



Bebauungsplan

"Hinter der Mühle, 8. Änderung"

Gemarkung Dühren

- Textlicher Teil:**
- I. Planungsrechtliche Festsetzungen
Hinweise**
 - II. Örtliche Bauvorschriften**

Stand: 12.01.2024

Planung:

Stefanie Hanisch
Johannesstraße 5 67346 Speyer Telefon 06232/68 65 601

STADTLANDPLAN

Städtebau . Umweltplanung
Email kontakt@stadt-land-plan.de

TEXTLICHER TEIL

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs.1 BauGB i. V. m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO) Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO sind als bestimmte Art der nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen „Gewerbebetriebe aller Art“ Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher im Plangebiet nicht zulässig.

Die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 genannten Anlagen für sportliche Zwecke sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Die unter § 8 Abs. 3 Nr. 1-3 BauNVO genannten Ausnahmen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungsstätten) sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist gemäß Planeintrag mit 0,8 festgesetzt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

2.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die durch Planeintrag festgesetzte Höhe baulicher Anlagen (H) ist der höchste Punkt (Oberkante Dachhaut) eines Gebäudes bzw. Gebäudeteiles in m über NHN.

Technisch oder funktional bedingte höhere Gebäudeteile (Aufzugshäuser, Lüftungsanlagen, usw.) dürfen ausnahmsweise die Höhenangaben bis 3,5 m überschreiten, sofern sie nicht mehr als 10 v. H. der Dachfläche einnehmen. Aufgeständerte Solaranlagen auf dem Dach werden nicht auf die zulässige Höhe angerechnet.

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

Die Bauweise ist durch Planeintrag als abweichende Bauweise a festgelegt. Es gilt die offene Bauweise; es sind jedoch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

4. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze, überdachte Stellplätze und Tiefgaragen sind auf dem Baugrundstück nur außerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Anpflanzungen zulässig.

5. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Es sind insgesamt 2 Zu-/Abfahrten auf das Betriebsgrundstück zulässig. Die Breite einer Zu- und Abfahrt beträgt maximal 10,00 m.

Stellplätze dürfen nicht direkt von der öffentlichen Verkehrsfläche aus angefahren werden.

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

6.1 Oberflächenmaterialien

Pkw-Stellplatzflächen und Fußwege sind in dauerhaft wasserdurchlässiger Bauart herzustellen und zu erhalten.

Stark frequentierte Hof- und Stellflächen sowie LKW-Standflächen oder Be- und Entladeflächen sind mit wasserundurchlässigen Belägen herzustellen.

6.2 Leuchtmittel

Die Beleuchtung von Außenanlagen hat mit Leuchtmitteln mit geringer Lockwirkung auf Insekten zu erfolgen (Natrium-Hochdrucklampen, LED o. ä.). Eine dauerhafte Beleuchtung der rückwärtigen Bereiche zum Leitzelbach ist unzulässig. Die Abstrahlrichtung muss nach unten gerichtet sein (kein Streulicht).

6.3 Bauzeitenregelung Vögel und Fledermäuse

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG darf

- die Rodung von Gehölzen nur im Zeitraum vom 20. Oktober bis zum 28. Februar (optimalerweise während Frostperioden oder noch im Herbst) erfolgen, außerhalb der Brutzeit bzw. Aktivitätszeit von Fledermäusen und der Brutzeit von Vögeln
- Vor Baumfällung sind potenzielle Quartierstrukturen der Fledermäuse auf Besatzfreiheit zu überprüfen. Erfolgt die Fällung nicht unmittelbar nach Feststellung der Besatzfreiheit, sind die unbesetzten Quartierstrukturen nach der Kontrolle zu verschließen. Voraussetzung für den Verschluss von Quartieren ist die vorherige Umsetzung von CEF-Maßnahmen. Um eine Winterquartiernutzung zu vermeiden, können besatzfreie Quartiere nach erfolgtem Ausgleich (CEF) bereits im Oktober verschlossen werden. Nicht vollständig einsehbare Quartierstrukturen sind durch Einwege-Verschlüsse abzudichten, sodass Tiere heraus- aber nicht mehr hineingelangen können.
- der Abriss von Gebäuden nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar erfolgen, außerhalb der Brutzeit von Vögeln

