

SATZUNG

über den Bebauungsplan „A!real III“

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) , zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl.S. 313)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15.10.2020 (GBl. S. 910, 911)

Aufgrund § 1 Absatz 3 und § 10 BauGB in Verbindung mit § 4 GemO hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 22.03.2021 den Bebauungsplan „A!real III“ als Satzung beschlossen.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil (Lageplan).

§ 2 - Bestandteile und Anlagen

Bestandteile der Satzung

- zeichnerischer Teil des Bebauungsplanes in der Fassung vom 03.03.2021
- planungsrechtliche Festsetzungen in der Fassung vom 03.03.2021

Anlagen

- Hinweise zum Bebauungsplan in der Fassung vom 03.03.2021
- Begründung in der Fassung vom 03.03.2021

weitere Anlagen

- Geotechnisches Gutachten in der Fassung vom Dezember 2018
- Orientierende Beprobung der Bodenablagerung in der Fassung vom Dezember 2018
- Orientierende Altlastenerkundung in der Fassung vom Mai 2019
- Verkehrsuntersuchung in der Fassung vom September 2019
- Verkehrsuntersuchung, Fortschreibung in der Fassung vom März 2021
- Schalltechnische Untersuchung in der Fassung vom Oktober 2020
- Schalltechnische Untersuchung, Fortschreibung in der Fassung vom Februar 2021
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung in der Fassung vom Oktober 2020
- Umweltbericht in der Fassung vom November 2020
- Grünordnungsplan mit Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung in der Fassung vom Februar 2021.

§ 3 - Inkrafttreten

Die Satzung über den Bebauungsplan „A!real III“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Kraft.

Plankstadt, den 23.03.2021


Nils Drescher
Bürgermeister



SATZUNG

über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „A!real III“

Rechtsgrundlagen

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl.S.313)

Gemeindeordnung für Baden-Württemberg (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15.10.2020 (GBl. S. 910, 911)

Aufgrund des § 74 Absatz 1 und 7 LBO in Verbindung mit § 4 GemO hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 22.03.2021 die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „A!real III“ als Satzung beschlossen.

§ 1 - Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften ist mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes „A!real III“ identisch.

§ 2 - Bestandteile und Anlagen

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „A!real III“ besteht aus folgenden Unterlagen:

Örtliche Bauvorschriften in der Fassung vom 03.03.2021

Folgende Anlage wird beigefügt ohne Satzungsbestandteil zu sein:
Begründung in der Fassung vom 03.03.2021

§ 3 - Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des § 75 Absatz 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4 - Inkrafttreten

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „A!real III“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung gemäß § 10 Absatz 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Kraft.

Plankstadt, den 23.03.2021


Nils Drescher
Bürgermeister



GEMEINDE PLANKSTADT

Bebauungsplan „A!REAL III“

mit örtlichen Bauvorschriften

Fassung vom 03.03.2021

SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

Tel. 0721 - 831030 Fax. - 853410

mail@planer-ka.de

www.schöffler@planer-ka.de

Teil A – Zeichnerischer Teil

Siehe separate Planzeichnung M 1 : 1.000

Teil B – Planungsrechtliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 BGBl. I S. 1057
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)
- Naturschutzgesetz Baden-Württemberg (NatSchG) vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2020 (GBl. S. 1233)

In Ergänzung der Planzeichnung wird festgesetzt:

1 Art der baulichen Nutzung [§ 9(1) Nr. 1 BauGB]

1.1 Gewerbegebiet [§ 8 BauNVO]

Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe – ausgenommen Speditionen als selbständig geführte Betriebe,
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 1 (5) BauNVO

- Lagerplätze, soweit sie insgesamt nicht mehr als 60 % der Grundstücksfläche einnehmen

Unzulässig gemäß § 1 (5) und (6) BauNVO sind

- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Speditionen als selbständig geführte Betriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche sowie sonstige soziale Zwecke,
- Vergnügungsstätten aller Art, sowie Wettbüros, die keine Vergnügungsstätten sind,
- Prostitutionsbetriebe und prostitutionsähnliche Betriebe, deren beabsichtigte Nutzung auf die Ausübung bzw. Darstellung sexueller Handlungen ausgerichtet ist oder bei denen die Ausübung bzw. Darstellung sexueller Handlungen ein betriebliches Wesensmerkmal darstellt (z. B. Bordelle, bordellartige Betriebe, sogenannte Swinger-Clubs, gewerbliche Zimmervermietungen zum Zwecke der Vornahme sexueller Handlungen und Sexkinos, einschließlich Lokale mit Videokabinen) sowie Wohnungsprostitution,
- Einzelhandelsbetriebe in Form von Sexshops.

