

1. **Planungsrechtliche Festsetzungen**
§ 9 (1) BauGB und BauNVO
- 1.1 **Art und Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 (1) BauGB
- 1.1.1 **Gewerbegebiet GE Ausnahmen**
 § 8 BauNVO
- Im Gewerbegebiet sind Ausnahmen nach § 8 (3) 2-3 BauNVO
 2. Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke und
 3. Vergnügungsstätten
 gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
- 1.1.2 **Gewerbegebiet GE Ausnahmen Wohnungen**
 § 8 BauNVO
- Die nach § 8 (3) 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen werden auf max. 2 Wohnungen je Baugrundstück begrenzt.
- 1.1.3 **Anrechenbarkeit von Grundflächen**
 § 19 BauNVO
- Bei der Ermittlung der Grundflächen sind die Grundflächen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO unter Bezugnahme auf § 19 (4) 3 BauNVO nicht anzurechnen.
- 1.2 **Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**
§ 9 (1) 2 BauGB u. § 22 BauNVO
- 1.2.1 **Offene Bauweise**
- Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO mit seitlichem Grenzabstand ist entlang der der Straße zugewandten Baugrenze mit einer Tiefe von 14,0 m bis einschl. 3 Geschossen zulässig.
- 1.2.1 **Besondere Bauweise**
- Offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO mit seitlichem Grenzabstand, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge. Bei einer Bebauung entlang der Grundstücksgrenze ist nur eine eingeschossige Bauweise zulässig.
- 1.3 **Mindestgröße der Baugrundstücke**
§ 9 (1) 3 BauGB
- 1.3.1 **Mindestgröße des Baugrundstücks**
- Die Mindestgröße der Baugrundstücke wird auf 1000 m² festgesetzt. Die Grundstücksbreite entlang der Erschließungsstrasse muss mindestens 20,00 m betragen.
- 1.4 **Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten**
§ 9 (1) 4 BauGB
- 1.4.1 **Garagen und überdachte Stellflächen**
- Garagen und überdachte Stellflächen sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Fläche zulässig.
- 1.5 **Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen**
§ 9 (1) 24 BauGB
- 1.6.5 **Schallschutz durch Schalldämmung von Außenbauteilen**
- In dem im Plan dargestellten Lärmpegelbereichen sind Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 Abschn. 5 in der Fassung vom Nov. 1989 unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raum-

(Planzeichen 6.3)

arten oder Nutzungen am Objekt zu treffen.

Soweit im Plan keine Lärmpegelbereiche festgelegt wurden, gilt Lärmpegelbereich III.

1.5.2

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Bürräume ¹⁾ und ähnliches
dB(A)		erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB	
I	bis 55	30	-
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	50	45

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

1.6 Pflanzgebot, Pflanzbindung
§ 9 (1) 25 BauGB1.6.1 Anpflanzungen im
Leitungsschutzstreifen

Im Schutzstreifen der Freileitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von max. 3 m erreichen.

Durch höherwachsende 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 5 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 Höhenlage baulicher Anlagen
§ 9 (2) BauGB und § 18 BauNVO

1.7.1 Gebäudehöhe

Die max. zulässige Wandhöhe wird auf 14,50 m festgesetzt. Maßgeblicher Fußpunkt ist die Gehweghinterkante der dem Gebäude angrenzenden Straßenfläche.

1.7.2 Leitungsschutzstreifen

Innerhalb des Leitungsschutzstreifens wird die max. Gebäudehöhe auf 113,00 m ü. NN begrenzt. Die Gebäude sind mit einer Überdachung nach DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7. Glasdächer sind nicht zulässig.

2. Hinweise

- 2.1 Überflutungsflächen In der Hochwassergefahrenkarte Baden-Württemberg vom 09.11.2012 ist der Bereich zwischen der Bahnstrecke und der Straße „In der Heidelslach“ und ein kleiner Bereich zwischen Hansastrasse und der Gemarkung Nußloch als Überflutungsfläche HQ₁₀₀ 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 zeigleich ausgeglichen wird,
 - den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
 - den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
 - hochwasserangepasst ausgeführt wird.
- 2.2 Grundwasser / Ausbildung von Kellern Aufgrund des Grundwasserstandes ist eine Unterkellerung druckwasserdicht und gegen Auftrieb als „Weiße Wanne“ auszuführen.
- 2.3 Regenwasserbewirtschaftung Zur Erfüllung der Grundsätze der naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung wird bei Neubauten und baulichen Erweiterungen wasserdurchlässige befestigte PKW-Stellplätze, Zisternen (zur Nutzung des gesammelten Niederschlagswassers auf dem eigenen Grundstück) und die Dachbegrünung für flach geneigte Dächer empfohlen.
- 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.
- 2.5 Leitungsschutzstreifen 220/380-kV-Freileitung 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 abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer / Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung durch die Amprion GmbH.
- 2.6 Alllasten Flst.Nr. 2413 (Unterm Sand 3) Aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung sollte bei einer etwaigen Nutzung der östlichen Grundstücksflächen als Nutzgarten oder private Kinderspielfläche aus Vorsorgegründen eine ausreichend mächtige Schicht (ca. 60 cm) aus unbelastetem Mutterboden aufgetragen werden.
- Da es sich bei den durchgeführten Orientierenden Untersuchungen um punktuelle Aufschlüsse handelt, ist nicht völlig auszuschließen, dass aufgrund der mehrjährigen gewerblichen Nutzung des Grundstückes durch eine Spedition weitere nicht erkannte Bodenverunreinigungen vorhanden sind.
- 2.7 Alllasten Flst.Nr. 1157 (In der Heidelslach 2) Bei zukünftigen Baumaßnahmen muss der Bodenaushub beprobt und fachgerecht entsorgt werden (sh. hierzu Gutachten der Töniges GmbH vom 29.09.2015).
- Bei einer zukünftig sensibleren Nutzung (Hausgarten, Nutzgarten) sind weitere Maßnahmen wie z.B. Untersuchung der oberen Bodenzone, Abdeckung mit unbelastetem Mutterboden erforderlich.

Nußloch, den 30.12.2015


INGENIEURBÜRO
WEESE + ZUBER GmbH

Die Übereinstimmung der Planungsrechtlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan „Mühlweg I, 2. Änderung und Neufassung“ mit Satzungsdatum 28.07.2016 mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderates bestätigt :

Leimen, den 08.08.2016


Der Oberbürgermeister

