

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 BauGB

- |       |   |  |
|-------|---|--|
| 1.1.1 | Gewerbegebiet<br>Ausnahmen<br>§ 8 BauNVO        | Im Gewerbegebiet sind Ausnahmen nach § 8 (3) 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.   |
| 1.1.2 | Mischgebiet                                     | Von den zulässigen Nutzungen ist gemäß § 1 (5) BauNVO die Nutzung nach § 6 (2) 7 BauNVO (Tankstellen) ausgeschlossen.  |
| 1.1.3 | Mischgebiet<br>Ausnahmen<br>§ 6 BauNVO          | Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO sind gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.  |
| 1.1.4 | Gewerbegebiet<br>Emissionsbe-<br>schränkungen   | <p>Im Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass der von dieser Fläche ausgehende flächenbezogene Schallleistungspegel folgende Werte nicht überschreitet:</p> <p style="margin-left: 40px;">60 dB(A) /m<sup>2</sup> zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr und<br/>45 dB(A) /m<sup>2</sup> zwischen 22.00 Uhr und 6.00 Uhr.</p> <p>Die maßgebliche Fläche ist die Grundstücksfläche</p>  |
| 1.1.5 | Eingeschränktes<br>Gewerbegebiet<br>(GEe)       | In dem als eingeschränktes Gewerbegebiet bezeichneten Bereich sind nur nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 BauNVO zulässig.  |
| 1.1.6 | Höchstwert der<br>Wohnungen im<br>Gewerbegebiet | Die nach § 8 (3) 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen werden auf die Höchstzahl von 2 Wohnungen je Baugrundstück beschränkt.  |
| 1.1.7 | Ausschluss von<br>Nutzungen im<br>Gewerbegebiet | <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Nahrungs- und Genussmittel</li><li>- Reformwaren,</li><li>- Papier, Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften, Bücher, Briefmarken</li><li>- Drogeriewaren, Kosmetika, Pharmazie</li><li>- Schnittblumen</li><li>- Tiere, Zooartikel, Tiernahrung</li><li>- Oberbekleidung, Wäsche, Kürschnerwaren/Handarbeiten, Stoffe und sonstige Textilien,</li><li>- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Hüte, Schirme,</li><li>- Orthopädie,</li><li>- Spielwaren und Bastelartikel,</li><li>- Sportartikel (incl. Kleidung)</li><li>- Nähmaschinen und Zubehör</li><li>- Hausrat, Glas/Porzellan, Keramik, Kunst, Devotionalien, Geschenkartikel, Hohl-, Stahlwaren</li><li>- Uhren, Schmuck, Silberwaren,</li><li>- Fotogeräte, Videogeräte, Fotowaren, usw.</li><li>- Musikinstrumente, Tonträger,</li><li>- Optische und feinmechanische Erzeugnisse,</li><li>- Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Farben, Lacke, Tapeten</li></ul> |

- Elektrowaren (braunes Sortiment), Unterhaltungselektronik, Computer
- Elektrogroßgeräte (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.

Auf dem Flst. Nr. 5919 (Gutenbergstraße 1) ist aus Gründen des Bestandsschutzes der Betrieb eines Getränkehandels einschl. Randbereichen wie der Verkauf von Delikatessen und Probeverkostung zur Komplettierung des Sortimentes (Anteil max. 25% der Gesamtverkaufsfläche) zulässig.

Auf dem Flst. Nr. 5920 (Tingueux-Allee 27) ist aus Gründen des Bestandsschutzes der Betrieb einer Videothek einschl. Verkauf von Video- und Tonträgern weiterhin zulässig.

- 1.1.8 Anrechenbarkeit von Grundflächen Bei der Ermittlung von Grundflächen sind die Grundflächen nach §19 (4) 1 BauNVO unter Bezugnahme auf Satz 3 nicht anzurechnen.

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

- 1.2.1 Offene Bauweise Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO
- 1.2.2 Besondere Bauweise Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO: Offene Bauweise im Sinne von § 22 (2) BauNVO, jedoch sind Gebäudelängen bis max. 170,0 m zulässig
- 1.2.3 Nicht überbaubare Grundstücksfläche Schutzzone 1 der Hochspannungsleitung Im Bereich des engeren Schutzstreifens - „Schutzzone 1“ - sind mit Ausnahme von Zäunen keine baulichen Anlagen, die mehr als 1,0 m über der Geländeoberfläche hinausragen, zulässig.
- 1.2.4 Leitungsschutzstreifen Innerhalb der Leitungsschutzstreifenzone 2 (ab einem Abstand von 15,00 m zur Leitungssache bis zum Schutzstreifenrand [30,00 m]) wird die max. Gebäudehöhe auf 111,00 m ü. NN begrenzt. Die Gebäude sind mit einer Überdachung nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7 herzustellen. Glasdächer sind nicht zulässig.
- 1.2.5 Besondere Bauweise Garagen Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche herzustellen oder können innerhalb des besonders gekennzeichneten Bereiches errichtet werden.

1.3 Mindestgröße der Baugrundstücke  
§ 9 Abs.1 Satz 3 BauGB

- 1.3.1 Mindestgröße Baugrundstücke im Gewerbegebiet Die Mindestgröße der Baugrundstücke im Gewerbegebiet wird auf 1000 m<sup>2</sup> festgelegt.