6.4 Fledermauskästen (CEF-Maßnahme)

Der durch die Baumfällungen langfristige Verlust von potenziellen Baumquartieren ist durch das Aufhängen von mindestens sieben Fledermauskästen (fünf Höhlenkästen, zwei Spaltenkästen) an Bäumen im näheren Bereich auszugleichen. Da Fledermäuse je nach Witterung unterschiedlich exponierte Quartiere mit geeignetem Mikroklima benötigen, sind die Kästen in verschieden exponierten Himmelsrichtungen anzubringen. Bei der Anbringung ist darauf zu achten, dass die Kästen senkrecht hängen und ein hindernisfreier Anflug (kein Ast, Efeu etc.) gewährleistet ist. Da alle Kästen im Sommer genutzte Quartiere ersetzen, sind die Maßnahmen bei Entfall der Strukturen im Herbst/ Winter spätestens bis März umzusetzen.

6.5 Vogelnistkästen (CEF-Maßnahme)

Für potenziell durch baubedingte Störung gefährdete Brutplätze von Staren sind als Ersatz insgesamt mindestens 3 Nistkästen für Stare an geeigneten Standorten in der näheren Umgebung anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

Für weitere Höhlenbrüter sowie Nischenbrüter sind Nisthilfen als Ersatz für die entfallenden Strukturen fachgerecht in räumlicher Nähe anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Aufgrund der nachgewiesenen Strukturen sind insgesamt 7 Nistkästen für Höhlenbrüter und 3 Nistkästen für Nischenbrüter anzubringen.

Aufgrund der siedlungsnahen Lage sind entsprechende Kästen mit Katzen-/Marderschutz obligatorisch.

6.6 Vermeidungsmaßnahme Erdkröte

Insbesondere in der Zeit zwischen Februar und Oktober ist bei geeigneter Witterung periodisch mit wandernden Tieren westlich des Plangebietes zu rechnen. Um Tötungen zu vermeiden, ist bei Bauarbeiten während der Wanderungszeiten von Erdkröten im Westen des Baufeldes ein Amphibienzaun aufzustellen. Dieser ist für die Dauer der Bauarbeiten zu erhalten, regelmäßig zu warten und zu pflegen.

7. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die in der Planzeichnung mit „L“ festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belasten. Für Arbeiten muss der Zugang zu den Leitungstrassen ständig gesichert sein, die Leitungstrassen dürfen nicht mit Hochbauten überbaut oder mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern überpflanzt werden.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Pflanzbindungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a und b BauGB)

8.1 Einzelbaumpflanzungen

Je angefangene 700 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum (Stammumfang mind. 16-18 cm, gemessen in 1 m Höhe) oder ein Obstbaum (Stammumfang mind. 10-12 cm, gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Bäume dürfen in den Flächen für Anpflanzungen untergebracht werden; das Leitungsrecht ist zu beachten. Vorhandene gleichwertige Bäume auf dem Grundstück werden angerechnet.

8.2 Fläche für Anpflanzungen

Die zeichnerisch festgesetzten Flächen für Anpflanzungen sind mit Stauden, Bäumen und Sträuchern, Rasen u. ä. vegetationsbedeckt und wasserdurchlässig anzulegen. Je 18 m² festgesetzter Pflanzfläche sind mindestens zwei Sträucher zu pflanzen. Bei der Artenauswahl sind überwiegend regionaltypische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und Abgänge gleichwertig zu ersetzen.

Das Anlegen von Kies- und Schotterflächen ist auf diesen Flächen unzulässig.

Für notwendige Grundstückszufahrten (siehe Punkt I.6.) können die zeichnerisch festgesetzten Pflanzflächen entlang der Erschließungsstraßen unterbrochen werden.

8.3 Dachbegrünung

Flachgeneigte Dachflächen von Hauptgebäuden, Garagen und Nebenanlagen mit einer Neigung bis einschließlich 5° sind extensiv oder intensiv zu begrünen. Die Kombination mit Photovoltaikanlagen und Anlagen zur thermischen Solarnutzung ist zulässig; diese sind aufgeständert anzubringen. Bis zu 10 % der Dachfläche können insgesamt für sonstige Anlagen, z.B. für erforderliche haustechnische Einrichtungen, Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für Dachterrassen genutzt werden. Die Dachbegrünung ist in den betreffenden Bauvorlagen darzustellen.

