

Große Kreisstadt Leimen
Bebauungsplan
Erweiterung Gewerbegebiet „Süd“ und Kleintierzuchtanlage, 1. Teiländerung

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 BauGB
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet
§ 4 BauNVO
Ausnahmen
Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (4) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
 - 1.2 Gewerbegebiet
„Seilbahn“
§ 8 BauNVO
In dem ausgewiesenen Gewerbegebiet sind nur Anlagen, die unmittelbar zum Betrieb der Transportseilbahn notwendig sind, gestattet (§ 1 (4) BauNVO).
 - 1.3 Anteilige Grundstücksfläche bei Stellplätzen
Der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 (3) BauNVO sind gemäß § 21a (2) BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Stellplätze im Sinne des § 19 (1) 22 BauGB hinzuzurechnen.

2. Bauweise der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen
§ 9 Abs. 1 BauGB
 - 2.1 Besondere Bauweise
Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO:
Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO, jedoch sind Gebäudelängen bis max. 70 m zulässig.
 - 2.2 Terrassen
Ebenerdige Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Überdachungen sind zulässig.
 - 2.3 Nebenanlagen
Nebenanlagen mit einer max. Grundfläche von 4 m² und einer maximalen Firsthöhe von 3,0 m sind auch außerhalb des Baufensters zulässig. Dachüberstände von mehr als 0,50 m sind auf die Grundfläche anzurechnen.
 - 2.4 Leitungsschutzstreifen
Alle geplanten Maßnahmen innerhalb dieses Bereiches bedürfen der Zustimmung durch die Amprion GmbH.

Der Freileitungsmast muss in einem Abstand von 20,0 m, gemessen zu den örtlich sichtbaren Fundamenten, von jeglicher Bebauung freigehalten werden. Dieser Bereich ist im zeichnerischen Teil mit Planzeichen festgelegt. Innerhalb dieses Bereichs sind Stellplätze unter Umständen möglich. Garagen sind nur außerhalb der Mastfreifläche mit einer Höhe von max. 3 m über vorhandenem Gelände möglich. Bei sämtlichen Gebäuden innerhalb des Leitungsschutzstreifens ist eine Bedachung nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7 vorzusehen.

Die Ausgestaltung des Kinderspielplatzes in Leitungsschutzzone 2 der Höchstspannungsleitung ist mit der Amprion GmbH abzustimmen.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken
§ 9 Abs.1 Satz 4 BauGB
- 3.1 Stellplätze auf Flst.Nr. 5928 Stellplätze auf Flst.Nr. 5928 sind auch außerhalb des Baufensters zulässig.
- 3.2 Stellplätze auf Flst.Nr. 5932 PKW-Stellplätze auf Flst.Nr. 5932 sind mit einer gemeinsamen Zu- und Abfahrt von der Senefelder Straße aus innerhalb der hierfür vorgesehenen Fläche herzustellen. Je 8 Stellplätze ist ein Baum entsprechend Abs. 4.2 und 4.3 (Pflanzgebot) zu pflanzen.
- 3.3 Carports und Garagen Garagen und Carports sind auf Flst.Nr. 5928 auf dem Grundstück so anzuordnen, dass zwischen Garage / Carport ein Stauraum von mind. 5,50 m verbleibt. Bei Parallelstellung zur Straße ist ein Mindestabstand von 0,50 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
4. Pflanzgebot
§ 9 Abs.1 Satz 25 BauGB
- 4.1 Baumbestand Bestehende Bäume, die durch die Baumaßnahme betroffen sind, sind auf dem Baugrundstück zu ersetzen. Der Verlust von Bäumen mit Initialhöhlen, die langfristig das Potential haben, geeignete Baumhöhlen für Fledermäuse zu bilden, ist durch das Aufhängen von zwei Fledermauskästen an Bäumen (nicht an Gebäuden) im näheren Bereich auszugleichen. (Geeignet wären z.B. Schwegler Fledermaus-Universal-Sommerquartiere).
- 4.2 Baumpflanzungen Innerhalb des Baugebietes sind insgesamt 75 Baumpflanzungen unter Anrechnung des vorhandenen Baumbestandes herzustellen. Soweit diese nicht innerhalb des Plangebietes hergestellt werden können, sind diese als Streuobstpflanzungen wie z.B. an Böschungsf lächen der B3 oder als PIK-Maßnahmen durchzuführen.
- 4.3 Pflanzgebot im Bereich der Höchstspannungsfreileitung Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von max. 3 m erreichen. Durch höher wachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb des Leitungsschutzstreifens angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumumbruch die Höchstspannungsfreileitung beschädigt wird. Deshalb sind an den Randbereichen zur Höchstspannungsfreileitung nur Bäume und Sträucher mit einer max. Endwuchshöhe von 4 m zulässig.
5. Lärmschutz
§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
- Im Umkreis von 60 m um die Pollerstation der Transportseilbahn der HeidelbergCement AG sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich
Die Wohnungsgrundrisse sind soweit möglich so zu gestalten, dass Schlaf- und Kinderzimmer zur lärmabgewandten Seite orientiert sind.

Plan- eintrag	Maßgeblicher Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Mindestwerte der Luftschalldämmung nach DIN 4109 Außenwand/Fenster	Konstruktionsmerkmale der Fenster nach VDI 2719 Schallschutzklasse
L 2	II	35 / 30	2

6. Höhenlage baulicher Anlagen
§ 9 Abs. 1 BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO

- 6.1 Gebäudehöhe Die max. zulässige Gebäudehöhe wird auf 14,50 m über
vorhandenem Gelände festgelegt.

Bammental, den 17.02.2022

INGENIEURBÜRO
WEESE + ZUBER GmbH

Die Übereinstimmung der Planungsrechtlichen
Festsetzungen zum Bebauungsplan
„Erweiterung Gewerbegebiet Süd und
Kleintierzuchtanlage, 1. Teiländerung“ mit
Satzungsdatum mit den hierzu
ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates
bestätigt :

Leimen, den

Der Oberbürgermeister

Hinweise

1. Überflutungsflächen

Nach den veröffentlichten aktuellen Hochwassergefahrenkarten Baden-Württemberg befindet sich das Bebauungsplangebiet innerhalb der berechneten Überschwemmungsflächen HQ₁₀₀.

Nach § 78 Abs. 4 ist die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet **untersagt**. Des Weiteren kann nach § 78 Abs. 5 WHG die zuständige Behörde abweichend von Absatz 4 die Errichtung oder Erweiterung von baulichen Anlagen im Einzelfall genehmigen, wenn

 1. das Vorhaben
 - a. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,
 - b. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
 - c. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
 - d. hochwasserangepasst ausgeführt wird.

Bei der Prüfung der Voraussetzungen des Satzes 1 sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen. Zur Prüfung der Voraussetzungen zur Ausnahme im Einzelfall nach Absatz 5 sind alle oben aufgeführten Punkte mit dem Antrag auf Einzelbauvorhaben vorzulegen.

Da das Plangebiet bei einem Hq_{extrem} überflutet werden kann, sollen sich die Grundstückseigentümer nach § 78b Abs. 2 WHG gegen Schäden an Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen (Hochwasserschutzfibel August 2016) selbst und auf eigene Kosten sichern.

In den festgesetzten und vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten sind die Anforderungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV-Bundesverordnung) zu beachten.
2. Ölheizung in Überschwemmungsgebieten

Die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in Überschwemmungsgebieten ist nach dem Hochwasserschutzgesetz II (vom 30.06.2017) ab dem 05.01.2018 verboten. Detaillierte Informationen zu dem Verbot und zu Nachrüstungsfristen sind § 78c Hochwasserschutz II zu entnehmen.
3. Grundwasserschutz

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Wasserrechtsamt anzuzeigen.

Aktuelle und historische Grundwasserstände sind über den Daten- und Kartendienst der LUBW <http://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public> erhältlich. Direktauskünfte zu Grundwasserständen erteilt das Regierungspräsidium Karlsruhe.

Bohrungen, die ins Grundwasser eindringen, das Einbringen von Stoffen ins Grundwasser und die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt zu beantragen sind.

Ständige Grundwasserabsenkungen mit Ableitung in die Kanalisation oder in Oberflächengewässer sind nicht erlaubt.

Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind

die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Wasserrechtsamt zu verständigen.

Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten.

Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, die ein dauerhaftes Vermindern oder Durchstoßen von stauenden, das Grundwasser schützenden Deckschichten zur Folge haben, sind nur in begründeten Ausnahmefällen und durch den Einsatz von definiertem Filtermaterial (z.B. DiBt-zugelassenes Filtersubstrat, belebte Bodenschicht, carbonathaltiger Sand) möglich.

Zum Schutz genutzter/nutzbarer Grundwasservorkommen besteht im Planungsgebiet eine Bohrtiefenbegrenzung. Dies ist bspw. Bei der Nutzbarmachung oberflächennaher Geothermie zu berücksichtigen. Die Errichtung und der Betrieb einer Erdwärmesondenanlage bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, diese ist beim Wasserrechtsamt rechtzeitig zu beantragen. Wir empfehlen daher ein frühzeitige Kontaktaufnahme.

4. Ableitung von Fremdwasser
- Fremdwasser (Quellen-, Brunnen- Grabeneinläufe, Dränagen 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.

5. Regenwasserbewirtschaftung
- Zur Erfüllung der Grundsätze der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung sind wasserdurchlässig befestigte PKW-Stellplätze, ausreichend bemessene Zisternen, eine Fassadenbegrünung und eine Dachbegrünung für flach geneigte Dächer im Bebauungsplan empfohlen.
- Zufahrten, Hauszugänge, Garagenvorplätze, Terrassen sowie Geh- und Fußwege sind so anzulegen, dass das Niederschlagswasser versickern kann (z.B. Rasengittersteine, Rasenpflaster, Schotterrasen, wasserdurchlässige Pflasterung o.ä.). Der Unterbau ist auf den Belag abzustimmen.
- Der Boden einer Tiefgarage 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.

Gegebenenfalls ist Niederschlagswasser von Umschlagflächen, z.B. für Heizöl in den Schmutzwasserkanal zu entwässern.

Niederschlagswasser darf nach § 2 der Niederschlagswasserverordnung **erlaubnisfrei** versickert oder als Gemeingebrauch in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, wenn es von folgenden Flächen stammt:

- a. Dachflächen, mit Ausnahme von Dachflächen in Gewerbegebieten und Industriegebieten sowie Sondergebieten mit vergleichbaren Nutzungen,
- b. befestigten Grundstücksflächen, mit Ausnahme von gewerblich, handwerklich und industriell genutzten Flächen,
- c. öffentlichen Straßen, die als Ortsstraßen der Erschließung von Wohngebieten dienen, und öffentlichen Straßen außerhalb der geschlossenen Ortslage mit Ausnahme der Fahrbahnen und Parkplätze von mehr als 2-streifigen Straßen.
- d. beschränkt öffentlichen Wegen und Geh- und Radwegen, die Bestandteil einer öffentlichen Straße sind.

Die erlaubnisfreie Entwässerung des Niederschlagswassers von befestigten

tigten Flächen über 1.200 m² ist dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, vorher anzuzeigen.

Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird.

Das Versickern von Niederschlagswasser in unterirdischen Anlagen bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Das Pflanzen von Bäumen in Versickerungsmulden ist nicht gestattet. Durch das Wurzeln bilden sich präferierte Fließwege in der belebten Bodenzone aus. Dadurch ist eine gleichmäßige Versickerung nicht mehr gewährleistet.

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in den Boden und in das Grundwasser wird empfohlen, als Material zur Dacheindeckung unbeschichtete Metalle (Kupfer, Zink, Blei) auszuschließen. Auch auf Regenrinnen und Regenfallrohre aus diesen Materialien sollte verzichtet werden.

6. Zisternen

Auf Dach- und befestigten Grundstücksflächen auftretendes Niederschlagswasser sollte zur Verringerung der Abflussspitzen in ausreichend bemessenen Zisternen gesammelt und auf dem Grundstück genutzt werden. Nach Möglichkeit sollen diese bewirtschaftet werden können.

Auf eine Bewirtschaftung der Zisterne (mit Drosseleinrichtung) kann verzichtet werden, wenn das dazugehörige Dach mit einer Mindestsubstratstärke von 10 Zentimeter begrünt wird.

Der **Überlauf** einer Zisterne muss entweder

- e. über die belebte Bodenzone einer Versickerungsmulde versickert werden.
- f. an die Kanalisation angeschlossen werden.
- g. über eine Rigole unterirdisch versickert werden. Dies ist nur gestattet, wenn das Dach metallfrei ist oder der Zulauf über ein DIBt-zugelassenes Substrat erfolgt, welches Metalle zurückhalten kann. Die Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist zu prüfen.

Die Planung ist mit der Gemeinde und dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, abzustimmen.

7. Begrünte Dächer

Es wird empfohlen, die Dachflächen zumindest bis 15 Grad Dachneigung als begrünte Flächen auszubilden und die mindestens 12 cm oder 10 cm mächtige Substratauflage mit heimischen Gräsern, Wildkräutern und / oder bodendeckenden Gewächsen zu bepflanzen und so zu erhalten. Ab einer Dachneigung von ca. 20 Grad ist für die Begrünung eine Schubsicherung erforderlich. Unter 5 Grad muss auf eine ausreichende Dränschicht geachtet werden.

Es wird empfohlen, alle bestehenden flach geneigten Dächer, die zur Sanierung anstehen, zu begrünen. Ferner wird eine extensive Dachbegrünung angeregt, um den Niederschlagswasserabfluss zu verzögern und zu verringern.

Vorteile des Gründaches:

Regenspeicherung, Abflussverzögerung, Verdunstung, biologische Ausgleichsfläche, Reinigung des Niederschlagswassers, Wärmedämmung, Lärmdämmung, Ästhetik, Sturmsicherung, Verbesserung des Kleinklimas, Kostenvorteil bei gesplitteter Abwassergebühr.

8. Leitungsschutzstreifen 220-kV-Freileitung

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Höchstspannungsfreileitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Amprion GmbH als Leitungsbetreiber Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m ü. NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem

Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer / Bauherrn zuzusenden. Die Zustimmung zu einem Bauvorhaben im Schutzstreifenbereich erfolgt ausschließlich durch Abschluss einer privatrechtlichen Vereinbarung.

Alle geplanten Maßnahmen im Schutzstreifen bedürfen der Zustimmung des Leitungsbetreibers.

9. Anpflanzungen im Leitungsschutzstreifen
- Bei Anpflanzungen und sonstigem Aufwuchs, der eine für die Leitung gefährdende Höhe erreicht (sh. 1.7.2 der Planungsrechtl.Fests.), ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer / Bauherr auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt dieser der Verpflichtung trotz schriftl. Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist der Leitungsbetreiber berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers / Bauherrn durchführen zu lassen.
10. Schutz von Leitungen
- Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen sind Baufirmen auf die Einholung von Leitungsplänen hinzuweisen.
Bei Durchführung von Arbeiten bei Leitungen der Stadtwerke Heidelberg GmbH ist die Anweisung zum Schutze unterirdischer Leitungen der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH zu beachten.
- Bei Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; sh. Insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.
11. Leitungen Stadtwerke Heidelberg
- Die Kosten für eine notwendige Sicherung netztechnischer Anlagen der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH sowie Kosten in Folge von Schäden und Folgeschäden gehen zu Lasten des Verursachers bzw. des Veranlassers.
Bei der Durchführung der Bauarbeiten ist die Anweisung zum Schutze unterirdischer Leitungen der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH zu beachten.

Örtliche Bauvorschriften

§ 74 und § 75 LBO

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
§ 74 (1) 1 LBO
 - 1.1 Dachform und Dachneigung Satteldach, max. 45°,
Pulldach 5 – 25°,
Flachdach

2. Gestaltung der unbebauten Flächen
bebauter Grundstücke und deren
Einfriedigungen
§ 74 (1) 3 LBO
 - 2.1 Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke Unbebaute Flächen, die nicht als Zugang, Zufahrt, Stellplatz usw. dienen, sind landschaftsgärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

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 darunterliegenden wasserdichten oder nicht durchwurzelbaren Folien sind hierfür unzulässig. Teichfolien können nur bei der Anlage von permanent wassergefüllten Gartenteichen zugelassen werden.

 - 2.2 Einfriedigungen An den öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedigungen bis zu einer Gesamthöhe von 1,80 m zulässig.
Im Übrigen gelten die Festsetzungen des Nachbarrechtsgesetzes.

3. Ordnungswidrigkeiten
§ 75 LBO
 - 3.1 Ordnungswidrigkeiten Wer vorsätzlich oder fahrlässig diesem Bebauungsplan zuwiderhandelt, handelt ordnungswidrig und kann mit einem Bußgeld bis zu 50.000 € belegt werden.

Bammental, den 17.02.2022

INGENIEURBÜRO
WEESE + ZUBER GmbH

Die Übereinstimmung der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Erweiterung Gewerbegebiet Süd und Kleintierzuchtanlage, 1. Teiländerung" mit Satzungsdatum mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates bestätigt :

Leimen, den

Der Oberbürgermeister