- 1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen sowie ihre Einfahrten auf den Baugrundstücken  
§ 9 Abs.1 Satz 4 BauGB
- 1.4.1 Stellflächen Gewerbegebiet  
Der Geländestreifen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze darf flächenmäßig nur zur Hälfte für offene Stellflächen genutzt werden.
- 1.4.2 Stellflächen und Garagen im Mischgebiet  
Im Mischgebiet sind Stellflächen und Garagen nur auf den im Plan festgelegten Flächen zulässig.
- 1.4.3 Tiefgaragen im Mischgebiet  
Tiefgaragen dürfen wegen des Grundwasserspiegels bis zu 1,0 m über das vorhandene Gelände hinaus ragen. Sie sind jedoch mit mind. 60 cm Boden zu überdecken und einzugrünen.
- 1.5 Die Grundstücke, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung  
§ 9 Abs.1 Satz 5 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 0,70 m über Fahrbahn nicht überschreiten.
- 1.6 Leitungsrecht  
§ 9 Abs.1 Satz 21 BauGB
- 1.6.1 Überbauung und Überpflanzung von Leitungen  
Die Überbauung und Überpflanzung von Leitungsanlagen mit Bäumen in weniger als 2,50 m Abstand ist nicht ohne Schutzmaßnahmen zulässig.
- 1.7 Pflanzgebot  
§ 9 Abs.1 Satz 25 BauGB
- 1.7.1 Eingrünung von Stellplätzen  
Im Bereich von je 5 Stellplätzen ist ein hochstämmiger Baum zu pflanzen.
- 1.7.2 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 Baumbruch die Höchstspannungsfreileitung beschädigt wird. Deshalb sind an den Randbereichen zur Höchstspannungsfreileitung nur Bäume und Sträucher mit einer max. Endwuchshöhe von 4 m 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.

1.7.3 Pflanzliste

**Endhöhe bis 3 m:**

Chaenomeles speciosa	Chinesische Scheinquitte
Clematis alpina	Alpen-Waldrebe
Cornus alba	Weißer Hartriegel
Euonymus alatus	Flügel-Spindelstrauch
Forsythia europaea	Balkan -Forsythie
Forsythia x intermedia „Lynw“	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 caricephatum	Großblumiger Duftschneeball
Weigelia florida	Liebliche Weigelie

**Endhöhe bis 4 m:**

Amelanchier ovalis	Echte Felsenbirne
Berberis julianae	Großblättrige Berberitze
Buddjeja alternifolia	Chinesischer Sommerflieder
Buddjeja davidii	Sommerflieder
Elaeagnus commulata	Silber-Ölweide
Hamamelis mollis	Chinesische Zaubernuß
Hamamelis x intermedia	Großblüttrige Zaubernuß
Ligustrum vulgare „Atrovirens“	Wintergrüner Liguster
Lonicera tatarica	Tatarische Heckenkirsche
Philadelphus coronarius	Süßer Jasmin
Sambucus racernosa	Trauben-Holunder
Syringa josikaea	Ungarischer Flieder
Syringa reflexa	Bogen-Flieder
Syringa x swegiflexa	Perlen-Flieder
Viburnum x burkwoodii	Wintergrüner Duftschneeball

1.8 Höhenlage baulicher Anlagen  
§ 9 Abs.2 BauGB und § 18 BauNVO

1.8.1 Höhenlage

Die Fußbodenoberkante der Hauptgebäude darf höchstens 50 cm über der Oberkante Straße und Wege liegen. Maßgeblicher Punkt ist die Hinterkante Gehweg in Gebäudemitte.  
Ausnahmen bis 1,20 m sind mit Rücksicht auf die Grundwasserverhältnisse zulässig.

1.8.2 Gebäudehöhe

Die max. zulässige Gebäudehöhe wird

- bei max. zulässiger IV-geschossiger Bauweise auf 14,50 m,
- bei max. zulässiger V+D-geschossiger Bauweise auf 24,50 m

über vorhandenem Gelände festgelegt, sofern im zeichnerischen Teil nicht bereits Höhenbeschränkungen im Bereich der Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung definiert sind.

1.8.3 Gebäudehöhen innerhalb des Schutzstreifens an der Hochspannungsfreileitung

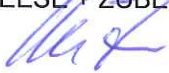
In dem erweiterten Schutzstreifen - „Schutzzone 2“ - der Hochspannungsfreileitung, der Bereich zwischen 15 m und 30 m Abstand zur Leitungsachse, dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 6,0 m über vorhandenem Gelände nicht übersteigen.

## **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 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.
- 2.2 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.
- 2.3 Überflutungsflächen In der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg vom 09.11.2012 ist der Bereich Kolpingstraße/Senefelder Straße und südlich der Kolpingstraße als Überflutungsfläche HQ<sub>50</sub> dargestellt.
- Die Errichtung und Erweiterung einer baulichen Anlage nach § 78 (3) WHG kann nur genehmigt werden, wenn im Einzelfall das Vorhaben
- die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
  - den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
  - den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
  - hochwasserangepasst ausgeführt wird.
- 2.4 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.

Nußloch, den 19.11.2015

INGENIEURBÜRO  
WEESE + ZUBER GmbH



Die Übereinstimmung der Planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Süd, Änderung IV, Neufassung“ mit Satzungsdatum 25.02.2016 mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates bestätigt:

Leimen, den 14.05.2016

Der Oberbürgermeister