Ausnahmsweise kann auf die Flachdachbegrünung ganz oder teilweise verzichtet werden, wenn ersatzweise zusätzlich zu den geforderten Anpflanzungen auf dem Baugrundstück eine Fassadenbegrünung in der Größenordnung von mindestens 40% der ansonsten zu begrünenden Dachfläche mit Kletterpflanzen erfolgt.

Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und Abgänge gleichwertig zu ersetzen.

HINWEISE

1. Die Plangrundlage entspricht dem Liegenschaftskataster vom 14.06.2022 (UTM-Koordinatensystem).
2. Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, ist dies gemäß § 20 DSchG umgehend einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde 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. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Ausführende Baufirmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.
3. Die den Festsetzungen zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Sinsheim während der Dienststunden eingesehen werden.

4. Artenschutzmaßnahmen

4.1 Empfehlung vogelfreundliche Bauweise, Vermeidung von Kollisionen

Anlagebedingt können Tiere durch technische Anlagen, Barrieren oder Fallen (z. B. offene Kellerschächte) geschädigt oder getötet werden – dies ist soweit möglich zu vermeiden.

Aufgrund der Lage an ökologisch hochwertigen Strukturen (Auwaldstreifen und Feuchtbiotop) und des nachgewiesenen Vorkommens zahlreicher Vogelarten, kann eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos von Vögeln durch Anflug an große Glasflächen nicht ausgeschlossen werden. Daher sind verglaste Flächen ab 3 m² Größe in Vogelschutzglas auszuführen.

Insbesondere für Vögel ist das Risiko besonders hoch, an Glasflächen aufgrund von Durchsicht oder Spiegelung (v. a. der Vegetation) sowie angelockt durch zusätzliche Lichteffekte, zu Tode zu kommen. Auch Fledermäuse sind kollisionsgefährdet, da die glatten Oberflächen Ultraschalllaute von den sich nähernden Tieren weg reflektieren. Aufgrund der nicht zu ihnen zurückgeworfenen Echos nehmen sie Fensterscheiben oder andere glatte, senkrechte Flächen daher häufig nicht als Hindernisse wahr. Am wirksamsten kann das Kollisionsrisiko sowohl für Vögel wie Fledermäuse durch den Verzicht auf übermäßige Verbauung von Glas oder anderen stark reflektierenden Oberflächen gesenkt werden.

4.2 Maßnahme Holzkäfer

Gefällte Bäume aus der ehemaligen öffentlichen Grünfläche im Norden des Geltungsbereichs (Flst.Nr. 5363) sind zur Totholzanreicherung in der Umgebung zu lagern.

4.3 Beleuchtungsverbot nach § 21 Abs. 2 NatSchG BW

Es wird darauf hingewiesen, dass es im Zeitraum

- vom 1. April bis zum 30. September ganztägig und
- vom 1. Oktober bis zum 31. März in den Stunden von 22 Uhr bis 6 Uhr

verboten ist, die Fassaden baulicher Anlagen zu beleuchten, soweit dies nicht aus Gründen der öffentlichen Sicherheit oder der Betriebssicherheit erforderlich oder durch oder auf Grund einer Rechtsvorschrift vorgeschrieben ist.

In die geschützten Biotope im Süden und Westen außerhalb des Geltungsbereiches darf nicht hineingeleuchtet werden.

4.4 Berichterstattung an die UNB

Die Vogelnist- und Fledermauskästen sind fachgerecht anzubringen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust oder Beschädigung zu ersetzen. Die Standorte der Nist- und Fledermauskästen sind der Unteren Naturschutzbehörde schriftlich mitzuteilen.

Es ist ein dreijähriges Monitoring von Nist- und Fledermauskästen (inklusive Reinigung) im Spätjahr durchzuführen, um den Erfolg der Maßnahme zu überprüfen. Danach genügt eine einfache, jährliche Reinigung.

Sofern die Stellung eines Amphibienzauns (inkl. der Wartung und Pflege) notwendig wird, ist dies unter ökologischer Baubegleitung umzusetzen.

