Gemeinde Gondelsheim



Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“

Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Hinweise

Vorentwurf | 20.10.2026

L A R S **P E T R I** Stadtplanung + Architektur
Alemannenstraße 47 | 76532 Baden-Baden | www.petri-planung.de
+49 151 266 13 263 | info@petri-planung.de

2607

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

Den planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord“ liegt zugrunde: Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, zuletzt geändert am 23.07.2026; Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017, zuletzt geändert am 03.07.2023; Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 12.08.2025; Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 10.02.2026

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 2 - 11 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiete

(§ 8 BauNVO)

Festgesetzt sind Gewerbegebiete (GE 1, GE 2) gemäß § 8 BauNVO. Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Unselbständige Verkaufsstätten für zentren- und nicht-zentrenrelevante Sortimente, die in einem unmittelbar räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- oder Kundendiensteinrichtungen stehen, sofern ihre Geschossfläche maximal 10 % der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes beträgt und die unselbständige Verkaufsstätte eine Verkaufsfläche von 100 m² im Einzelfall nicht überschreitet („Handwerkerprivileg“)
- Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Unzulässig sind:

- Sonstige Einzelhandelsbetriebe (zentren- und nicht-zentrenrelevante Sortimente)
- Anlagen für Fremdwerbung
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Grundflächenzahl

Festgesetzt ist eine Grundflächenzahl von 0,8.

2.2 Maximale Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe bemisst sich von der im zeichnerischen Teil festgesetzten Bezugshöhe bis zum höchsten Punkt der Dachhaut bzw. Oberkante Attika. Sie beträgt in GE 1 12,50 m, in GE 2 9,50 m.

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch technische Aufbauten oder Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie um maximal 1,5 m überschritten werden.

Technische Gebäude zur Lagerung von Rohstoffen (z. B. Silos) sind bis zu einer Höhe von 20 m zulässig. Ihre Grundfläche darf 20 % der überbaubaren Grundstücksfläche nicht überschreiten.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Bauweise

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

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

5. Zufahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Je Baugrundstück sind maximal zwei Zufahrten mit jeweils maximal 10 m Breite zulässig. Alternativ ist die Anlage einer Zufahrt mit maximal 20 m Breite zulässig.

6. Flächen zur Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen zur Regelung des Wasserabflusses ist die Anlage von geeigneten Flächen zur Regenwasserrückhaltung, -versickerung und -verdunstung zulässig. Die Funktionstüchtigkeit dieser Anlagen ist dauerhaft zu gewährleisten.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Maßnahmenflächen M1, M2

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Maßnahmenflächen sind als mit einer standortgerechten Gras-Kräutermischung für Magerwiesen aus regionaltypischem (autochthonem) Saatgut anzusäen und extensiv durch Mahd zu pflegen. Das Mahdgut ist abzuräumen. Eine punktuelle Bepflanzung mit gebietsheimischen, standortgerechten Gehölzen kann im Bereich von M2 zugelassen werden. Eine Düngung der Fläche ist unzulässig.

Innerhalb der Maßnahmenflächen ist die Anlage von Retentionsvolumen für Niederschlagswasser als Mulde oder Graben zulässig. Die Anlagen sind naturnah anzulegen.

Innerhalb der Maßnahmenfläche M1 ist die Anlage von Zufahrten gemäß Ziffer 5 zulässig. Entwässerungseinrichtungen sind im Bereich von Zufahrten zu verrohren. Innerhalb von M2 sind keine Zufahrten zulässig.

7.2 Beleuchtungen

Beleuchtungen sind auf das für die Verkehrssicherheit erforderliche Maß zu beschränken und unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Verwendung von voll abgeschirmten Leuchten (0 % Upward Light Ratio) mit vollständig geschlossenem, staubdichtem Gehäuse (IP65 oder höher) sowie einer maximalen Oberflächentemperatur von 60°C (empfohlen 35°C)
- Verwendung von Leuchtmitteln für warmweißes Licht mit einer korrelierten Farbtemperatur von 1.600 bis maximal 2.200 Kelvin (LED ohne UV-Anteil, geringer Baulichtanteil)
- Abstrahlung des Lichts ausschließlich nach unten durch Verwendung voll abgeschirmter Leuchten (0 % ULR); Vermeidung von Streulicht
- Sofern aus sicherheitsrechtlichen Gründen möglich Verwendung von Zeitschaltuhren und Bewegungsmeldern zur Vermeidung von dauerhaften Gebäudebeleuchtungen

7.3 Vermeidung von Vogelschlag

Es sind ausschließlich Fensterscheiben mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zulässig. An Eckfensterverglasungen o. ä. dürfen ausschließlich vogelschutzsichere Verglasungen analog dem Leitfaden „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ hochwirksames Vogelschutzglas Nr. 1-9 verwendet werden (siehe RÖSSLER & al. 2022, S. 38 / 39, analog österreichische Norm 191040). Fensterflächen, welche nahestehende Gehölzkronen spiegeln (bis 5 m Distanz), sind ebenfalls mit einer entsprechenden Musterung zu versehen.

7.4 Wasserdurchlässige Beläge

Oberirdische, nicht überdachte Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen mit Begrünungsanteil (Rasengitter o. ä.) anzulegen, sofern wasserwirtschaftliche Belange dem nicht entgegenstehen. Ein Fugenanteil von mind. 15 % sowie ein mittlerer Abflussbeiwert der Pflasterflächen von maximal 0,6 ist dabei dauerhaft zu gewährleisten. Der Unterbau ist in hierfür geeigneter Form auszuführen.

8. Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Für Außenbauteile und Aufenthaltsräume sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach der DIN 4109-1:2018 (Schallschutz im Hochbau) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem Lärmpegelbereich nach den der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen.

9. Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

9.1 Einzelpflanzgebote

An den im zeichnerischen Teil festgesetzten Einzelpflanzgeboten sind gebietsheimische, standortgerechte Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Von den Standorten kann in begründeten Fällen um bis zu 10 m abgewichen werden, die Gesamtzahl der festgesetzten Einzelpflanzgebote darf jedoch nicht unterschritten werden.

Pkw-Stellplatzanlagen sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Je acht Stellplätze ist ein gebietsheimischer, standortgerechter Laubbaum anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Je 1.000 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein gebietsheimischer, standortgerechter Laubbaum gemäß Pflanzenliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die im zeichnerischen Teil festgesetzten Einzelpflanzgebote sowie Baumpflanzungen im Bereich von Stellplatzanlagen können hierbei angerechnet werden.

Für Baumpflanzungen sind Baumbeete oder Baumscheiben von min. 6 m² Fläche vorzusehen. Bäume im Bereich von Park- oder Rangierverkehr sind mit einem geeigneten Anfahrschutz zu versehen.

9.2 Flächenhafte Pflanzgebote

Innerhalb der im zeichnerischen Teil als flächenhaftes Pflanzgebot festgesetzten Fläche ist eine mehrreihige Hecke aus gebietsheimischen, standortgerechten Sträuchern anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

B. Örtliche Bauvorschriften

Den Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ liegt zugrunde: Landesbauordnung (LBO) vom 16.03.2026; Gemeindeordnung (GemO) vom 24.07.2000, zuletzt geändert am 10.02.2026

Den nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften steht die Nutzung erneuerbarer Energien nicht entgegen. Insbesondere sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie - Photovoltaik- und Solarthermieanlagen einschließlich dachintegrierter Lösungen (z. B. Solarziegel, Indach-Photovoltaik) - ungeachtet entgegenstehender gestalterischer Vorgaben zulässig.

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

1.1 Farbgebung, Materialwahl

Die Verwendung von grellen oder leuchtenden Farben (insbesondere in Form von reinen Primär- und Sekundärfarben) sowie von glänzenden oder spiegelnden Materialien mit Ausnahme von Verglasungen oder Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie ist unzulässig.

Die Ablenkung von Verkehrsteilnehmern auf der B 35 aufgrund auffälliger Gebäudegestaltungen ist zu vermeiden.

1.2 Dächer

Zulässig sind für Haupt- und Nebengebäude ausschließlich Flachdächer sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 25 Grad. Von der Begrenzung der Dachneigung ausgenommen sind Sheddächer.

Hinweis: Die Vorgaben von § 23 Klimaschutz- und Klimawandelanpassungsgesetz (KlimaG) zur Nutzung von Dachflächen für Photovoltaikanlagen sind zu beachten.

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

Werbeanlagen sind nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Maximal zwei an Gebäuden angebrachte Werbeanlagen je Gewerbebetrieb
- Maximal eine Werbeanlage je Gebäudeansichtsseite
- Ansichtsfläche von einzelnen Werbeanlagen max. 8 m²
- Maximal drei Fahnenmasten je Gewerbebetrieb, Höhe der Fahnenmasten max. 11 m - gemessen ab der im zeichnerischen Teil festgesetzten Bezugshöhe

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen oberhalb der Attika
- Selbstleuchtende Werbeanlagen, bewegte Werbeanlagen, mobile Werbeanlagen im öffentlichen Straßenraum sowie grelles Licht, wechselndes Licht und fluoreszierende Farben
- Werbeanlagen, die in anderer Form durch Ablenkung die Verkehrssicherheit auf der B 35 gefährden könnten

3. Gestaltung der unbebauten Flächen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke, sofern nicht für Stellplätze, Zufahrten oder Terrassen genutzt, sind gemäß § 9 LBO grüngärtnerisch mit belebten Bodenschichten anzulegen und mit gebietsheimischen, standortgerechten Bäumen, Hecken und Sträuchern zu bepflanzen. Alternativ ist die Anlage von standortgerechten Blühflächen zulässig.

4. Einfriedungen

(§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Maximale Höhe 1,80 m
- Ausbildung als hinterpflanzter Zaun aus Drahtgeflecht oder Drahtgitter oder als Hecke aus gebietsheimischen, standortgerechten Sträuchern.

Mit Zäunen ist ein Abstand von mind. 10 cm zum Boden freizuhalten.