Zentrenrelevante Sortimente*Nahversorgungsrelevante Sortimente bzw. Warengruppen*

- Lebensmittel / Getränke (ohne große Gebinde)
- Apotheken
- Gesundheits- und Körperpflegeprodukte / Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Reinigungsmittel, Parfümerie- und Kosmetikartikel)
- Genussmittel / Tabakwaren
- Zeitschriften / Zeitungen

Innenstadtrelevante Sortimente / Warengruppen

- Blumen
- Medizinisch-orthopädische Artikel
- Bücher, auch antiquarische Bücher
- Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
- Spielwaren incl. Modellbau
- Bastelartikel
- Bekleidung (z. B. gemischtes Sortiment, Damen- und Herrenoberbekleidung, Kinder-/ Babybekleidung, Sportbekleidung, sonstige Oberbekleidung, Berufsbekleidung)
- Haus- und Heimtextilien / Kurzwaren (auch Wolle usw.) / Handarbeit / Nähzubehör / Stoffe
- Bild- und Tonträger
- Schuhe (auch Sportschuhe)
- Lederwaren, Taschen, Koffer, Schirme
- Kleinteilige Elektrowaren (z. B. Toaster, Kaffeemaschinen, Rühr- und Mixgeräte, Staubsauger, Bügeleisen) sowie Unterhaltungselektronik (z. B. Rundfunk-, Fernseh-, fototechnische Geräte, Videokameras)
- Lampen und Leuchten, Leuchtmittel
- Telekommunikationsendgeräte / Mobilfunkgeräte und Zubehör
- Haushaltswaren (z. B. Schneidwaren / Bestecke, Tafelgeschirr, Silberwaren), Glas / Porzellan / Keramik, Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Dekorationsartikel, Geschenkartikel und Souvenirs
- Augenoptik
- Hörgeräte
- Briefmarken / Münzen
- Uhren, Schmuck

2 Maß der baulichen Nutzung [§ 9(1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO]

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Baumassenzahl (BMZ) und die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (→ Höhe baulicher Anlagen, § 18 BauNVO) ist das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und der Oberkante der Attika, bei Fehlen einer Attika dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut. Unterer Bezugspunkt ist die Höhe der erschließenden Straße (Achismaß) gemessen in Grundstücksmittelpunkt. Bei Eckgrundstücken ist jeweils der höher liegende Bezugspunkt maßgebend.

Eine Überschreitung der tatsächlichen Gebäudehöhe kann gemäß § 31 (1) BauGB ausnahmsweise zugelassen werden durch

- untergeordnete, technisch oder funktional bedingte Bauteile um bis zu 2,0 m, sofern die Grundflächen solcher Bauteile je Gebäude insgesamt nicht mehr als 10 % der überbaubaren Fläche des Grundstücks einnehmen und sie von der Traufkante einen Abstand von mindestens 2,5 m einhalten,

- ausnahmsweise zulässige Dachformen gemäß Teil C (*Örtliche Bauvorschriften*), Ziffer 1.2
- Aufbauten für regenerative Energienutzung um maximal 2,0 m.

Die Beschränkung der Gebäudehöhe gilt auch für Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO. Die zulässige Höhe von Werbeanlagen wird in den örtlichen Bauvorschriften geregelt.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB]

Festgesetzt ist eine abweichende Bauweise: Gebäude sind gemäß § 22 BauNVO mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Die Gebäudelänge darf jedoch 50 m überschreiten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen bestimmt.

4 Mindestmaße der Grundstücke [§ 9 (1) Nr. 3 BauGB]

Die Größe der Baugrundstücke darf eine Fläche von 2.500 m² nicht unterschreiten.

5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

[§ 9 (1) Nr. 4, § 12 (6), § 14 und § 23 (5) BauNVO]

Carports, Garagen sowie Nebenanlagen i. S. von § 14 (1) BauNVO – ausgenommen Einfriedungen – sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, Nebenanlagen i. S. von § 14 (2) BauNVO können ausnahmsweise außerhalb der planungsrechtlich ausgewiesenen Standorte sowie außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen werden, wenn sie aus technischen Gründen erforderlich sind.

Frei stehende Werbeanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, jedoch nicht zwischen Baugrenze und der B 535, einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten sowie zwischen Baugrenze und dem Weg in Verlängerung von Straße A sowie zwischen Baugrenze und dem Weg Flst. 5283 / 5285. Darüber hinaus gelten die Bestimmungen von Ziffer 6 (*Flächen die von Bebauung freizuhalten sind*). Zum Verkauf angebotene PKW sind rechtlich den Werbeanlagen gleichgestellt.

