
  8. Zum Schutz des tieferen Grundwasserleiters besteht im Planungsgebiet eine Bohrtiefenbegrenzung von ca. 46 m unter Gelände. Dies ist. bspw. bei der Nutzbarmachung oberflächennaher Geothermie zu berücksichtigen. Diese ist zulässig, bedarf jedoch grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, zu beantragen ist.
- 2.6 Regenwasserbehandlung Zur Erfüllung der Grundsätze der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung werden wasserdurchlässig befestigte PKW-Stellplätze, ausreichend bemessene Zisternen und eine Dachbegrünung für flach geneigte Dächer im Bebauungsplan empfohlen

- 2.7 Altlasten Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, unverzüglich zu verständigen.
- 2.8 Grundwasserentnahme Bei Entnahme von Grundwasser ist dieses in Bezug auf LHKW zu prüfen. Es darf nicht entnommen und ungeprüft in ein Gewässer oder Regenwasserkanal geleitet oder genutzt werden. Weitergehende Anforderungen und/oder durchzuführende Maßnahmen auf diesen Flächen sind der Stellungnahme des Referats „Grundwasserschutz und Wasserversorgung“ und des Referats „Kommunalabwasser
- 2.9 Leitungen Zum Schutz der im Plangebiet verlegten Versorgungsleitungen sind vor der Ausführung von Grabarbeiten Leitungsauskünfte durchzuführen und die entsprechenden Kabelschutzanweisungen zu beachten.



## **Örtliche Bauvorschriften**

### § 74 und § 75 LBO

#### 1.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen § 74 (1) 1 LBO

---

##### 1.1.1 Ausbildung der Dächer

Gebäudedächer sind nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7 auszubilden. Glasdächer und Dachterrassen sind nicht zulässig.

#### 2. Einfriedigungen § 74 (1) 1 LBO

##### 2.1 Einfriedigungen

An öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen mit Heckenhinterpflanzung zulässig. Gesamthöhe (auch mit der Heckenhinterpflanzung) max. 1,80 m. Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Nachbarrechtsgesetzes.

#### 3. Werbeanlagen § 74 (1) 2 LBO

##### 3.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte ihrer Leistung zulässig.

Sie sind nur an Gebäuden an der Eingangsseite bis zu einer Höhe von 4,80 m über Straßenniveau zulässig.

Auf den Flst.Nr. 4646, 6239 und 6240 sind Werbeanlagen ausgeschlossen.

#### 4. Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke § 74 (1) 3 LBO

##### 4.1 Tiefgaragen

Tiefgaragendächer sind, sofern sie nicht als Stellflächen für PKW benutzt werden bzw. überbaut werden, mit Erde, mind. 0,5 m dick zu überdecken, gärtnerisch anzulegen und dauernd als Grünfläche zu unterhalten.

#### 5. Stellplatzverpflichtung § 37 (1) und 74 (2) 2 LBO

##### 5.1 Anzahl von Stellplätzen

Die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen wird auf 1,5 für jede Wohnung und auf mind. 2 für jedes Gebäude erhöht.

6. Ordnungswidrigkeiten  
§ 75 LBO

6.1 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt, wer den Festsetzungen der hiermit nach § 74 LBO erlassenen, örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Nußloch, den 08.04.2019

INGENIEURBÜRO  
WEESE + ZUBER GmbH

Die Übereinstimmung der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Westl. Ortserweiterung, 4. Änderung" mit Satzungsdatum ..... mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates bestätigt :

Leimen, den

Der Oberbürgermeister

# Begründung

Stadt Leimen

Bebauungsplan

**„Gewerbegebiet Westliche Ortserweiterung, 4. Änderung“**

## 1. Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Südwesten des Stadtteiles Leimen – Mitte. Mit Ausnahme der im Westen anschließenden Kleingartenanlage ist es an den anderen Seiten von Wohngebieten umgeben.

Das Gebiet wurde im Wesentlichen in den Jahren 1966 – 1970 zunächst als Gewerbegebiet mit kleineren Handwerksbetrieben wie Schreiner, Schlosser, Maler etc., einer Spedition mit dazugehörigen Wohnungen, und einem metallverarbeitenden Betrieb angesiedelt. Die hier vorliegende 4. Änderung umfasst den kompletten Bereich der 3. Änderung westlich der Rudolf-Diesel-Straße und nach Osten den von der Jakob-Schober-Straße umschlossenen Teil. Außerdem wurde in dieser Änderung der südlich angrenzende Bereich der Änderung I (Flst.Nr. 4646) und die Flst.Nr. 6239 und 6240 mit einbezogen. Die Gesamtfläche dieser Änderung beträgt 3,06 ha.