5. Umgang mit Niederschlagswasser

(§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt im Trennsystem. Anfallendes Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken ist zu versickern, oder den im zeichnerischen Teil festgesetzten Flächen für die Wasserwirtschaft zuzuführen. Niederschlagswasser auf den Straßenflächen ist ebenfalls den Flächen für die Wasserwirtschaft zuzuführen.

C. Hinweise

1. Archäologische Denkmalpflege

Archäologische Funde können im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Sollten solche bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Stadt anzuzeigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, auffällige Erdverfärbungen, etc.) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Zuwiderhandlungen werden gem. §27 DSchG als Ordnungswidrigkeiten geahndet. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten hierüber schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

2. Altlasten

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

3. Artenschutz

3.1 Baufeldräumung

Die Rodung von Gehölzen ist ausschließlich außerhalb des Vogel-Brutzeit innerhalb des Zeitraums vom 01.10. bis 28./29.02. zulässig.

4. 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.

5. Bodenschutz

Allgemein
Bei Vorhaben mit einer Einwirkung auf Boden von mehr als 0,5 ha ist gemäß § 2 Abs. 3 LBodSchAG im Zuge der Genehmigungsplanung ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Die Vorgaben der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) sowie die Ersatzbaustoffverordnung sind zu beachten. Gemäß § 4 Abs. 5 BBodSchV kann die Bodenschutzbehörde im Benehmen mit der Zulassungsbehörde bereits bei Einwirkung auf den Boden auf einer Fläche von mehr als 0,3 ha im Einzelfall eine Bodenkundliche Baubegleitung verlangen.

Erdaushub
Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub ist einem Abtransport vorzuziehen. Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub vor Ort sind bereits bei der Festlegung der Höhen (Gründungstiefen, Straßen, Wege usw.) zu beachten.

Anfallender Bodenaushub ist vorrangig durch Erdmassenausgleich vor Ort zu verwenden. Sofern dies nicht möglich ist, sind vor einer Deponierung andere Verwertungsmöglichkeiten (z. B. Erdaushubbörsen der Gebietskörperschaften) zu prüfen. Die Beseitigung von Bodenaushub auf Deponien ist nur im Einzelfall zulässig und zu begründen.

Weiterhin sind folgende Punkte bei Eingriffen in den Boden zu beachten:

- Vor Beginn der Arbeiten sind oberirdische Pflanzenteile auf den von der Baumaßnahme betroffenen Flächen zu entfernen.
- Humushaltiger Oberboden und kulturfähiger Unterboden sowie Bodenschichten unterschiedlicher Körnungsklassen sind getrennt auszubauen und in profilierten Mieten verdichtungsfrei zwischenzulagern. Ein Befahren der Mieten ist nicht zulässig.
- Nur trockener bis erdfeuchter, nicht nasser Boden darf ausgebaut werden.
- Oberbodenmieten dürfen bis maximal 2 m Höhe, Mieten aus kulturfähigem Unterboden können bis maximal 3 m Höhe aufgeschüttet werden.
- Bodenmieten sind vor Vernässung zu schützen und dürfen daher nicht in Senken oder Muldenlagen angelegt werden.
- Beim Wiedereinbau dürfen zuvor getrennten Bodenmaterialien nicht gemischt werden. Beim Auftrag soll der Boden trocken sein und darf nicht stärker als ursprünglich verdichtet werden.

Auffüllungen

Bei den im Rahmen der einzelnen Baumaßnahmen ggf. durchzuführenden Befestigungs-, Niveauausgleichs-, 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 der Unteren Bodenschutzbehörde 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 ist ohne Abstimmung mit Unteren Bodenschutzbehörde nicht zulässig.

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z.B. gärtnerische Nutzung) muss das verwendete Bodenmaterial die Vorsorgewerte der BBodSchV bzw. die Materialwerte der Bodenklasse BM-0 nach Ersatzbaustoffverordnung einhalten.

6. Immissionsschutz

6.1 Straßenverkehr

Zum Schutz der Aufenthaltsräume vor Lärmbeeinträchtigungen durch den Straßenverkehr sind die jeweils gültigen technischen Baubestimmungen (VwV TB) zum Schutz vor Außenlärm zu beachten, aktuell die DIN 4109-1:2016-07 sowie die DIN 4109-2:2016-07 (vgl. A5 der VwVTB).

6.2 Landwirtschaft

Das Plangebiet grenzt an landwirtschaftliche Nutzflächen an. Daher sind bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung Emissionen in Form von Gerüchen, Staub oder Geräuschen nicht auszuschließen. Diese sind hinzunehmen.

7. Starkregenereignisse

Mit Starkregenereignissen (extreme, kaum vorhersagbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Ein Abfluss von Niederschlagswasser im Starkregenfall kann grundsätzlich nicht verhindert werden. Durch die gezielte Ableitung über Straßen oder die Einleitung in Grünflächen sollen Schäden möglichst gering gehalten werden. Eigentümer/Nutzer sind aufgefordert, sich durch geeignete Maßnahmen (Verwallungen, Festlegung Erdgeschosshöhe, Sicherung von Lichtschächten) selbst zu schützen.