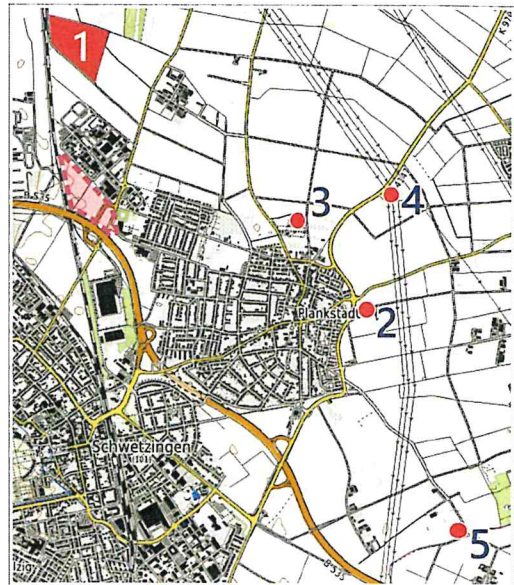


Abbildung 1: Übersicht über externe Maßnahmen

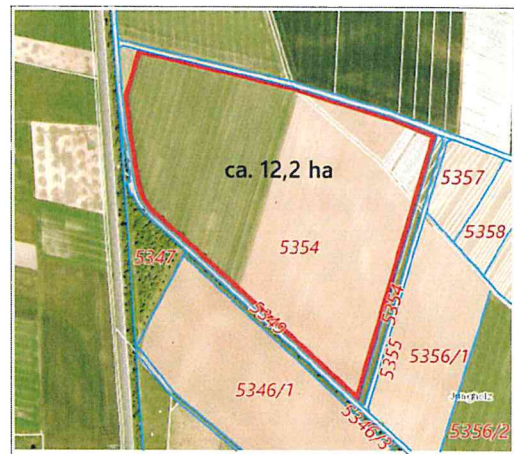


Abbildung 2: Fläche 1; Grundstück für Feldlerchenfenster



Abbildung 3: Fläche 2; CEF-Maßnahme für Mauereidechsen

- 6 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind** [§ 9 (1) Nr. 10 BauGB]
Entlang der B 535 einschließlich ihrer Zufahrten und der K 4144 sind Flächen gemäß § 9 FStrG und § 22 StrG entsprechend dem Eintrag im zeichnerischen Teil von baulichen Anlagen, die über die Erdoberfläche ragen (Gebäude aller Art, Lagerplätze sowie sonstige Nebenanlagen), freizuhalten. Geringfügige Überschreitungen der Anbauverbotsgrenzen können im Einzelfall bis zu 1,50 m zugelassen werden. Frei stehende Werbeanlagen sind darüber hinaus in einer Entfernung von bis zu 30 m vom Straßenrand der Kreisstraße sowie bis zu 40 m vom Straßenrand der Bundesstraße unzulässig.
Einfriedungen müssen Haltesichtweiten (Sichtdreiecke) freihalten und dürfen die Sichtverhältnisse des Straßenverkehrs nicht beeinträchtigen. Zusätzlich müssen sie zum Fahrbahnrand, Geh- oder Radwegen außerhalb der Ortsdurchfahrt einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten.
- 7 Verkehrsflächen und Grundstückszufahrten** [§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]
Auf jedem Grundstück sind maximal zwei Zufahrten zulässig. Die Breite jeder Grundstückszufahrt darf maximal 7,5 m betragen. Zwei Grundstückszufahrten auf einem Grundstück müssen einen Mindestabstand von 20 m zueinander einhalten. Private Stellplätze dürfen nicht direkt von Straßenraum anfahrbar sein.
Im zeichnerischen Teil sind Bereiche festgesetzt, in denen Grundstückszufahrten unzulässig sind.
- 8 Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser** [§ 9 (1) Nr. 14 BauGB]
Im zeichnerischen Teil sind mehrere Versickerungsbecken für nicht belastetes Niederschlagswasser festgesetzt.
- 9 Grünflächen** [§ 9 (1) Nr. 15 BauGB]
Auf den festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig. Eine Sicherung des Regenrückhaltebeckens durch einen Zaun kann gemäß § 31 (1) BauGB als Ausnahme zugelassen werden, wenn die zu erwartende Einstautiefe dies aus Sicherheitsgründen erfordert. Darüber hinaus können als Ausnahme Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO zugelassen werden, wenn deren Errichtung aus technischen Gründen erforderlich ist.
- 10 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft** [§ 9 (1) Nr. 20 BauGB]
- 10.1 Maßnahmeflächen**
Die Maßnahmeflächen (M1 – M3) beziehen sich auf den Maßnahmeplan des Grünordnungsplans.
Maßnahmefläche **M 1.1** und **M 2**
(*Saum entlang gesetzlich geschützter Biotope*)
- Einsaat mit einer blütenreichen Saatgutmischung aus südwestdeutscher Herkunft (PR 6, z. B. „Blumenwiese“ oder „Schmetterlings- und Wildbienaum“ von Rieger Hofmann oder Vergleichbares)
- Maßnahmeflächen **M1.2 / M 3.1 / M 3.2**
(*Versickerungsflächen*)
- M3.1**

- Das Versickerungsbecken ist mit einer kräuterreichen Saatgutmischung aus südwestdeutscher Herkunft (UG 9) anzusäen (z. B. „*Böschungen/Straßenbegleitgrün*“ von Rieger Hofmann oder Vergleichbares)
- Die Fläche um das Becken herum ist mit einer blütenreichen Saatgutmischung aus südwestdeutscher Herkunft (PR 6) anzusäen (z. B. „*Blumenwiese*“ von Rieger-Hofmann oder Vergleichbares) und zusätzlich zu etwa 25 % mit standortgerechten heimischen Strauchgruppen zu bepflanzen.