## 2. Rechtliche Verhältnisse

Für das Plangebiet wurde erstmals 1966 ein Bebauungsplan aufgestellt, Die 3. Änderung, die am 25.07.1997 rechtskräftig wurde, beinhaltete aufgrund der zwischenzeitlich eingetretenen städtebaulichen Veränderungen die Änderung des Gewerbegebietes in Mischgebiet und für einen kleinen Bereich an der Dornierstraße in Allgemeines Wohngebiet.

Der für Flst.Nr. 4646 maßgebliche Bebauungsplan „Gewerbegebiet westl. Ortserweiterung, Änderung I“ wurde am 30.04.1981 rechtskräftig. Die beiden daran angrenzenden Flst.Nr. 6239 und 6240 waren noch nicht planungsrechtlich erfasst.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist die gesamte Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen.

## 3. Ziel und Zweck der Planaufstellung

Zwischenzeitlich wird in diesem Bereich stärker die gewerbliche Nutzung aufgegeben. Im Zuge einer Nachnutzung soll aufgrund der zentralen Lage und der direkten Nachbarschaft zu den bestehenden Wohngebieten Wohnen stärker möglich sein. Soweit dies mit der bisherigen Festsetzung „Mischgebiet“ möglich war, wurde dies in Teilen bereits vollzogen.

In Hinblick auf einen Bestandschutz für die gewerblich genutzten Grundstücke soll in dieser Bebauungsplan-Änderung das bestehende Mischgebiet in Urbanes Gebiet nach § 6a BauBG geändert werden.

Durch die Einführung des Urbanen Gebietes in der Baurechtsnovelle 2017 soll eine Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung gefördert werden. Im Gegensatz zum Mischgebiet muss der Anteil zwischen Wohn- und gewerblicher Nutzung bei Urbanem Gebiet nicht gleichgewichtet sein. Die nach § 6a (2) BauNVO zulässigen Ausnahmen (Vergnügungsstätten und Tankstellen) sollen hingegen nicht zulässig sein.

Ferner gilt durch die außerdem aktualisierte TA Lärm für Urbanes Gebiet tagsüber ein Immissionsrichtwert von 63 dB(A) (Mischgebiet 60 dB(A). Der Nachtwert entspricht dem des Mischgebietes mit 45 dB(A).

Die bestehenden Planungsrechtlichen Festsetzungen wurden in dieser Hinsicht überarbeitet. Die BauNVO legt in § 17 BauNVO für die Grundflächenzahl 0,8 und für die Geschossflächenzahl 3,0 als Obergrenze fest. Da die bisher geltende Geschosszahl von zwei Vollgeschossen weiterhin bestehen bleiben soll, sind aufgrund der max. zulässigen Geschosszahl, der Grundstückszuschnitte und der überbaubaren Grundstücksfläche eine mögliche Geschossflächenzahl von max. 1,2 möglich. In den Bereichen, in denen im Mischgebiet sich bereits eine reine Wohnnutzung entwickelte, beträgt weiterhin die GRZ 0,4 und die GFZ 0,8.

Für die bisher unbeplanten Bereiche entlang der St.Ilgener Straße wurde Allgemeines Wohngebiet mit zweigeschossiger Bauweise und der örtlichen Situation angepassten Grund- und Geschossflächenzahl festgesetzt.

Insgesamt betragen die Bauflächen 27.739 m<sup>2</sup> und somit 90,60 % des Plangebietes. Bereits als Allgemeines Wohngebiet waren 7.065 m<sup>2</sup> ( 23,07 %) ausgewiesen. Die Fläche der bereits vorhandenen Wohnbebauung in offener Bauweise als Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäuser im Urbanen Gebiet beträgt 10.205 m<sup>2</sup> (33,33 %) und die Bereiche mit noch bestehender Bebauung im Sinne des ursprünglichen Gewerbegebietes ergeben eine Fläche von 10.469 m<sup>2</sup> (34,19 %).

#### **4. Örtliche Bauvorschriften**

Die bisherigen Festsetzungen von Dachform, Dachneigungen etc. sollen komplett entfallen. Die Festsetzungen für Einfriedigungen sollen so geändert werden, dass jetzt nur noch Festsetzungen für die Einfriedigung entlang öffentlicher Verkehrsflächen getroffen werden. Da das Nachbarrecht hinreichende Vorgaben trifft, sind diese Festsetzungen in den Örtlichen Bauvorschriften nicht mehr erforderlich und sollen daher entfallen.

