



Gemeinde Gondelsheim

Bebauungsplan "Industriestraße Süd"

Entwurf
28.06.2018

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 mit Ausnahme der als unzulässig festgesetzten Betriebe und Anlagen.

Unzulässig sind:

- Gewerbebetriebe und Industrieanlagen, in denen in großem Umfang mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird oder die aufgrund ihrer Betriebsweise ein erhebliches Risiko für das Grundwasser darstellen können.
- 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 170,50 m ü. NN. Dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 15 m. Maßgebend ist der höchste Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante Attika.

Die Überschreitung dieses Wertes mit Dachaufbauten ist auf max. 1/3 der Fläche bis zu einer Höhe von 3 m zulässig.

Eine weitergehende Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhe mit technischen Anlagen (z. B. Silos, Schornsteine, etc.) ist ausnahmsweise zulässig.

1.3 Bauweise

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

Festgesetzt ist eine besondere Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge. Zu angrenzenden Grundstücken sind Abstandsflächen gemäß LBO einzuhalten.

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. Ein entsprechendes Zufahrtsverbot ist festgesetzt.

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 Von Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Anbauverbotszone entlang der B 35

Gemäß § 9 Fernstraßengesetz ist außerhalb der OD-Grenze entlang der B 35 mit baulichen Anlagen ein Abstand von 20 m einzuhalten. Dies beinhaltet Hauptgebäude, Nebenanlagen, Garagen, Werbeanlagen, Abgrabungen und Aufschüttungen erheblichen Umfanges, o.ä. Offene Stellplätze und ihre Zufahrten können mit Zustimmung der Obersten Landesstraßenbehörde zugelassen werden. Beeinträchtigungen der Verkehrssicherheit auf der B 35 sind dabei auszuschließen.

In einem Abstand zwischen 20 und 40 m bedarf die Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbehörde.

Gewässerrandstreifen entlang des Saalbaches

Gemäß § 29 Abs. 3 Nr. 2 WG ist innerhalb des Gewässerrandstreifens zum Saalbach mit einer Breite von 5 m ab Böschungsoberkante die Errichtung baulicher oder sonstiger Anlagen untersagt. Die Beseitigung von standortgerechten Gehölzen innerhalb des Gewässerrandstreifens ist unzulässig.

1.7 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.

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

Auf einem Teilbereich des Flurstückes 10373 ist der bestehende Betonweg zu beseitigen und eine Entsiegelung und Rekultivierung der Fläche vorzunehmen. Die bestehenden Strukturen aus Feldgehölzen und Schilf-Röhricht sollen auf den entsiegelten Flächen fortentwickelt werden. Der entlang des Weges verlaufende Graben (Hummelbrunnen) ist ggf. naturnah umzugestalten.

Die Größe der Maßnahmenfläche beträgt 4.540 m². Planung und Ausführung der Maßnahme ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Bei Eingriffen in den Wasserlauf ist eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

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.

Dachbegrünungen sowie Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie auf oder innerhalb der Dachflächen sind allgemein zulässig und werden ausdrücklich begrüßt.

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

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt Karlsruhe als untere Wasserbehörde zu informieren. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, ist beim Landratsamt Karlsruhe eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung.

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.

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.

3.6 Straßenabstände

Die Vorgaben der Richtlinie für den passiven Schutz an Straßen (RPS 2009) sind bei Pflanzungen oder baulichen Maßnahmen entlang der B 35 zu beachten.

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>Cornusmas</i>
Forsythia	<i>Forsythia intermedia</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus cartharticus</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>Symphoricarpus 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)