M 1.2 / M 3.2

- Das Versickerungsbecken ist mit einer kräuterreichen Saatgutmischung aus südwestdeutscher Herkunft (UG 9) anzusäen (z. B. „*Böschungen/Straßenbegleitgrün*“ von Rieger Hofmann oder Vergleichbares)

Schutz des gesetzlich geschützten Biotops während den Bauarbeiten
Um Eingriffe in das westlich an den Geltungsbereich 1 angrenzende gesetzlich geschützte Biotop Nr. 165172260197 „*Feldhecken westlich Plankstadt*“ zu vermeiden, ist dieses vor den Bauarbeiten mit einem Bauzaun abzugrenzen.

10.2 Ausschluss unbeschichteter Metalle

Dachdeckungen und andere wasserführenden Bauteilen aus Kupfer, Zink und Blei sind nur mit einer umweltneutralen Beschichtung zulässig.

10.3 Befestigung PKW-Stellflächen

Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (z. B. Schotterrasen, wassergebundene Decken, Rasenpflaster, Pflasterflächen mit (Rasen-)Fugen oder porenoffene Pflastersteine). Undurchlässige Beläge können bei technischer Erfordernis zugelassen oder auch verlangt werden.

10.4 Beleuchtung

Für die Straßen-, Parkplatz und Außenbeleuchtung sind insektendicht eingehauste Lampen mit Abstrahlrichtung nach unten und einer Farbtemperatur von max. 3.000 K (warmweiß) zu verwenden.

10.5 Externe Ausgleichsmaßnahmen

10.5.1 CEF-Maßnahmen

Brutvögel

Fällungen/Rodungen von Bäumen und Sträuchern sind nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

Feldlerche

Der Beginn der Erschließungs- und Erdarbeiten hat in den Wintermonaten außerhalb der Brutzeit der Feldlerche zu erfolgen. Als Ersatz für das wegfallende Feldlerchenbruthabitat sind, ein Jahr vor Baubeginn, drei Feldlerchenfenster auf der Gemarkung Plankstadt, Flst. 5353, Gewann Jungholz, anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Ergänzend ist auf einer Fläche von 2.000 m² eine Ackerbrache anzulegen.

Eidechsen

Als Ersatz für das entfallende Mauereidechsenhabitat, ist am östlichen Ortsrand von Plankstadt, auf Flurstück 5787 eine etwa 1.000 m² große Ersatzhabitatsfläche nach folgender Maßgabe zu gestalten (wurde 2020 bereits umgesetzt):

- 15–20 % Sträucher
- 5–10 % Brachflächen (Stauden, Altgras)
- 15–20 % dichtere Ruderalvegetation
- 50–60 % lückige Ruderalvegetation auf grabbarem Substrat
- 5–10 % Sonnplätze, Eiablageplätze und Winterquartiere (Steinriegel, Sandlinsen, Totholzhaufen etc.)

Die im Plangebiet vorhandenen Mauereidechsen sind auf die vorbereitete CEF-Fläche zu vergrämen. Zu diesem Zeitpunkt muss die Fläche funktionsfähig sein. (E 4 im Grünordnungsplan)

Die CEF-Maßnahmen müssen vor dem Eingriff wirksam sein und sind mit einem Monitoring zu begleiten.

10.5.2 Anlage von Streuobstwiesen / Baumpflanzungen

Vier landwirtschaftlich genutzten Flächen von insgesamt ca. 1,2 ha werden in Streuobstwiesen umgewandelt. Es handelt sich um Flst. 5565, 5652, 5653, 5655, 6040 (gem. Flurbereinigung). Detaillierte Beschreibungen und Hinweise zur Entwicklung und Pflege sind Abschnitt 3.5 im Grünordnungsplan [13] zu entnehmen.



Abbildung 4: Flächen 3–5; Anlage von Streuobstwiesen (cyan: Grenzen gem. Flurbereinigung)

Fläche 3 (Teilfläche von Flst. 5565 – Hochstämmige Laubbäume beim Friedhof) Auf der etwa 2.800 m² großen Fläche (E 3 im Grünordnungsplan) wurden 43 hochstämmige Laubbäume (StU 20–25) gepflanzt. Gleichzeitig wurden Röhren für die Urnenbestattung angelegt, sodass bei späteren Bestattungen keine Eingriffe in den Wurzelbereich der Bäume stattfinden. Die Fläche wird mit einer blütenreichen Saatgutmischung angesät, mit dem Ziel, eine Blumenwiese herzustellen. Die Wiese soll nicht durch Besucher betreten werden.

Fläche 4 (Flst. 5653 und 5655) – Umwandlung von Acker in Streuobstwiese Die Maßnahme­fläche (E 2 im Grünordnungsplan) umfasst insgesamt 1.860 m². Die derzeit intensiv ackerbaulich genutzten Flächen sind in Streuobstwiesen umzuwandeln. Hierfür ist die Fläche mit einer kräuterreichen Saatgutmischung aus südwestdeutscher Herkunft (Ursprungsgebiet UG 9) anzusäen und im 10 × 10 m Raster mit hochstämmigen Streuobst- oder Wildobstbäumen, Stammumfang mind. 12–14 cm, zu bepflanzen.

Fläche 5 (Fst. 6040) – Umwandlung von Acker in Streuobstwiese

Die ca. 7.552 m² große Maßnah­me­fläche (E 1 im Grünordnungsplan) wird derzeit intensiv ackerbaulich genutzt. Sie ist in eine Streuobstwiese umzuwandeln. Hierfür ist die Fläche mit einer

kräuterreichen Saatgutmischung aus südwestdeutscher Herkunft (Ursprungsgebiet UG 9) anzusäen und im 10 × 10 m Raster mit hochstämmigen Streuobst- oder Wildobstbäumen, Stammumfang mind. 12–14 cm, zu bepflanzen.

10.5.3 Maßnahmen über die Flächenagentur

Die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung ergab unter Einrechnung der Maßnahmen E1–4 ein Defizit von 590.115 Ökopunkten. Zur weiteren Kompensation werden folgende Maßnahmen von der Flächenagentur Baden-Württemberg als Ausgleich zugeordnet:

- ID: 182 (Az.: 317.02.079) Naturräume: Oberrheinisches Tiefland und Rhein-Main-Tiefland
Bezeichnung: 4674 Sand 3850 „Wandrin“
Nasswiese aus Acker
In Anspruch genommen: 255.689 Ökopunkte
Bezeichnung im Grünordnungsplan: FA 182
- ID: 215 (Az.:317.02.050) Naturräume: Oberrheinisches Tiefland und Rhein-Main-Tiefland
Bezeichnung: 4674 Sand 1211-13 „Kleine Buchert“
Mager- und Nasswiesen, Habitatacker
In Anspruch genommen: 172.776 Ökopunkte
Bezeichnung im Grünordnungsplan: FA 215
- ID: 216 (Az.: 317.02.092) Naturräume: Oberrheinisches Tiefland und Rhein-Main-Tiefland
Bezeichnung: 4674 Sand 1278-81+90 „Zürnefeld“
Wiesenknopf-Silgenwiese, Habitatacker
In Anspruch genommen 161.650 Ökopunkte
Bezeichnung im Grünordnungsplan: FA 216

11 Leitungsrecht [§ 9 (1) Nr. 21 BauGB]

Der Bebauungsplan setzt im zeichnerischen Teil drei Flächen für Leitungsrechte fest:

- Fläche **LR 1**: Belastung mit einem Leitungsrecht für den Bau und Betrieb einer Entwässerungsleitung und in einem Teilabschnitt eines Stauraumkanals zugunsten der Gemeinde
- Fläche **LR 2**: Belastung mit einem Leitungsrecht für den Bau und Betrieb eines Niederschlagswasserkanals zugunsten der Gemeinde
- Fläche **LR 3**: Belastung mit einem Leitungsrecht für zwei Hauptsammelkanäle zugunsten der Gemeinde

Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis des Trägers, notwendige Unterhaltungsmaßnahmen durchzuführen. Innerhalb des Leitungsrechts ist das Anpflanzen von Gehölzen unzulässig. Eine Überbauung des Leitungsrechts **LR 3** durch befestigte Hofflächen und nicht unterkellerte Hochbauten ist zulässig, wenn die Zugänglichkeit der Leitungen jederzeit gewährleistet bleibt.

12 Immissionsschutz [§ 9 (1) Nr. 24 BauGB]

Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle 7 der DIN 4109–1 (Schallschutz im Hochbau, 2016–07) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich nach DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen. Im Lärmpegelbereich IV oder höher sind Fremdbelüftungen ohne Eigengeräusch vorzusehen.

Sofern für die einzelnen Gebäudefronten oder Außenbereich im Einzelfall geringere Lärmpegelbereich nachgewiesen werden, die z. B. zukünftig durch abschirmende Bauten entstehen, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaße berücksichtigt werden.

Nach § 1 (4) Nr. 2 S. 1 BauNVO wird das Plangebiet in Flächen mit unterschiedlichen zulässigen Nutzungen gegliedert. Es sind in den Teilflächen nur betriebliche Nutzungen zulässig, deren mittlere Schallabstrahlung (einschließlich Fahrverkehr auf dem Grundstück) pro m² Grundstücksfläche die unten aufgeführten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 nicht überschreiten. Die Emissionskontingente geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung pro m² der als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen an.

Der Beurteilungspegel L_R am Immissionsort aufgrund der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs gilt entsprechend den Vorschriften der TA Lärm vom 26.08.1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung. Das zulässige Immissionskontingent L_{IK} ergibt sich unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung im Vollraum für jede Teilfläche und die anschließende Summation der einzelnen Immissionskontingente L_{IK} der einzelnen Teilflächen am Immissionsort.

Als Bezugsfläche zu Ermittlung der zulässigen Schallabstrahlung ist die in die Berechnung eingestellte Fläche heranzuziehen. Maßgeblich für den Nachweis der Immissionswirksamkeit sind die angegebenen Immissionsorte. Für die Gewerbeflächen im Geltungsbereich dürfen folgende Schalleistungspegel nicht überschritten werden:

Teilfläche A

$L_{EK} = 60/45$ dB(A) Tages-/Nachtzeitraum; Fläche $F = 12.190,1$ m²

Teilfläche B

$L_{EK} = 65/48$ dB(A) Tages-/Nachtzeitraum; Fläche $F = 20.062,3$ m²

Teilfläche C

$L_{EK} = 62/45$ dB(A) Tages-/Nachtzeitraum; Fläche $F = 10.720,4$ m²

Teilfläche D

$L_{EK} = 65/49$ dB(A) Tages-/Nachtzeitraum; Fläche $F = 3.428,4$ m²

Teilfläche E

$L_{EK} = 65/53$ dB(A) Tages-/Nachtzeitraum; Fläche $F = 22.190,3$ m²

Teilfläche F

$L_{EK} = 65/54$ dB(A) Tages-/Nachtzeitraum; Fläche $F = 7.095,4$ m²

Teilfläche G

$L_{EK} = 65/54$ dB(A) Tages-/Nachtzeitraum; Fläche $F = 1.949,9$ m²

Die Einhaltung der festgesetzten Werte ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, 12/2006, Abschnitt 5.

13 Pflanzgebote und Pflanzbindungen [§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB]

13.1 Pflanzgebote

Allgemeines

Für die Pflanzung von Einzelbäumen und Pflanzgruppen sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden. Es sind die Gehölzarten der Tabelle in Ziffer 13.3 (*Pflanzliste*) zu verwenden. Bei Straßenbäumen ist auch die Verwendung anderer Gehölze zulässig. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Baumquartiere

Für Bäume in befestigten Bereichen (z. B. Straßen Plätze) sind offene Baumscheiben von mindestens 4 m² vorzusehen und eine mit Baums substrat nach FLL14 zu verfüllende Baumpflanzgrube von mindestens 12 m³ Volumen und einer Tiefe von 1,5 m. Eine teilweise Überbauung der offenen Baumscheibe ist möglich, wenn der zu überbauende Teil der Baumpflanzgrube mit verdichtbarem Baums substrat verfüllt wurde. Falls erforderlich, sind im überbauten Bereich Belüftungsrohre vorzusehen. Die Einzelbäume im Stellplatzbereich und im durch Fahrzeugüberhänge erreichbaren Bereich von Pflanzbeeten bzw. Grünstreifen sind mit einem Anfahrtschutz zu versehen. (z. B. Baumschutzbügel Hochbordsteine).

Baumreihe entlang Geh- und Radweg

Auf der öffentlichen Grünfläche entlang des selbständig verlaufenden Fuß- und Radwegs (in Verlängerung von Straße A) ist gemäß den Darstellungen im Maßnahmenplan eine Baumreihe aus standortgerechten heimischen Laubbäumen oder hochstämmigen Streuobstbäumen gemäß Pflanzliste (Ziffer 13.3) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Qualitäts- und Größenbindungen: Hochstämme, 3 × verpflanzte Ware, Stammumfang mind. 14–16 cm.

Die Fläche unter der Baumreihe ist zu begrünen (z. B. mit Bodendeckern, Stauden, Wiesenansaat) und dauerhaft zu pflegen.

Pflanzgebote auf öffentlichen Grünflächen

An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichneten Standorten sind Bäume zu pflanzen; die Mindestqualitäten ist Hochstamm, 3 × verpflanzt, Stammumfang 16–18 cm. Die Baumstandorte können je nach Erschließungsplanung im Bedarfsfall um bis zu 3,0 m verschoben werden. Die Baumscheiben sind zu begrünen (z. B. Bodendecker, Stauden, Wiesenansaat) und dauerhaft zu pflegen.

Pflanzgebote auf privaten Grundstücksflächen

Je angefangene 750 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang mind. 14–16 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es werden die Gehölzarten der Pflanzliste gemäß Ziffer 13.3 empfohlen.

Im Bereich der flächenhaften Pflanzgebote sind – ausgenommen im Bereich festgesetzter Leitungsrechte – standortgerechte, heimische Sträucher nach Maßgabe der Pflanzliste (Ziffer 13.3) zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. Die Pflanzdichte der Sträucher muss mindestens 1 Strauch je 2 m² Pflanzfläche betragen. Die privaten Pflanzstreifen dürfen nach Maßgabe der Festsetzungen in Ziffer 7 (*Verkehrsflächen und Grundstückszufahrten*) auf einer Länge von maximal 7,5 m durch Grundstückszufahrten unterbrochen werden. Auf der Fläche des Leitungsrechts (LR 2) im Bereich Weg Flst. 5283 ist die Fläche als extensive Wiese oder als Hochstaudenflur anzulegen.

Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Pultdächer sind dauerhaft extensiv zu begrünen und mit einer für Gräser- und Kräutervegetation ausreichenden Substratschüttung von mindestens 12 cm zu versehen. Es darf kein mit Phosphat angereichertes Substrat verwendet werden. Die Kombination der Dachbegrünung mit Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist zulässig, sofern die dauerhafte Begrünung der Dachfläche sichergestellt ist.

13.2 Pflanzbindungen

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichnete Baumreihe entlang der *Grenzhöfer Straße* ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Bäume sind durch hochstämmige Streuobstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 – 20 cm zu ersetzen.

Während der Durchführung von Erd- und Bauarbeiten im Umgriff der zu erhaltenden Baumbestände sind diese einschließlich ihres Wurzelraums gemäß DIN 18920 (*Maßnahmen zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen*) zu sichern.

13.3 Pflanzliste

Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn *
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn *
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde *

* geeignet zur Straßen- und Stellplatzbepflanzung

Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselstrauch
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen **
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster **
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

** giftige Früchte

14 Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a (3) BauGB an anderer Stelle [§ 9 (1a) BauGB]

Folgende Ausgleichsmaßnahmen auf gemeindeeigenen externen Flächen sind den Eingriffen im Bebauungsplan zuzuordnen und zu sichern:

- Baumreihe entlang des Geh- und Radweges
- Maßnahmeflächen M 1 und M 2
- Anlage dreier Lerchenfenster auf Flst. 5354
- Anlage einer CEF-Fläche für die Umsiedlung von Mauereidechsen auf einer Teilfläche von Flst. Nr. 5787, Fläche ca. 1005 m².
- Anlage von Streuobstwiesen auf folgenden Grundstücken:
Flst. 5653 (ca. 810 m²), Flst. 5655 (ca. 1.050 m²), Flst. 6040 (7552 m²)
- Baumpflanzung beim Friedhof mit 43 hochstämmigen Laubbäumen, Flst. 5665 (ca. 2.805 m²),
- Zukauf von Ökopunkten
 - Az. 317.02.079: Naturräume: Oberrheinisches Tiefland und Rhein-Main-Tiefland
Bezeichnung: 4674 Sand 3850 „Wandrin“; 255.689 ÖP
 - Az.317.02.050: Naturräume: Oberrheinisches Tiefland und Rhein-Main-Tiefland
Bezeichnung: 4674 Sand 1211-13 „Kleine Buchert“; 172.776 ÖP
 - Az. 317.02.092: Naturräume: Oberrheinisches Tiefland und Rhein-Main-Tiefland
Bezeichnung: 4674 Sand 1278-81+90 „Zümfeld“; 161.650 ÖP

15 Sonstige Festsetzungen**15.1 Nachrichtlich übernommene Bestimmungen [§ 9 (6) BauGB]****Geschützte Biotope**

Die besonders geschützten Biotope gemäß § 33 NatSchG BW sind zu erhalten und vor Beeinträchtigungen zu schützen.

Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt im Bereich der Zone III B des hydrologisch abgegrenzten Wasserschutzgebiets *WSG-O31-WW Rheinau Rhein-Neckar AG MA*. Es gelten die Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen außerhalb landwirtschaftlicher, gartenbaulicher und forstwirtschaftlicher Nutzung ist verboten und nur zulässig, sofern durch Vorkehrungen sichergestellt ist, dass ein Eindringen wassergefährdender Stoffe in den Boden/ das Grundwasser nicht erfolgen kann.

Das Errichten und Erweitern von baulichen Anlagen ist nur zulässig, sofern kein Eingriff in das Grundwasser erfolgt.

Die Erdwärmennutzung mittels Erdwärmesondenbohrungen ist verboten. Die Zulässigkeit einer Anlage wird, unter der Voraussetzung der Verwendung von reinem Wasser als Wärmeträgerfluid im Sondenkreislauf, sowie der Einhaltung der bestehenden Bohrtiefenbegrenzung von ca. 46 m u. GOK, durch das Wasserrechtsamt des Rhein-Neckar-Kreises im Genehmigungsverfahren festgestellt.

Pflichten des Eigentümers [§ 126 BauGB]

Straßenbeleuchtungsmasten und Beleuchtungskörper, das Verlegen von Anschlusskabeln sowie das Anbringen von Kennzeichen und Hinweisschildern auf den privaten Grundstücksflächen sind zu dulden.

15.2 Weitere Festsetzungen**Räumlicher Geltungsbereich [§ 9 (7) BauGB]**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist durch eine Blockbandierung festgesetzt.

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Unterschiedliche Nutzungen sind mit einer Knötellinie voneinander abgegrenzt.

Teil C – Örtliche Bauvorschriften

Rechtsgrundlage:

- Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO) vom 05.03.2010 (Gbl. S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

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

1.1 Fassaden

Fassaden sind so auszuführen, dass Spiegelungen und Blendungen des Verkehrs auf den Verkehrswegen und der Bahntrasse vermieden werden.

1.2 Dachform und Dachneigung

Es sind ausschließlich Flachdächer (Dachneigung max. 3°) zulässig. Ausnahmen können gemäß § 31 (1) BauGB auf maximal 20 % der jeweiligen Dachfläche für untergeordnete Bauteile sowie Sheddächer, Lichtkuppeln und notwendige technische Anlagen zugelassen werden. Die Verwendung von hellem, glänzendem Material ist unzulässig. Bezüglich Dachdeckungen und anderen wasserführenden Bauteilen aus Kupfer, Zink und Blei wird auf die Festsetzung in Ziffer 10.2 (*Ausschluss unbeschichteter Metalle*) verwiesen.

2 Werbeanlagen [§ 74 (1) Nr. 2 LBO]

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen die Wandhöhe des Gebäudes, an dem sie angebracht sind, um maximal 6,0 m überragen.

Je Grundstück ist ein Werbepylon mit maximal 12,0 m Höhe zulässig. Höhere Pylone können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie das höchste Gebäude auf dem jeweiligen Baugrundstück – gerechnet ohne Technikaufbauten – um maximal 6,0 m überragen.

Anlagen mit grellen Farben, wechselndem oder bewegtem Licht (auch Filmwände) sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig.

3 Gestaltung von unbebauten Flächen [§ 74 (1) Nr. 3 LBO]

3.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind sie als Hecke und/oder als Stabgitterzaun oder hinterpflanzter Drahtzaun auszuführen. Füllungen zwischen den Stäben oder Drähten sind unzulässig. Einfriedungen dürfen die Sichtverhältnisse des Verkehrs nicht beeinträchtigen. (Siehe Teil B – 6)

Teil D – Hinweise

1 Belange des Denkmalschutzes

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle 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. (§ 20 (1) DSchG). Gegebenenfalls vorhandene Kleindenkmale (z. B. historische Wegweiser, Bildstöcke usw.) sind unverändert an ihrem Standort zu belassen. Sollte eine Veränderung unabweisbar erscheinen, ist diese nur im Benehmen mit dem Regierungspräsidium vorzunehmen. Auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

2 Wassermanagement

2.1 Versickerung von Niederschlagswasser

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist erlaubnispflichtig. Die Erlaubnis ist entweder von der Gemeinde für das gesamte Baugebiet oder von den einzelnen Bauherren bei der Unteren Wasserbehörde als wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

2.2 Grundwassermessstelle

Auf Flurstück 5290, befindet sich eine Grundwassermessstelle mit der zugehörigen GW-Nr. 123/305-2. Diese Messstelle liegt in der Zuständigkeit des Regierungspräsidiums Karlsruhe. Sollte die Messstelle durch die geplante Bebauung nicht erhalten werden können, so ist dies im Vorfeld mit der zuständigen Stelle des Regierungspräsidiums Karlsruhe abzuklären.

3 Altlasten

Werden bei den Bodenaushubarbeiten anthropogene Auffüllungen und/oder Bodenverunreinigungen angetroffen, die geruchlich oder sichtbar auffällig sind und von denen eine Gefahr für ein Schutzgut ausgehen kann, sind die Aushubarbeiten in diesem Bereich einzustellen und die untere Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

4 Bepflanzung im Bereich von Ver- und Entsorgungseinrichtungen

4.1 Leitungstrassen

Bepflanzungen wie größere Büsche und Bäume direkt über Versorgungsleitungen sind gemäß DVGW GW 125 nicht zulässig. Die Trassen sind beidseitig auf einer Breite von je 2,5 m von Baumpflanzungen freizuhalten oder durch Schutzmaßnahmen in Form von Schutzrohren oder Trennwände bis in ca. 1 m Tiefe zu sichern.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen« der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen (FGSV), Ausgabe 2013, siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

4.2 Versickerungsmulden

Versickerungsmulden sollen von Gehölzen freigehalten werden.

5 Pflege der Maßnahmeflächen

Auf den Maßnahmeflächen **M 1.1** und **M 2** ist die Saumgesellschaft einmal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist abzuräumen. Der Saum ist über Winter stehenzulassen.

6 Erschließung an der K 4144

Der Kreis ist von den Kosten, die im Zusammenhang mit der Errichtung, der Unterhaltung und der ggf. erforderlichen Verkehrszeichen stehen, freizustellen.

7 Telekommunikationsanlagen

Es ist nicht auszuschließen, dass eine Verlegung neuer Telekommunikationslinien auch außerhalb der betroffenen Grundstücke erforderlich ist.

Eine Überbauung von Telekommunikationslinien der Telekom ist nicht zulässig, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadenrisiko besteht.

8 Bahnanlage

Die Flächen befinden sich zum Teil in unmittelbarer Nachbarschaft zur Oberleitung der Bahnlinie. Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung ist von diesen Teilen auf Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Sicherheitsabstand von 3,50 m einzuhalten. In diesem Bereich dürfen sich weder Personen aufhalten, noch Geräte bzw. Maschinen aufgestellt werden. Der Mindestabstand von Bauwerken zu den bahneigenen 15/20 kV-Speiseleitungen und zu Oberleitungsmastfundamenten muss jeweils 5,0 m betragen.

9 DIN-Normen

Sofern in den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes auf DIN-Regelwerke Bezug genommen wird, sind diese während der üblichen Bürozeiten beim Bauamt der Gemeinde Plankstadt einsehbar.