Die Festsetzungen in Bezug auf Werbeanlagen und der Stellplatzverpflichtung sollen weiterhin gelten. Für die Flst.Nr. 4646, 6239 und 6240 sollen jedoch Werbeanlagen ausgeschlossen werden.

#### **5. Altlasten**

Im Boden- und Altlastenkataster des Wasserrechtsamtes des Rhein-Neckar-Kreises sind folgende Flächen (Stand 2011) aufgeführt:

- 03315-000, Rudolf-Diesel-Straße 9 (Metallwaren, ehem. Weidemaier & Goldschmitt)  
Die gewerbliche Nutzung besteht nicht mehr. Der Gebäudekomplex wurde komplett abgebrochen und 1995/1996 zwei Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage errichtet.
- 03367-001, Jakob-Schober-Straße 8 (Karosseriewerkstatt, Abstromfahne LHKW).  
Die Gebäude wurden abgebrochen und im Jahre 1989 Reihenhäusern in diesem Bereich errichtet. Die Beobachtung der Abstromfahne wurde zwischenzeitlich eingestellt. Die

Planungsrechtlichen Festsetzungen enthalten Regelungen über eine Grundwassernutzung.

- 06655-000, Rudolf-Diesel-Straße 15 (Schreinerei)

- 06654-000, Rudolf-Diesel-Straße 3 (Dreherei)

Gewerbliche Nutzung: KFZ-Werkstätte

Für diesen Standort wurde vom Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis eine weitergebende Bewertung bzgl. des Wirkungspfades „Boden – Mensch“ gefordert. Der Wirkungspfad „Boden – Grundwasser“ ist mit „A – Ausscheiden“ gemäß den vorliegenden HISTE-Unterlagen bewertet.

Das Ingenieurbüro Töniges GmbH hat im Auftrag der Stadt Leimen die erforderlichen umwelttechnischen Untersuchungen in Abstimmung und in Zusammenarbeit mit dem Wasserrechtsamtes des Rhein-Neckar-Kreises durchgeführt. Das Gutachten „Orientierende Untersuchung Nr. A 181479-I vom 26.03.2019 kommt zu folgendem Ergebnis:

- Das ursprüngliche Flst.Nr. 4643 wurde zwischen 2011 und 2015 in mehrere Grundstücke aufgeteilt und auf den südlich gelegenen neuen Grundstücken eine Wohnbebauung mit Reihenhäusern verwirklicht. Es ist davon auszugehen, dass im Zuge des Neubaus der gesamte Oberboden und die obersten Bodenschichten ausgetauscht wurden und zur Anlage der Gärten Fremdmaterial aufgebracht wurden. Aus gutachterlicher Sicht besteht hier kein Untersuchungsbedarf bzgl. des Wirkungspfades „Boden – Mensch“.
- Zur Untersuchung auf dem verbliebenen Gewerbegrundstück wurden insgesamt 4 Kleinrammbohrungen bis max. 2,0 m unter Geländeoberfläche im Bereich der Dreherei durchgeführt und im Außenbereich auf der unbefestigten Grünfläche zwei oberflächennahe Bodenmischproben zur Untersuchung des Pfades aus den Tiefenstufen 0 – 0,35 m entnommen. Die Untersuchungsergebnisse der Proben vor Ort und der Laborergebnisse kommen zu folgendem Ergebnis:
- Die Ergebnisse der Bodenluftuntersuchungen in Hinsicht des Wirkungspfades „Boden - Mensch“ (Expositionspfad Innenraumluft „Anreicherung in geschlossenen Räumen“) ergeben keinen weiteren Handlungsbedarf.  
Die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen in Hinblick des Wirkungspfades „Boden – Mensch“ (Expositionspfad „orale und dermale Schadstoffaufnahme“) ergeben keinen weiteren Handlungsbedarf.  
Die vorliegenden Ergebnisse der Bodenluft- und Bodenuntersuchungen in Hinsicht des Wirkungspfades „Boden – Grundwasser“ ergeben keinen weiteren Handlungsbedarf.  
Der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung aufgrund der historischen Nutzung ist insoweit in den untersuchten Bereichen ausgeräumt.  
Ein weiterer Handlungsbedarf im Sinne einer Detailuntersuchung (weitergehende Erkundung) oder Sanierung ist derzeit nicht gegeben.  
Aus gutachterlicher Sicht ist jedoch darauf hinzuweisen, dass bei späteren Baumaßnahmen Materialien auftreten können, die zu separieren und gesondert zu

entsorgen sind. Dies ist bei zukünftigen Baumaßnahmen auf dem Grundstück zu berücksichtigen.

## **6. Umweltbericht**

Aufgrund seiner Größe wird das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Im beschleunigten Verfahren ist von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abzusehen, jedoch werden die Umweltbelange wie folgt gewürdigt und geprüft:

### Schutzgut Boden:

Durch die Bebauungsplanänderung werden keine neuen überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt, jedoch ergibt sich durch die jetzige Bebauungsplan-Änderung aufgrund geänderter Berechnungsweise für neue Bauvorhaben eine max. zulässige Versiegelung von max. 80 % der Grundstücksfläche. Dadurch erfährt das Schutzgut Boden durch die Bebauungsplan-Änderung eine Verbesserung.

### Schutzgut Grundwasser:

Negative Auswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser sind durch die Bebauungsplan-Änderung nicht zu erwarten. Durch die Reduzierung der Versiegelung stehen mehr Flächen für Versickerungen zur Verfügung.

### Schutzgut Klima:

Durch die Bebauungsplanänderung ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima.

### Schutzgut Arten und Biotope:

Im Rahmen der bisherigen Nutzung sind keine schützenswerten Arten und Biotope vorhanden. Das Schutzgut Arten und Biotope erfährt durch die Bebauungsplan-Änderung keine negative Veränderung.

### Schutzgut Landschaftsbild und Erholung:

Durch die geplante Bebauungsplan-Änderung ergibt sich keine Veränderung auf das Schutzgut Landschaftsbild und Erholung.

### Schutzgut Mensch:

Durch die geplante Bebauungsplan-Änderung ist keine nennenswerte Veränderung auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

### Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter:

Durch die Bebauungsplan-Änderung ergeben sich bei den o.g. Schutzgütern keine Verschlechterungen.

## **7. Bodenordnung und Kosten**

Die Erschließung der Grundstücke ist bereits hergestellt. Für die Durchführung der Planung sind keine weiteren bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

Für die Stadt Leimen entstehen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes keine weiteren Kosten.

Nußloch, den 08.04.2019  
Ingenieurbüro  
WEESE + ZUBER GmbH

Leimen, den  
Der Oberbürgermeister

**Bebauungsplan „Gewerbegebiet Westl. Ortsweiterung, 4. Änderung“ in Leimen-Mitte  
Synopse zur Anhörung der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB**

Nr.	Stand	Datum Name	Anregungen und Bedenken	Stellungnahme der Verwaltung
1	A	22.05.2017 Zweckverband-Wasserversorgung- Hardtgruppe (durch Ing.Büro Schulz)	Im Verfahrensbereich des Bebauungsplans „Gewerbegebiet westliche Ortsweiterung, 4.Änderung“ in Leimen-Mitte befinden sich keine Leitungen oder Einbauten des ZV-WV-Hardtgruppe.	Wird zur Kenntnis genommen.
2	A	22.05.2017 Netze BW GmbH	Die uns mit Ihrem Schreiben vom 16.05.2017 vorgelegten Unterlagen haben wir auf unsere Versorgungsbelange hin durchgesehen. Gegen die Bebauungsplanänderung haben wir keine Einwände vorzubringen.  Stromversorgung Die Stromversorgung für den im Plan ausgewiesenen Bereich erfolgt bereits über unsere 20/0,4kV-Kabelnetz. Wie weit wir unser Stromnetz anpassen bzw. erweitern müssen, können wir erst im Zuge der neu entstehenden Gebäude (Neubauten bzw. Neuanschlüsse) und bei Kundenanfragen beurteilen.  Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen bitten wir Sie, die Baufrümen auf das Einholen von Lageplänen hinzuweisen. Lagepläne müssen rechtzeitig vor Baubeginn bei der Netze BW GmbH angefordert werden.  Netze BW GmbH Meisterhausstraße 11 74613 Öhringen Tel.: (07941) 932 – 449 Fax.: (07941) 932 – 366 Mail: Leitungsauskunft-Nord@netze-bw.de	Wird zur Kenntnis genommen.
3	A	24.05.2017 Nachbarschaftsverband Heidelberg- Mannheim	Die Unterlagen wurden auf Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (FNP) geprüft. Der Bebauungsplanentwurf ist aus dem FNP entwickelt. Wie haben keine Anregungen dazu.  Bitte senden Sie uns nach Verfahrensabschluss ein Exemplar des rechtskräftigen Bebauungsplans mit dem Datum der öffentlichen Bekanntmachung, damit wir unsere Unterlagen aktuell halten können.	Wird zur Kenntnis genommen.
4	A	31.05.2017 Deutsche Telekom Technik GmbH	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der	



