



Gemeinde Gondelsheim

Bebauungsplan "Industriestraße Süd"

Vorentwurf
15.03.2018

Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften Hinweise



Pröll - Miltner GmbH
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.proell-miltner.de ▪ info@proell-miltner.de

07ZSO18003

Gemeinde Gondelsheim

Bebauungsplan „Industriestraße Süd“

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Industriegebiet (GI)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 9 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.

Unzulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§16 - 21 a BauNVO)

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Festgesetzt ist eine Grundflächenzahl von 0,85. Eine Überschreitung dieses Wertes ist unzulässig.

1.2.2 Gebäudehöhe

Zulässig ist eine maximale Gebäudehöhe von 15,0 m. Sie bemisst sich von der Höhe der angrenzenden Erschließungsfläche bis zum höchsten Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante Attika.

Einer Überschreitung dieses Wertes mit Dachaufbauten oder technischen Bauwerken (Schornsteine, Silos, etc.) kann zugestimmt werden.

1.3 Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Festgesetzt ist eine besondere Bauweise im Sinne einer offenen Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge.

1.4 Zufahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Zufahrt zum Plangebiet hat über die Industriestraße zu erfolgen. Direkte Zufahrten auf die B 35 sind unzulässig.

1.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Baufeldräumung

Erforderliche Baumfällungen dürfen nur außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen dem 01. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden. Ist eine Rodung innerhalb der Brutzeit unumgänglich, ist gutachterlich nachzuweisen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht erfüllt werden.

Beleuchtung

Beleuchtungen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken. Eine nach oben oder in den freien Landschaftsraum ausgerichtete Lichtführung ist unzulässig. Dies beinhaltet auch Beleuchtungen von Werbeanlagen.

1.6 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Pflanzgebot 1: Randeingrünung

Auf der mit einem flächenhaften Pflanzgebot PfG1 gekennzeichneten Fläche ist eine mehrreihige Hecke aus gebietsheimischen, standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzenliste anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Alle 15 m ist dabei unter Beachtung der notwendigen Abstände zu Landwirtschaftsfläche ein hochstämmiger Laubbaum vorzusehen. Die bestehenden Nadelgehölze sind sukzessive durch standortgerechte Gehölze zu ersetzen.

Pflanzgebot 2: Extensivwiese

Die mit einem flächenhaften Pflanzgebot PfG2 gekennzeichnete Fläche ist als extensives Grünland zu bewirtschaften. Eine Mahd ist zwei- bis dreimal im Jahr zulässig. Die auf der Fläche befindlichen Gehölze sind zu erhalten und ggf. zu ergänzen. Eine Düngung der Fläche ist unzulässig.

1.7 Dem Plan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

2 Örtliche Bauvorschriften

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

2.1.1 Dächer

Zulässig sind Dächer mit einer maximalen Dachneigung von 30 Grad.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen dürfen nur am Ort der eigenen Leistung angebracht werden. Bewegte, wechselnde oder grell leuchtende Werbeanlagen sind unzulässig. Der Fahrzeugverkehr auf der B 35 darf durch Werbeanlagen nicht beeinträchtigt werden.

3 Hinweise

3.1 Altlasten und Altablagerungen

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt Karlsruhe als Wasser-, Abfallrecht- und Bodenschutzbehörde zu informieren.

3.2 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der Denkmalbehörde oder der Gemeinde zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, sofern die Denkmalbehörde einer Verkürzung dieser Frist nicht zustimmt (§ 20 DSchG).

3.3 Baugrund

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen. Auf die Vorgaben der DIN 4020 bzw. der DIN EN 1997-2 wird hierbei verwiesen.

3.4 Bodenschutz

Erdaushub

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/ oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Landratsamt Karlsruhe unverzüglich zu verständigen.

Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub ist der Deponierung vorzuziehen. Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub vor Ort sind bereits bei der Festlegung der Höhen (Gründungstiefen, Straßen, Wege usw.) zu beachten. Sollte die Vermeidung/ Verwertung von Erdaushub vor Ort nicht oder nur zum Teil möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwendungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörsen der Gebietskörperschaften, Recyclinganlagen) zu prüfen.

Auffüllungen

Bei den im Rahmen der einzelnen Baumaßnahmen ggf. durchzuführenden Befestigungs-, Niveausausgleichs-, Verfüll- oder Auffüllmaßnahmen darf grundsätzlich nur unbelasteter kulturfähiger Boden zur Verwendung kommen.

Sofern andere Materialien zum Einbau vorgesehen sind (z. B. Bauschutt oder Recyclingmaterial), ist dieser Sachverhalt zwingend mit dem Umweltamt des Landratsamtes Karlsruhe (Boden-, Wasser- und Abfallrecht) abzustimmen. Das Abstimmungsergebnis ist bei den einzelnen baurechtlichen Zulassungsverfahren (Kenntnisgabe- sowie Genehmigungsverfahren) in den Unterlagen zum Kenntnisgabe- bzw. Genehmigungsverfahren mit darzustellen bzw. diesen beizufügen.

Der Einbau anderer Materialien als unbelasteter kulturfähiger Boden ohne Abstimmung mit dem Landratsamt Karlsruhe ist nicht zulässig.

Folgende technische Hinweise sind zu beachten:

- Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004,
- Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von Abfall eingestuftem Bodenmaterial, 14.03.2007 Az. 25-8980.08M20 Land/3

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z.B. gärtnerische Nutzung) sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte 0 (Z 0) der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten.

3.5 Grundwasser

Das Plangebiet befindet sich innerhalb Zone IIIB des Wasserschutzgebietes „Bruchsal OT Heidelberg“. Auf die Rechtsverordnung zum Schutz des Grundwassers vom 19.11.2015 wird verwiesen.

Anfragen zu Grundwasserständen können kostenpflichtig schriftlich, per e-Mail oder per Fax an das Regierungspräsidium Karlsruhe gerichtet werden: Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 5, Referat 53.2, Landesbetrieb Gewässer, Waldhofer Straße 100, 69123 Heidelberg, Tel.-Nr. 06221/1375-228, e-Mail: stefan.wild@rpk.bwl.de.

Für eine eventuell erforderliche Grundwasserhaltung ist rechtzeitig vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz zu beantragen.

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

Anhang Pflanzenliste

Sträucher

Mindestgröße 60 bis 100 cm, 2 x verpflanzt

Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Weißer Hartriegel	<i>Cornus alba</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Forsythia	<i>Forsythia intermedia</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Kriechende Rose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Bibernell- Rose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>
Büschel-Rose	<i>Rosa multiflora</i>
Essigrose	<i>Rosa gallica</i>
Schneebeere	<i>Symphoricarpos spec.</i>
Japanische Zierquitte	<i>Chaenomeles japonica</i>
Gartenweigelie	<i>Weigela japonica</i>

Bäume

Hochstämme mit Stammdurchmesser 12 bis 14 cm, 3 x verpflanzt

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Rotblühende Kastanie	<i>Aesculus carnea</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Wildkirsche	<i>Prunus avium</i>
Stadtbirne	<i>Pyrus calleryana</i> „Chanticleer“
Mehlbeere	<i>Sorbus aria</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Schwarzerle	<i>Alnus glutinosa</i>
Grünerle	<i>Alnus incana</i>
Mispel	<i>Mespilus germanica</i>
Glanzmispel	<i>Photinia Purpur</i> „Red Robin“

Hochstamm-Obstbäume (es sind alte, ortstypische Sorten zu wählen)