Stadt Leimen
Bebauungsplan Gewerbegebiet Süd, 5. Änderung

Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGB. I S. 2414), die zuletzt durch Artikel 1 Abs. 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGB. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 5. März 2010, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21. November 2017 (GBl. S. 612, 613)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Juni 2018 (GBl. S. 221)

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Ergänzend zum zeichnerischen Teil gelten folgende planungsrechtlichen Festsetzungen:

Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1.1 Gewerbegebiet Ausnahmen § 8 BauNVO	Im Gewerbegebiet sind Ausnahmen nach § 8 (3) BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplan und daher nicht zulässig.
1.1.2 Gewerbegebiet Emissionsbeschränkungen	Im Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemission soweit begrenzt sind, dass der von dieser Fläche ausgehende flächenbezogene Schallleistungspegel folgende Werte nicht überschreitet: 60 dB(A)/m^2 zwischen 06.00 Uhr und 22.00 Uhr und 45 dB(A)/m^2 zwischen 22.00 Uhr und 06.00 Uhr.

Die maßgebliche Fläche ist die Grundstücksfläche

1.1.3 Gewerbegebiet
Ausschluss von Nutzungen im Gewerbegebiet

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind Einzelhandels- und Handelsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den im Folgenden aufgeführten Waren zuzuordnen ist:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Reformwaren
- Papier, Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken
- Drogeriewaren, Kosmetika, Pharmazie
- Schnittblumen
- Tiere, Zooartikel, Tiernahrung
- Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren/ Handarbeiten, Stoffe und sonstige Textilien
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Hüte, Schirme
- Orthopädie
- Spielwaren und Bastelartikel
- Sportartikel (inkl. Kleidung)
- Nähmaschinen und Zubehör
- Hausrat, Glas/Porzellan, Keramik, Kunst, Devotionalien, Geschenkartikel, Hohl- und Stahlwaren
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Fotogeräte, Videogeräte, Fotowaren usw.
- Musikinstrumente, Tonträger
- Optische und feinmechanische Erzeugnisse
- Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Farben, Lacke, Tapeten
- Elektrowaren (braunes Sortiment), Unterhaltungselektronik, Computer
- Elektrogeräte (weiße Ware) Beleuchtungskörper
- Fahrräder und Zubehör.

Auch die Erweiterung der Verkaufsflächen vorhandener Einzelhandels- und Handelsbetriebe zum Zwecke der Sortimentserweiterung ist nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise diesen Waren zuzuordnen ist; ausgenommen sind Betriebe, die in Verbindung mit handwerklichen Dienstleistungen stehen.

1.2 Bauweise der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

1.2.1 Besondere Bauweise

Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO.

1.2.2 Leitungsschutzstreifen

Innerhalb der Leitungsschutzstreifenzone wird die max. Gebäudehöhe auf 115,00m ü. NN begrenzt. Die Gebäude sind mit einer Überdachung nach DIN 4102 "Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen" Teil 7 herzustellen. Glasdächer (und Dachterrassen) sind nicht zulässig.

Hinweise

2.1 Leitungsschutzstreifen 220/380 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 abschließender Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherren 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.

2.2 Anpflanzungen im Leitungsschutzstreifen

Bei Anpflanzungen und sonstigem Aufwuchs, der eine für die Leitung gefährdende Höhe erreicht (sh. 1.5.2 der Planungsrechtlichen Festsetzungen) ist der Rückschnitt durch den Grundstücks-eigentümer/Bauherren auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt dieser der Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist der Leitungsbetreiber berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/Bauherren durchführen zu lassen.

2.3 Überschwemmungs-gebiet

Nach den veröffentlichten Hochwassergefahren-karten befindet sich das o.g. Bebauungsplangebiet innerhalb der berechneten Überschwemmungs-flächen HQ50 bis HQ100, was dem Standard von Baden-Württemberg entspricht.

Nach § 78 Abs. 4 ist die Errichtung und Erweiterung von baulichen Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuches untersagt.

Nach § 78 Abs. 5 kann die zuständige Behörde abweichend von § 78 Abs. 4 die Errichtung und Erweiterung einer baulichen Anlage im Einzelfall genehmigen, wenn 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 wird und

d. hochwasserangepasst ausgeführt wird.

Nach § 78 c Abs. 1 ist die Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen in festgesetzten und

vorläufig festgesetzten Überschwemmungsgebieten verboten. Die zuständige Behörde kann auf Antrag Ausnahmen von dem Verbot nach Satz 1 zulassen, wenn keine anderen weniger wassergefährdenden Energieträger zu wirtschaftlich vertretbaren Kosten zur Verfügung stehen und die Heizölverbraucheranlage hochwassersicher errichtet wird.

Die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen, die den Wasserabfluss behindern können ist untersagt.

Das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche ist untersagt.

Bei unmittelbar bevorstehender Hochwassergefahr sind kurzfristig gelagerte Gegenstände, die fortgeschwemmt werden können, durch ihren Besitzer aus dem Gefahrenbereich zu entfernen. Das Ablagern und langfristige Lagern von Gegenständen ist im Überschwemmungsgebiet verboten.

2.4 Schutz von Leitungen

Im Bereich der Kolpingstraße/Senefelderstraße befinden sich Leerrohrtrassen für Telekommunikationskabel. Diese sind zu schützen und dürfen nicht überbaut, verschoben oder beschädigt werden. Beschädigungen sind unverzüglich zu melden. Der zuständige Mitarbeiter ist unter der Tel.-Nr. (06221) 513-4343 zu erreichen. Schäden und Folgeschäden gehen zu Lasten des Verursachers.

Die Gasversorgung ist von der Kolpingstraße aus möglich. Schäden und Folgeschäden gehen zu Lasten des Verursachers.