**Bebauungsplan „Gewerbegebiet Westl. Ortserweiterung, 4. Änderung“ in Leimen-Mitte  
Synopse zur Anhörung der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB**

Nr.	Stand	Datum Name	Anregungen und Bedenken	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen Ihren Bebauungsplan haben wir keine Einwände. Wir möchten jedoch auf folgendes hinweisen:</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom (sh. beigefügten Lageplan), die bei Baumaßnahmen gegebenenfalls gesichert werden müssen.</p> <p>Bitte informieren Sie die Bauherren, dass sie sich bezüglich einer Anbindung neuer Gebäude an unsere Telekommunikationsinfrastruktur rechtzeitig mit unserer Bauherren-Hotline (Tel.: 0800 330 1903) in Verbindung setzen möchten.</p> <p>Da offensichtlich derzeit keine konkreten Bauvorhaben geplant sind, können wir nicht beurteilen, ob die vorhandenen Telekommunikationsanlagen für den Anschluss künftiger Gebäude ausreichend sind. Gegebenenfalls sind dann auch Leitungsverlegungen außerhalb des Geltungsbereiches notwendig. Daher wären wir über eine rechtzeitige Information über geplante Bauvorhaben dankbar.</p> <p>Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.</p>	
5	A	31.05.2017 Abwasserverband „Untere Hardt“	<p>Durch das Vorhaben sind keine technischen Anlagen des Abwasserverbandes „Untere Hardt“ direkt betroffen. Die indirekten Auswirkungen des Vorhabens auf die Anlagen des Verbandes (Kanäle, Regenbecken, Hebewerke, Kläranlage) sind durch die Ansätze bei den Anlagenbemessungen in ausreichendem Umfang berücksichtigt.</p> <p>Gegen das Vorhaben bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
6	A	01.06.2017 Rhein-Neckar-Kreis Vermessungsamt	<p>Von der Änderung des o.g. Bebauungsplanes werden Planungen und sonstige Maßnahmen des Vermessungsamtes des Rhein-Neckar-Kreises nicht berührt. Bedenken und Anregungen sind von unserer Seite nicht vorzubringen.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
7	A	06.06.2017 Stadtverwaltung Leimen Ordnungs- und Sozialamt	<p>Aus Sicht der Straßenverkehrsbehörde bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan „Gewerbegebiet westliche Ortserweiterung, 4.Änderung“.</p>	Wird zur Kenntnis genommen.
8	A	14.06.2017 Stadtwerke Heidelberg	<p>Das o.g. Bauvorhaben haben Sie uns zur Kenntnis gegeben. Sofern und soweit sich dieses an unsere Vorgaben hält, bestehen hier keine Einwände. Wir weisen</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

**Bebauungsplan „Gewerbegebiet Westl. Ortsweiterung, 4. Änderung“ in Leimen-Mitte  
Synopse zur Anhörung der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB**

Nr.	Stand	Datum Name	Anregungen und Bedenken	Stellungnahme der Verwaltung
9	A	14.06.2017 Rhein-Neckar-Kreis Wasserrechtsamt	<p>darauf hin, dass wir für die Richtigkeit der eingereichten Planunterlagen und Zeichnungen und deren Übereinstimmung mit unserer Planauskunft bzw. der tatsächlichen Lage keine Gewähr übernehmen. Bei der Durchführung der Bauarbeiten ist die Anweisung zum Schutze unterirdischer Leitungen der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH zu beachten.</p> <p><b>Grundwasserschutz / Wasserversorgung:</b> Aus der Sicht der Wasserversorgung und des Grundwasserschutzes bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes unter Berücksichtigung der durch die Fachbereiche Kommunalabwasser und Altlasten / Bodenschutz genannten Vorgaben sowie der nachfolgenden Hinweise und Bestimmungen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p><u>Wasserversorgung:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Abs. 4 WG nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.</li> </ol> <p><u>Grundwasserschutz:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, anzuzeigen.</li> <li>3. Aktuelle und historische Grundwasserstände sind über den Daten- und Kartendienst der LUBW <a href="http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/">http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/</a> Direktauskünfte zu Grundwasserständen erteilt das Regierungspräsidium Karlsruhe.</li> <li>4. Die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, zu beantragen ist.</li> <li>5. Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.</li> <li>6. Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, zu verständigen.</li> <li>7. Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.</li> <li>8. Zum Schutz des tieferen Grundwasserleiters besteht im Planungsgebiet eine Bohrtiefenbegrenzung von ca. 46 m unter Gelände. Dies ist. bspw.</li> </ol>	<p>Die Hinweise zum Bebauungsplan wurden ergänzt.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Punkte 1 – 8 werden in die Hinweise zum Bebauungsplan übernommen.</p>

**Bebauungsplan „Gewerbegebiet Westl. Ortsweiterung, 4. Änderung“ in Leimen-Mitte  
Synopse zur Anhörung der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB**

Nr.	Stand	Datum Name	Anregungen und Bedenken	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>bei der Nutzbarmachung oberflächennaher Geothermie zu berücksichtigen. Diese ist zulässig, bedarf jedoch grundsätzlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, zu beantragen ist.</p> <p><u>Kommunalabwasser / Gewässeraufsicht</u></p> <p><u>Kommunalabwasser</u> Aus der Sicht der Abwasserbeseitigung bestehen gegen die Aufstellung des Bauungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Folgende Hinweise und Nebenbestimmungen sind zu beachten:</p> <p><u>Abwasser:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Das Plangebiet ist im Gesamtwässerungsentwurf (wasserrechtlich genehmigt am 14.02.2006) enthalten. Durch einen satzungsgemäßen Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicherzustellen. Die Entwässerung findet im Mischsystem statt.</li> <li>Eine Teilstrecke der Mischwasserkanalisation zwischen Rudolf-Diesel-Straße und Ludwig-Schober-Straße ist laut Prognoseberechnung des Gesamtkanalisationsementwurfs überlastet und im Gesamtwässerungsentwurf als „<b>umzubauender Mischwasserkanal</b>“ markiert. Dies sollte bei der Planung und dem Anschluss von neuen Hausanschlüssen beachtet und möglichst bald entsprechen den geforderten Sanierungsmaßnahmen des Ing.-Büro Albrecht behoben werden.</li> <li>Fremdwasser (Quellen-, Brunnen-, Grabeneinläufe, Drainagen etc.) darf nicht der Kläranlage zugeführt werden, sondern ist ggf. getrennt abzuleiten. In Bereichen mit höherem Grundwasserstand dürfen Drainagen nur in ein Gewässer bzw. in einen Regenwasserkanal abgeführt werden. Ansonsten ist auf den Bau von Kellern zu verzichten oder die Keller sind als weiße Wanne auszubilden.</li> </ol> <p><u>Niederschlagswasserbeseitigung / Regenwasserbewirtschaftung:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen, bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird. Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss dabei mindestens 1 Meter betragen. Auf Altlasten dürfen keine Versickerungsanlagen errichtet werden. Vorhandene Altlastenflächen und weitergehende Anforderungen und/oder durchzuführende Bodenunter-</li> </ol>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Punkte 3 und 4 werden in die Planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan übernommen.</p>

**Bebauungsplan „Gewerbegebiet Westl. Ortsweiterung, 4. Änderung“ in Leimen-Mitte**  
**Synopse zur Anhörung der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB**

Nr.	Stand	Datum Name	Anregungen und Bedenken	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>suchungen auf diesen Flächen sind der Stellungnahme des Referats „Altlasten und Bodenschutz“ zu entnehmen. Ggf. kann das Niederschlagswasser nach erfolgten Bodenuntersuchungen und eventuellem Bodenaustausch nach Abstimmung mit dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, versickert werden.</p> <p>5. Zur Erfüllung der Grundsätze der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung sind wasserdurchlässig befestigte PKW-Stellplätze, ausreichend bemessene Zisternen und eine Dachbegrünung für flach geneigte Dächer im Bebauungsplan empfohlen bzw. vorgeschrieben.</p> <p>6. Der Boden von Tiefgaragen ist wasserundurchlässig zu gestalten. Anfallendes Tropf- und Schleppwasser ist in einer Verdunstungsrinne zu sammeln. Dieses Wasser darf nicht versickert werden. Sollte eine Verdunstungsrinne nicht ausreichend sein, ist die erforderliche Entwässerung an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.</p> <p>Aus der Sicht der Gewässeraufsicht bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplans keine grundsätzlichen Bedenken.                  Das Gebiet befindet sich nicht in einem Überschwemmungsgebiet und ein Gewässerrandstreifen ist auch nicht betroffen.</p> <p><b>Altlasten / Bodenschutz</b>                  Aus der Sicht des Bodenschutzes und der Altlastenbearbeitung bestehen gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Im Geltungsbereich der Planzeichnung sind im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) folgende Flächen (Stand Ende 2011) verzeichnet:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Leimen, 06654-000 / AS Dreherei, Rudolf-Diesel-Straße 3</li> <li>• Leimen, 03315-000 / AS Metallwaren, Rudolf-Diesel-Straße 9</li> <li>• Leimen, 06655-000 / AS Schreinerei, Rudolf-Diesel-Straße 15</li> <li>• Leimen, 03367-001 / AS Karosseriewerkstatt, Jakob-Schober-Straße 8 / Abstromfahne AS Jakob-Schober-Straße</li> </ul> <p>Folgende Hinweise und Nebenbestimmungen sind zu beachten:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bei den Flächen 1-3 wurde aufgrund der bisherigen Nutzung (Gewerbegebiet / Mischgebiet) nur der Wirkungspfad Boden-Grundwasser bewertet. Da das bestehende Mischgebiet / Gewerbegebiet in diesem Bebauungsplan in ein besonderes Wohngebiet geändert werden soll, sieht das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, die Notwendigkeit, das Schutzgut Mensch für diese Flächen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zu bewerten. Es ist ein Fachgutachter im Bereich Altlasten zu be-</li> </ol>	<p>Der Punkt 5 wird in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Der Punkt 6 wird in die Planungsrechtlichen Festsetzungen übernommen.</p> <p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die gewerbliche Nutzungen auf den Flächen Nr. 2 und 4 wurden beendet und zwischen 1989 und 1996 Wohngebäude darauf errichtet. In Bezug auf Altlasten wurden alle damals notwendigen Schritte durchgeführt.</p> <p>Die Flächen Nr. 1 und 3 wurden im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.</p> <p>Die Erfordernis eines Fachgutachtens wird mit dem Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises abgestimmt.</p>

## Bebauungsplan „Gewerbegebiet Westl. Ortsweiterung, 4. Änderung“ in Leimen-Mitte Synopse zur Anhörung der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Stand Datum Name	Anregungen und Bedenken	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>auftragen, der prüft, unter welchen Bedingungen dieser Umnutzung zugestimmt werden kann. Der Fachgutachter hat sich mit dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, bzgl. der erforderlichen Untersuchungen abzustimmen.</p> <p>2. Die Fläche 4 bildet eine LHKW-Fahne im Grundwasser ab, die ca. 50 % der nördlichen Fläche, die im Plangebiet liegt, durchströmt. Das von der LHKW-Fahne stammende Grundwasser darf nicht entnommen und ungeprüft in ein Gewässer oder Regenwasserkanal geleitet oder genutzt werden. Weitergehende Anforderungen und/oder durchzuführende Maßnahmen auf diesen Flächen sind der Stellungnahme des Referats „Grundwasserschutz und Wasserversorgung“ und des Referats „Kommunalabwasser / Industrieüberwachung / Gewässeraufsicht“ zu entnehmen.</p> <p>3. Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, unverzüglich zu verständigen.</p> <p><u>Allgemeine Hinweise zum Bauleitplan-Verfahren</u> Die beigefügte Stellungnahme des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis – Wasserrechtsamt – Heidelberg beinhaltet die auf Grund von gesetzlichen Bestimmungen zu berücksichtigenden öffentlichen Belange der Fachbehörde.</p> <p>Nach § 2 Abs. 1 und § 1 Abs. 6 BauGB ist es Aufgabe der Gemeinde, die verschiedenen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Welchen Belangen dabei von der Gemeinde im Rahmen des Abwägungsvorgangs zum Durchbruch verholten wird, ist in eigener Zuständigkeit zu entscheiden. Soweit Planungen durch zwingende gesetzliche Bestimmungen (z.B. § 24a NatSchG; Schutzgebietsverordnungen usw.) eingeschränkt oder ausgeschlossen werden, ist eine Einbeziehung dieser Bestimmungen in den Abwägungsprozess ausgeschlossen.</p> <p>Im Hinblick auf die §§ 6 und 10 BauGB wird um detaillierte Begründung des Abwägungsergebnisses der Genehmigungsbehörde gebeten.</p>	<p>Der Punkt 2 wurde in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Der Punkt 3 wurde in die Hinweise zum Bebauungsplan übernommen.</p>
10	A 19.06.2017 Rhein-Neckar-Kreis Gesundheitsamt	<p><b>1.6 Pflanzgebot, Pflanzbindung</b></p> <p>Nach Durchsicht der uns überlassenen Unterlagen (Flächennutzungsplan, Planrechtliche Festsetzungen, Begründung) bestehen aus Sicht des Gesundheitsamtes keine Einwände zum o.g. Bauvorhaben, wenn der Punkt:</p>	Wird zur Kenntnis genommen.

