



## Entwurf

# Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „See, Teil III“,  
Stadt Kraichtal, Stadtteil Neuenbürg

## A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

#### 1.1. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

##### 1.1.1 Allgemein zulässige Nutzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind die im § 8 Abs. 2 unter der Ziffer 3 und 4 BauNVO genannten „**Tankstellen**“ (Verkaufsstelle für Betriebsstoffe für Kraftfahrzeuge) sowie „**Anlagen für sportliche Zwecke**“ **nicht zugelassen**.

**Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben wird wie folgt eingeschränkt :**

Im „Gewerbegebiet“ sind Einzelhandelsbetriebe mit einem Verkauf folgender nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanter Sortimente an Endverbraucher nicht zulässig :

- Lebensmittel, Getränke
- Drogerie, Kosmetik
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation
- Baby-/Kinderartikel
- Unterhaltungselektronik/Computer
- Elektrohaushaltswaren
- Spielwaren und Sportartikel
- Haushaltswaren
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe

Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufseinrichtungen in Verbindung mit produzierenden Betrieben oder Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, soweit diese auf einer untergeordneten Betriebsfläche eingerichtet sind und die Gesamtverkaufsfläche von 300 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

Zur Wahrung der allgemeinen Zweckbestimmung des Baugebietes wird außerdem die Zulässigkeit von Erotik-Fachmärkten ausgeschlossen.

### 1.1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

#### **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke / Vergnügungsstätten**

Die unter dem § 8 Abs. 3 Ziffern 2 und 3 BauNVO genannten, ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO **nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.**

#### **Wohnnutzung (§ 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO)**

Die im § 8 Abs. 3 Ziffer 1 BauNVO genannte ausnahmsweise zulässige Wohnnutzung kann ausschließlich im „GE2“-Gebiet in Form von maximal 2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden.

Die Wohnungen müssen gegenüber dem zugehörigen Gewerbebetrieb in der Wohn- bzw. Nutzfläche deutlich untergeordnet sein. Diese Voraussetzung ist dann erfüllt, wenn der Flächenanteil für das Wohnen einen Wert von 30 % von der auf dem Grundstück errichteten gesamten Wohn- bzw. Nutzfläche nicht überschreitet. **Dabei dürfen die Wohnungen in der Summe eine Wohnfläche von maximal 420 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.**

Die Wohnnutzung darf nur zeitgleich mit oder nach einer Aufnahme der gewerblichen Nutzung erfolgen. Die Wohnnutzung ist nur zulässig, solange die zugehörige gewerbliche Nutzung ausgeübt wird.

Im „GE1“-Gebiet ist eine Wohnnutzung unzulässig.

## **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)**

### **2.1. maximal zulässige Gebäudehöhe**

Die im „Gewerbegebiet“ maximal zulässige Gebäudehöhe ist dem zeichnerischen Teil zu entnehmen.

Als oberer Bezugspunkt gilt die obere Dachbegrenzungskante (OK First bzw. OK Dachhaut). Das Maß wird von dem tiefsten Punkt des an die bauliche Anlage angrenzenden Betriebsgeländes mit einer Erschließungsfunktion für das jeweilige Gebäude gemessen.

Für Silos, Aufzugsschächte, Kamine, Kranbahnen, Filteranlagen u. ä. können im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden.

## **3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)**

Im ausgewiesenen „Gewerbegebiet“ wird die „abweichende Bauweise“ (§ 22 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt. Diese ist definiert als die „offene Bauweise“ (§ 22 Abs. 2 BauNVO) mit der Abweichung, dass **Gebäudelängen bis 90,00 m** zulässig sind.

## **4. Pflanzgebot/Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. a und b BauGB)**

### **4.1. Flächen mit einer Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

#### **4.1.1 Pflanzgebotsfläche 1 (Pfg1)**

Auf den mit dem Pflanzgebot „Pfg1“ gekennzeichneten Flächen sind freiwachsende Hecken aus heimischen Untergehölzen gemäß der Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzdichte der Sträucher : mindestens 1 Strauch je 2,50 m<sup>2</sup> Pflanzfläche.

Zusätzlich ist pro 75 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ein hochstämmiger Laubbaum, Stammumfang mindestens 14-16 cm, zu pflanzen.

Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist aufzurunden.

Nicht zugelassen sind auf diesen Flächen Versiegelungen und bauliche Anlagen jeglicher Art, ausgenommen transparent ausgebildete Einfriedigungen.

#### **4.1.2 Pflanzgebotsfläche 2 (Pfg2)**

Entlang der südwestlichen Plangebietsgrenze ist auf der nicht mit dem Pflanzgebot „Pfg2“ gekennzeichneten Fläche eine freiwachsende Hecke aus heimischen Gehölzen gemäß Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzdichte der Sträucher : mindestens 1 Strauch je 2,50 m<sup>2</sup> Pflanzfläche.

Zusätzlich ist im westlichen Bereich (nicht in dem schmalen Streifen hinter der Lagerhalle) pro 75 m<sup>2</sup> Pflanzfläche ein hochstämmiger Laubbaum, Stammumfang mindestens 14-16 cm, zu pflanzen.

Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist aufzurunden.

#### **4.1.3 Pflanzgebotsfläche 3 (Pfg3)**

Südlich der für die Errichtung von PKW-Stellplatzflächen vorgesehenen gewerblichen Baufläche ist für die im Plangebiet nachgewiesenen Zauneidechsen eine lockere Gras-Kraut-Vegetation zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Außerdem sind auf dieser Fläche 4 Gruppen mit jeweils 5 heimischen Sträuchern gemäß der Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

#### **4.2. Flächen mit einer Umgrenzung für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern**

Auf der mit einer „Pflanzbindung“ belegten Fläche sind die vorhandenen Heckenstrukturen dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Im Nahbereich der zu erhaltenden Gehölzbestände ist eine Veränderung der natürlichen Geländeoberfläche nicht zulässig. Der Wurzelraum ist auf Dauer von Überbauung, Versiegelung und Verdichtung freizuhalten.

Mittelfristig sind standortfremde Gehölze zu entfernen und durch Arten der Artenliste zu ersetzen.

Abgängige Gehölze sind ausschließlich durch Arten der Artenliste zu ersetzen.

### **5. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20. BauGB)**

Auf der „öffentliche Grünfläche“ ist der Graben dauerhaft mit seiner gewässerbegleitenden Vegetation (Hochstaudenflur, Ruderalflur) zu erhalten und zu pflegen.

### **6. Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen (§ 9 Abs. 1 a BauGB)**

#### **6.1. Interne Maßnahmen**

Die im Bebauungsplan innerhalb des Geltungsbereiches festgesetzten Maßnahmen der Ziffern 4. und 5. der „Schriftliche Festsetzungen“ werden den Eingriffen dieses Bebauungsplanes („See, Teil III“) zugeordnet.

#### **6.2. Externe Kompensations-Maßnahmen**

Folgende, außerhalb des Geltungsbereiches umzusetzende Maßnahme ist den Eingriffen im Bebauungsplan „See, Teil III“ zuzuordnen und zu sichern.

Die Lage der hierfür vorgesehenen Fläche, eine detaillierte Beschreibung und die zu betrachtenden Pflegehinweise sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

- Auf dem Flurstück Nr. 1913 ist eine Baumreihe mit 18 heimischen Laubbäumen gemäß der Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
Entlang der Baumreihe ist ein 3,00 m breiter Blühstreifen mit einer mehrjährigen Saatgutmischung aus südwestdeutscher Herkunft anzusäen.

## **B Hinweise, Empfehlungen**

### **1. Bodenschutz**

Die im Rahmen der Baumaßnahme durchzuführenden Verfüllungen oder Auffüllungen dürfen nur mit unbelastetem, kulturfähigem Bodenaushub vorgenommen werden.

Ist die Verwertung (das Auf- und Einbringen) von aufbereiteten mineralischen Bau- und Abbruchabfällen (Recyclingmaterial) oder Böden vorgesehen, so sind die in Baden-Württemberg gültigen technischen Hinweise zu beachten :

- Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“, vom 13.04.2004
- Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Verwertung von als Abfall eingestuftem Bodenmaterial“, vom 14.03.2008 (Az. 25-8980.08M20 Land/3).
- Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z. B. gärtnerische Nutzung) sind die Vorsorgewerte oder Bundesbodenschutz- und Altlasten-Verordnung bzw. die Zuordnungswerte 0 (Z0) oder vorgenannte Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten.
- In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen (z. B. Benutzung von Raupenfahrzeugen mit breiten Ketten, Befahren nur bei abgetrocknetem Oberboden).
- Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze werden nur auf den Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gestattet. Dabei sind die gewässernahen, als „Kompensationsflächen“ ausgewiesenen Grundstücke von jeglicher Baustellen-Inanspruchnahme auszuscheiden.
- Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sind beim Aushub getrennt zu lagern und wieder einzubauen.

### **2. Artenschutz**

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG dürfen die Wurzelrodung von Gehölzen oder Eingriffe in den Boden nur während der Aktivitätszeit der Reptilien und nach erfolgreicher Vergrämung der Zauneidechsen erfolgen.

Durch die Stellung eines Kleintierschutzzaunes ist die Einwanderung von Reptilien in das Baufeld nach einer Baufeldfreimachung zu verhindern.

### **3. Denkmalschutz**

Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Landesdenkmalamt zu melden.

### **4. Beleuchtung**

Beleuchtungsmasten sowie möglicherweise vorgesehene Werbeanlagen sind in insektenfreundlicher Weise auszuführen.

### **5. Schutz des Grundwassers**

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen der „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen“ (VAwS), gültig ab dem 01.08.2017, zu beachten.

Bau und Betrieb von Grundwasser-Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärme-Gewinnungsanlagen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Die Genehmigungsfähigkeit ist frühzeitig beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu erfragen.

## 6. Dachflächen-Begrünung

Es wird empfohlen, Dachflächen zu begrünen.

Aufgestellt : Sinsheim, 10.02.2017/ 29.03.2017/ 15.05.2017/ 08.06.2017/ 26.03.2019/ 16.10.2019 – GI/Ru

STERNEMANN  
UND GLUP   
FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM  
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Ulrich Hintermayer, Bürgermeister

Architekt



**Anlage****Artenliste zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern**

<b>Bäume</b>	
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Hängebirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Elsbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus minor	Feldulme
<b>Obstbäume</b>	
<b>Apfelbäume</b>	
Bohnapfel	
Danziger Kantapfel	
Gelber Boskop	
Glockenapfel	
Goldparmäne	
Rheinischer Bohnapfel	
Rheinischer Krummstiel	
Rewena	
Roter Berlepsch	
Zabergäu Renette	
<b>Kirschbäume</b>	
Büttners Rote Knorpelkirsche	
<b>Birnbäume</b>	
Gelbmöstler	
Kirchensaller Mostbirne	
Oberösterreichischer Weinbirne	
Pastorenbirne	
Palmischbirne	
<b>Zwetschge</b>	
Hauszwetschge	
Bühler Zwetschge	
<b>Sonstige</b>	
Echte Walnuss	
<b>Sträucher</b>	
Crataegus monogyna / laevigata	Ein- / Zweigriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Echte Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
<b>Ufergehölze</b>	
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Quercus robur	Stieleiche
Salix purpurea	Purpurweide
Salix rubens	Fahlweide
Salix viminalis	Korbweide
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball