Stadt Leimen

Bebauungsplan

"Gewerbegebiet Nord III
2. Abschnitt, Teilbereich 1"

Schriftliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 (1) BauGB und BauNVO

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

1.1.1 Industriegebiet Ausnahmen § 9 BauNVO	In dem Industriegebiet sind "Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke" nach § 9 (3) 2 BauNVO ausgeschlossen.

1.2 Bauweise § 9 (1) 2 BauGB und § 22 BauNVO

1.2.1 besondere Bauweise b1	Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, Gebäudelängen jedoch bis 120 m zulässig.
1.2.2 besondere Bauweise b2	Offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, Gebäudelängen jedoch bis 70 m zulässig.
1.2.3 Anordnung Lager, Verkaufsflächen, Nebenanlagen	Lager, Verkaufsflächen und sonstige Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
1.2.4 Stellung baulicher Anlagen	Die Gebäude sind mit der Längsseite in Ost-West-Richtung auszurichten.

1.3 Mindestgröße der Baugrundstücke § 9 (1) 3 BauGB

1.3.1 Mindestgröße	Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 10 ar festgelegt.

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

1.4.1 Stellflächen	Soweit die Lage der Stellflächen im Plan nicht festgelegt ist, darf der Geländestreifen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze flächenmäßig nur zur Hälfte für offene Stellflächen genutzt werden.

1.5 Die Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind
§ 9 (1) 10 BauGB

1.5.1 Sichtwinkel

Die Sichtfelder an den Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten.Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,7m über Fahrbahn nicht überschreiten.

1.6 Flächen, mit Geh-,Fahr- und Leitungsrechten
§ 9 (1) 21 BauGB

1.6.1 Leitungsrechte

Leitungsrecht für die Verlegung von einer Abwasserleitung zugunsten der Eternit AG.

1.7 Maßnahmen zum Schutz der Natur und Landschaft
§ 9 (1) 20 BauGB

1.7.1 Ausführung von Verkehrsflächen

Gehwege und Fußwege sind mit Pflastersteinen mit mind. 3 cm breiten Fugen so herzustellen, daß mind. 50 % des Oberflächenwassers versickern kann.

1.7.2 Oberflächenwasser

Dachabwässer sind mehr als 30% auf den Grundstücken flächig in Versickerungsteichen oder -gräben zur Versickerung zu bringen.
Das Einleiten von Haushalts- und Produktionsabwässer ist verboten. Diese sind der Kanalisation zuzuführen.
Geeignet sind auch Maßnahmen wie Speicherung von Gießwasser. Ein Notüberlauf an die Mischwasserkanalisation ist vorzusehen.

1.8 Pflanzgebot, Pflanzbindung
§ 9 (1) 25 BauGB

1.8.1 Flächen zum anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern

Die im Plan dargestellten Pflanzflächen sind enstsprechend dem Pflanzschema und der Pflanzliste (heimische Gehölze des Grünordnungsplanes) zu begrünen.

1.8.2 Pflanzgebot zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze

Der Geländestreifen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze ist, soweit er nicht schon unter Ziff. 1.4.1 erfaßt ist, flächenmäßig mindestens zur Hälfte als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Es sind Reihen hochstämmiger Bäume zu pflanzen. Es ist je 50 qm dieser Flächen ein Baum 1. Ordnung nachzuweisen.
Auf den Baugrundstücken entlang der Planstraße 1, verlängerte Travemünderstraße, sind Großbaumreihen in einem mind. 3 m breiten Pflanzstreifen zu stellen. Dieser darf nur für zwei Zufahrten je Grundstück, mit einer maximalen Breite von 5,0 m unterbrochen werden. Der Abstand der Bäume untereinander darf 10 m nicht unterschreiten.

1.8.3 Anteil Vegetationsfläche

Mind. 15 % bei Grundflächenzahl 0,8 und mind. 25 % bei Grundflächenzahl 0,6 der Grundstücksfläche sind als Vegetationsfläche anzulegen. Unterbaute Vegetationsflächen (Dachbegrünungen) sind zu 50 % anzurechnen.

Auf dem Baugrundstück ist je 200 qm nicht überbauter Fläche ein Baum 1. oder 2. Ordnung anzupflanzen und zu unterhalten.

1.8.4 Pflanzgebot für Stell- und Parkplätze

Je 5 Stell- und Parkplätze ist ein großkroniger Baum zu pflanzen und zu unterhalten. Eine Zusammenfassung von Baumgruppen ist möglich. Der Unterbau ist wasserdurchlässig herzustellen.

1.8.5 Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15 Grad Dachneigung sind mit Dachbepflanzungen zu versehen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Vorrangig sind Extensivbegrünungen mit angepaßter Gras- und Staudenvegetation zu verwenden. Soweit besondere Gründe einer Dachbegrünung entgegenstehen, können Ausnahmen von dieser Regelung zugelassen werden, wenn für je 100 qm zu begrünende Dachfläche 3 hochstämmige Bäume zusätzlich zu den sonstigen Planzbindungen gepflanzt werden.