**Bebauungsplan „Gewerbegebiet Westl. Ortsweiterung, 4. Änderung“ in Leimen-Mitte**  
**Synopse zur Anhörung der Träger öffentlicher Belange** im Rahmen der Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB

Nr.	Stand	Datum Name	Anregungen und Bedenken	Stellungnahme der Verwaltung
11	A	16.06.2017 Amprion GmbH	<p>Beachtung findet.</p> <p><b>Bitte überprüfen Sie, ob das o.g. Gebiet, im Altlastenkataster geführt ist und wenden Sie sich ggf. an das Wasserrechtsamt.</b></p> <p>Unsere Überprüfung hat Folgendes ergeben:</p> <p>Der geplante Änderungsbereich befindet sich teilweise im 2 x 30,00 m = 60,00 m breitem Schutzstreifen der 220-/380-kV-Höchstspannungsfreileitung Rheinau-Pkt. Fürfeld, Bl. 4506 (Maste 1054 bis 57) der Amprion GmbH.</p> <p>Die Leitung ist einschließlich des Schutzstreifens und der Maststandorte im Bebauungsplanentwurf bereits dargestellt.</p> <p>Im Schutzstreifen soll ein besonderes Wohngebiet das bestehende Mischgebiet ersetzen. Hierzu bestehen unsererseits keine Bedenken. Wir bitten Sie, bei der weiteren Planung des Änderungsbereiches folgende Auflagen und Hinweise zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* Geplante Gebäude müssen im Schutzstreifenbereich eine Bedachung nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7 erhalten. Glasdächer und Dachterrassen sind nicht zulässig.</li> <li>* Im Textteil des Bebauungsplanes wird folgender Hinweis aufgenommen:                      „Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Amprion GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m ü. NN) zur Prüfung und abschließender Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer / Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Amprion GmbH“.</li> <li>* Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die die folgenden maximalen Endwuchshöhen erreichen:                      zwischen den Masten 1055 bis 55: maximale Wuchshöhe 10 m                      zwischen den Masten 55 bis 56: maximale Wuchshöhe 10 m                      zwischen den Masten 56 bis 57: maximale Wuchshöhe 7 m.</li> </ul> <p>Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der</p>	<p>Das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises hat diesbezüglich eine Stellungnahme abgegeben.</p>
				<p>Wird in die örtl. Bauvorschriften übernommen.</p> <p>Wird in die Hinweise zum Bebauungsplan übernommen.</p> <p>Wird in die Planungsrechtlichen Festsetzungen übernommen.</p>

**Bebauungsplan „Gewerbegebiet Westl. Ortserweiterung, 4. Änderung“ in Leimen-Mitte  
 Synopse zur Anhörung der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 (2) BauGB**

Nr.	Stand	Datum Name	Anregungen und Bedenken	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumbruch die Höchstspannungsfreileitung beschädigt wird. Aus diesem Grund bitten wir Sie zu veranlassen, dass in diesen Bereichen Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Anderenfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich.</p> <p>Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer / Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer / der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die Amprion GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers / des Bauherrn durchführen zu lassen.</p> <p>Die Leitung und die Maststandorte müssen jederzeit zugänglich bleiben, insbesondere ist eine Zufahrt auch für schwere Fahrzeuge zu gewährleisten. Alle die Höchstspannungsfreileitung gefährdenden Maßnahmen sind untersagt.</p> <p>Wir bitten um weitere Beteiligung in diesem Verfahren.</p>	<p>Die Leitung selbst und Ihre Masten liegen außerhalb des Geltungsbereiches. Die Zufahrt zu den Masten ist über die westlich angrenzende Kleingartenanlage möglich.</p>
12	A	22.05.2017 Stadtverwaltung Leimen Brandschutzsachverständiger	Brandschutzrechtlich keine Bedenken.	Wird zur Kenntnis genommen.