Bei der Durchführung der Bauarbeiten ist die Anweisung zum Schutze unterirdischer Leitungen der Stadtwerke Heidelberg Netze GmbH zu beachten.

2.5 Kommunikations-anlagen

Im Planbereich befindet sich als Telekommunikationsanlage der Telekom der Hausanschluss zum Gebäude Kolpingstraße 1, der bei Baumaßnahmen gegebenenfalls gesichert werden muss. Sollten sich in diesem Bereich Änderungen am Gebäude ergeben, z.B. durch einen Neubau, informieren Sie bitte den Bauherren, dass er sich im Fall einer Anbindung eines Gebäudes an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom rechtzeitig mit unserer Bauherren-Hotline (Tel. 0800 330 1903) in Verbindung setzen möchte.

Bei einer Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und

1.2.3 Besondere Bauweise Garagen

Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche herzustellen.

1.3 Die Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung § 9 Abs.1 Nr. 10 BauGB

1.3.1 Sichtwinkel

Die Sichtfelder an den Straßeneinmündungen sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung freizuhalten. Sträucher, Hecken und Einfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

1.4 Leitungsrecht § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

1.4.1 Überbauung und Überpflanzung von Leitungen

Die Überbauung und Überpflanzung von Leitungsanlagen mit Bäumen in weniger als 2,50m Abstand ist nicht ohne Schutzmaßnahme zulässig.

1.5 Pflanzgebot § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

1.5.1 Eingrünung von Stellplätzen

Im Bereich von je 5 Stellplätzen ist ein hochstämmiger Baum zu pflanzen.

1.5.2 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 Höchstspannungs-freileitung beschädigt wird. Deshalb sind an den Randbereichen zur Höchstspannungs-freileitung nur Bäume und Sträucher mit einer max. Endwuchshöhe von 4,0m zulässig.

Sollten Anpflanzungen oder sonstiger aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist ein Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen.

1.5.3 Pflanzliste

<u>Endhöhe bis 3,0m</u>:

Chaenomeles speciosa	Chinesische Schein-quitte
Celematis alpina	Alpen-Waldrebe
Cornus alba	Weißer Hartriegel
Euonymus alatus	Flügel-Spindelstrauch
Forsyhia europaes	Balkan-Forsythie
Forsythia intermedis	Forsythie
Hibiscus syriacus	Garten-Eibisch
Pinus densiflora "Pumila"	Strauchige Rot-Kiefer
Rosa canina	Hundsrose
Salix aurita	Ohrweide
Viburnum farreri	Winter-Duftschneeball
Viburnum plicatum	Gefüllter jap. Schneeball

Viburnum x carlcephalum	Großblumiger Duft-schneeball
Weigelia florida	Liebliche Weigelie

Endhöhe bis 4,0m:

Amalanschier ovalis	Echte Felsenbirne
Berberis julianae	Großblättrige Berberitze
Buddjeja alternifiolia	Chinesischer Sommer-flieder
Buddjeja davidii	Sommerflieder
Eleagnus commulata	Silber-Ölweide
Hamamelis mollis	Chinesische Zaubernuß
Hamamelis intermedia	Großblütrige Zaubernuß
Ligustrum vulgare Atrovirens	Wintergüner Linguster
Lonicera tatarica	Tatarische Hecken-kirsche
Philadelphus coronarius	Süßer Jasmin
Sambucus racernosa	Trauben-Holunder
Syringa josikaea	Ungarischer Flieder
Syringa refelxia	Bogen-Flieder
Syringa x swegiflexa	Perlen-Flieder
Viburnum burkwoodii	Wintergrüner Duft-schneeball

1.6 Höhenlage baulicher Anlagen § 9 Abs. 3 BauGB und § 18 BauNVO

1.6.1 Höhenlage

Die Fußbodenoberkante der Hauptgebäude darf höchstens 0,50m über der Oberkante Straße und Wege liegen. Maßgeblicher Punkt ist die Hinterkante Gehweg in Gebäudemitte.

1.6.2 Gebäudehöhe

Die max. zulässige Gebäudehöhe wird bei max. zulässiger IV-geschossiger Bauweise auf 11,0m über vorhandenem Gelände festgelegt, sofern im zeichnerischen Teil nicht bereits Höhenbeschränkungen im Bereich der Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung definiert sind.

Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.

2.6 Wasserversorgung

Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Abs. 4 WG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.

2.7 Grundwasserschutz

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

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.

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.

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 Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, zu verständigen.

Bei der Planung und dem Bau der Entwässerungseinrichtungen zur Ableitung der Niederschlagswässer sind die Belange der Grundwasserneubildung zu beachten. Die schadlose Versickerung unbelasteten Niederschlagswassers wird aus Sicht des Grundwasserschutzes grundsätzlich begrüßt.

Zum Schutz des tieferen Grundwasserleiters besteht im Planungsgebiet eine Bohrtiefenbegrenzung von ca. 44 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.

2.8 Abwasser

Durch einen satzungsgemäßen Anschluss der Grundstücke an das öffentliche Kanalnetz ist die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung sicherzustellen. 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.

2.9 Altlasten/Bodenschutz

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder optische Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, umgehend zu verständigen und in die weiteren Maßnahmen einzubinden.

Schwetzingen, den 18/12/2018

Ingenieurbüro Schneider GmbH

Die Übereinstimmung der Planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan "Gewerbegebiet Süd, 5. Änderung" mit Satzungsdatum 13.12.2018 mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates bestätigt:

Leimen, den 06.01.2019

Der Oberbürgermeister

STADT LEIMEN

VERMESSUNGSBÜRO SCHNEIDER GmbH

Eichenweg 17
68723 Schwetzingen

Tel 06202 9280894
www.geo-messung.de
info@geo-messung.de