1.8.6 Fassadenbegrünung

Fensterlose, ungegliederte Fassaden und Fassadenteile von mehr als 50 qm Größe sind mit schlingenden oder rankenden Pflanzen zu begrünen. Pro laufende 5 m ist eine Pflanze in einem Pflanzbeet von einem Quadartmeter vorzusehen.

1.8.7 Pflanzbindung Bäume § 9 (1) 25 b BauGB

Die im Plan dargestellten Bäume sind zu erhalten.

1.9 Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen
§ 9 (1) 24 BauGB

1.9.1 Schallschutz durch Schalldämmmung von Außenbauteilen

Zur Minderung von Außenlärm sind unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 Abschn. 5 in der Fassung vom Nov. 89 zu treffen.

1.10 Höhenlage baulicher Anlagen
§ 9 (2) BauGB

1.10.1 Gebäudehöhe
§ (16)3 BauNVO

Die max. zulässigen Gebäudehöhen sind im Plan in den Nutzungsschablonen eingetragen. Sie beziehen sich auf die natürliche, im Mittel gemessene Geländeoberfläche im Bereich der baulichen Anlagen.

1.10.2 Höhe Freilager

Die Höhe von Freilagern wird - bezogen auf die im Mittel gemessene Achshöhe der angrenzenden Erschließungsstraße - auf max. 4,5 m begrenzt.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
§ 74 und 75 LBO

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
§ 74 (1) 1 LBO

2.1.1 Dachdeckung

Rotbraun, Schiefergrau oder Anthrazit

2.1.2 Fassadengestaltung

Als Fassadenfarbe sind erdfarbene Töne zu verwenden.

2.2 Werbeanlagen
§ 74 (1) 2 LBO

2.2.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an Eingängen und an der der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite im Bereich des Erdgeschosses zulässig und dürfen nur indirekt beleuchtet sein. Die Fläche der Werbeanlage darf max. 5 qm betragen.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
§ 74 (1) 3 LBO

2.3.1 Lagerflächen

Lagerflächen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche angeordnet werden. Von den seitlichen Grundsstücksgrenzen ist im Bauwich ein Abstand von 3,o m einzuhalten. Sie sind durch entsprechende Abschirmung (Anpflanzungen oder bauliche Anlagen) der Sicht von der Straße zu entziehen.
Lagerflächen und PKW-Stellflächen sind in wasserdurchlässigem Material herzustellen, andernfalls in bepflanzte Grünstreifen zu entwässern, sofern dort kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgt.
Die Versickerung von unbelastetem Regenwasser darf jedoch nur breitflächig oder über Versickerungsmulden mit belebter Bodenschicht erfolgen (keine Sickerschächte).
Die wasserduchlässige Ausbildung von Lagerflächen bedarf der Prüfung unter Beachtung des Lagergutes bzw. der Abstellgeräte durch das Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz in Heidelberg.

2.4 Einfriedigungen
§ 74 (1) 3 LBO

2.4.1 Sicherheitseinfriedigung

Die Einfriedigung darf eine max. Gesamthöhe von 2,0 m nicht überschreiten und muß mind. 2,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zugesetzt und eingegrünt werden. Sie muß einen Abstand von 20 cm vom Boden haben.

2.5 Ordnungswidrigkeiten
§ 75 LBO

2.5.1 Ordnungswidrigkeit

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

3. Hinweise

3.1 Eingrünungsmaßnahmen

Mit dem Bauantrag sollte die vorgesehene Bepflanzung planerisch dargestellt werden; Die Abnahme der Eingrünung wird empfohlen.

3.2 Bodenverdichtung

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

3.3 Mutterboden

Bei allen Baumaßnahmen sollte humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt ausgebaut werden um sie später vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen. Bis dahin sollten sie getrennt gelagert werden.

3.4 Lagerung

Als Lager sollten Mieten vorgesehen werden die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung).

3.5 Bodenverunreinigung

Unmittelbar an das Plangebiet im Nordwesten grenzt ein Bereich mit Altlasten an.
Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigung hinweisen, ist das -Wasserrechtsamt- Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.
Vor Inangriffnahme einer Baumaßnahme sollte geprüft werden, inwieweit Schwermetallbelastungen festzustellen sind.

3.6 Zwischenlager Erdaushub

Der Planungsträger sollte auf den Standort eines ordnungsgemäß zugelassenen und betriebenen Zwischenlagers für Erdaushub, möglichst im Plangebiet, hinweisen.

3.7 Lampen

Die Verwendung von Quecksilberdampf-Hochdrucklampen (HQL) sollten ausgeschlossen werden, empfohlen werden ausschließlich Natriumdampf-Niederdrucklampen (oder vergleichbare Leuchten hinsichtlich einer geringen Attraktivität für Insekten, Falter usw.).

Leimen, den 25.02.1998

INGENIEURBÜRO
Gerhard Weese

Die Übereinstimmung der Schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes "Gewerbegebiet Nord III 2. Teilabschnitt Teilbereich 1", Satzungsdatum 26.02.1998, mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates bestätigt:

Leimen, den 20.03.1998

Der Oberbürgermeister

STADT LEIMEN 07