5. Starkregen und Überflutung

Mit Starkregenereignissen (extreme, kaum vorhersehbare und räumlich begrenzte Niederschläge) muss gerechnet werden. Es wird empfohlen, Untergeschosse bzw. Keller wasserdicht und Öffnungen überflutungssicher auszuführen. Dies hat unter Beachtung von § 37 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) zu erfolgen. Es wird darauf hingewiesen, dass Schäden durch Starkregenereignisse auch bei entsprechenden Vorkehrungen nicht ausgeschlossen werden können.

Da das Plangebiet (Flst.Nr. 5363/1, Bestandsbereich) bei einem HQ 100 (100-jährliches Hochwasser) überflutet werden kann, haben sich die Grundstückseigentümer gegen Schäden am Bauvorhaben, die durch eine Überflutung bzw. durch auftretendes Druckwasser verursacht werden können, durch geeignete Maßnahmen selbst und auf eigene Kosten zu sichern.

6. Entwässerung

Vor Verwendung unbeschichteter Dacheindeckungen oder Regenrinnen aus den Metallen Zink, Blei und Kupfer ist durch den Bauherrn eine Erlaubnis der zuständigen Fachbehörde (Wasserrechtsamt Rhein-Neckar-Kreis, Heidelberg) einzuholen und der Baurechtsbehörde vorzulegen, wenn anfallendes Niederschlagswasser versickert wird oder in ein Gewässer entlastet. Sollte durch den Bauherrn eine Versickerung auf dem eigenen Grundstück beabsichtigt sein, ist dafür ebenfalls eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Wasserrechtsamt zu beantragen. Hierbei wird auch die Versickerungsleistung einer solchen Anlage geprüft.

7. Grundwasser

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Wasserrechtsamt anzuzeigen. Direktauskünfte zu Grundwasserständen erteilt das Regierungspräsidium Karlsruhe. Bohrungen, die ins Grundwasser eindringen, das Einbringen von Stoffen ins Grundwasser und die Entnahme von Grundwasser zum Zweck der Wasserhaltung bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die rechtzeitig vor Baubeginn beim Wasserrechtsamt zu beantragen sind.

Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben unverzüglich einzustellen sowie das Wasserrechtsamt zu verständigen.

8. Boden/Altlasten

Nach § 202 BauGB ist der Mutterboden in der Bauphase zu erhalten und zu schützen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bekannt. Sollten bei Aushubarbeiten auffällige Verfärbungen, ein auffälliger Geruch oder sonstige ungewöhnliche Eigenschaften des Aushubmaterials festgestellt werden, sind die Arbeiten einzustellen und das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu informieren.

9. Sichtfeld

Die bestehenden Verteilerkästen sind als bauliche Anlagen innerhalb des in der Planzeichnung eingetragenen Sichtfeldes zulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 Abs. 6 BauGB

1. Überschwemmungsgebiet

Nach den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten liegt der Geltungsbereich teilweise in einem Überschwemmungsgebiet des Leitzelbachs und des Erlenbachs. Das HQ100-Gebiet (Überschwemmungsgebiet) ist in der Planzeichnung eingetragen.

Im Überschwemmungsgebiet ist das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche untersagt. Die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen, die den Wasserabfluss behindern können, ist ebenfalls untersagt.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 74 LBO

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

1.1 Dachgestaltung

Zulässig sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer als Sattel- und Pultdächer mit einer Dachneigung bis einschließlich 5 Grad. Die Festsetzungen I.8.3 zur Dachbegrünung sind zu beachten. Bei untergeordneten Nebendachflächen können auch andere Dachformen und -neigungen zugelassen werden.

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

Selbstleuchtende Werbeanlagen und solche mit wechselndem bewegtem Licht sind unzulässig.

3. Gestaltung und Bepflanzung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke, Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

3.1 Gestaltung und Bepflanzung

Mindestens 10% der Grundstücksfläche sind gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen. Bei der Artenauswahl sind überwiegend regionaltypische und standortgerechte Bäume und Sträucher zu verwenden. Die zeichnerisch festgesetzten Flächen für Anpflanzungen dürfen angerechnet werden.

Die Anlage von großflächigen Kies- und Schottergärten ist unzulässig.

3.2 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig.

ORDNUNGSWIDRIGKEITEN § 75 LBO

Ordnungswidrig handelt derjenige, der diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt (§ 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO).