

.....

Bebauungsplan „Industriegebiet Gölshausen VII. Abschnitt“ mit örtlichen Bauvorschriften der Stadt Bretten, Gemarkung Gölshausen

in der Fassung vom

.....

I. Bebauungsplanvorschriften (Bauplanungsrechtliche Festsetzungen)

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB/BauNVO) nach § 9 BauGB

1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) 1 BauGB und §§ 1 - 11 BauNVO

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Industriegebiet gemäß § 9 BauNOV festgesetzt. Allgemein zulässig sind die nach § 9 (2) 1 BauNVO genannten Anlagen mit Ausnahme von reinen Lagerhäusern und Lagerplätzen, Einzelhandelsbetrieben, Läden, Beherbergungsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften, Schrottplätzen, Anlagen zum Umschlagen von festen Abfällen, Erd- und Bauschuttdeponien sowie alle Anlagen und Einrichtungen, deren Emissionsverhalten die geforderten Mindestabstände zu den Wohngebäuden entlang der Römer- und Gewerbestraße gemäß dem Abstanderlass vom 06.06.2007 des Landes Nordrhein-Westfalen überschreiten.

Ausnahmsweise zugelassen werden können gem. § 9 (3) 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Diese Ausnahmen sind allerdings im Bereich der Schutzstreifen der 110 und 380 KV – Hochspannungsleitungen nicht zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 17 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich aus den Eintragungen im Plan. Es wird bestimmt durch die maximal mögliche Überbauung des Grundstücks sowie durch die max. Gesamthöhe des Gebäudes über NN.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird gem. den §§ 17 und 19 BauNVO mit 0,8 festgelegt.

Die Höhe der baulichen Anlagen darf die im Plan dargestellten NN-Höhen des südlich angrenzenden Höhenrückens nicht überschreiten. (Eine exakte Festsetzung der Gebäudehöhe kann erst im weiteren Verlauf der Planung festgelegt werden, wenn die Bezugsebenen der Geländeterrassierung sowie die Straßengradienten mit NN-Angaben bekannt sind. Aktuell ist davon auszugehen, dass ein Massenausgleich bei einer NN-Höhe von 231,2 m erreicht wird.)

1.3 Bauweise gem. § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Es gilt eine von der offenen Bauweise nach § 22 (2) und (4) BauNVO abweichende Bauweise ohne Längenbeschränkung.

1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Flächen sind im zeichnerischen Teil des Planes durch die Eintragung von Baufenstern gekennzeichnet. Die Baufenster werden durch Baugrenzen eingefasst.

1.5 Nebenanlagen gem. § 9 (1) 4 BauGB i.V.m. §§ 14 und 23 (5) BauNVO

Garagen und Lagerplätze sind nur für einen untergeordneten Teil und nur im betrieblichen Zusammenhang mit der eigentlichen Hauptnutzung des Baugrundstücks zulässig und müssen innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten Bauflächen errichtet werden.

Stellplätze sind, ausgenommen im Bereich der Pflanzgebotsflächen auf der gesamten Grundstücksfläche zulässig. Sie sind – soweit es sich nicht um LKW-Stellplätze handelt – mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen und durch Baumpflanzungen zu gliedern. LKW-Stellplätze sind nur auf wasserundurchlässigen Belägen herzustellen.

1.6 Verkehrsflächen, Anschluss an Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

Die Verkehrsflächen sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Zur Herstellung von Verkehrsflächen sind im Anschluss an diese unterirdische Stützbauwerke, Aufschüttungen und Abgrabungen in Form von Böschungen in der erforderlichen Breite und Höhe auf den Privatgrundstücken zu dulden.

Die Breite der Grundstückszu- und -abfahrten an öffentliche Verkehrsflächen darf das Maß von 12 m nicht übersteigen.

1.7 Abwasserableitung, Regenwasserrückhaltung gem. § 9(1)14 BauGB

Das Plangebiet wird im modifizierten Trennsystem entwässert. Dabei ist das Niederschlagswasser aller befestigten Flächen - umfassend die Dach- und Verkehrsflächen - mit einer entsprechenden Abwasservorbehandlung über das neu zu errichtende Regenrückhaltebecken zu führen. Lediglich das reine Schmutzwasser der Toiletten, Waschbecken, Duschen usw. oder Produktionsabwasser darf in die bestehende Mischkanalisation ungedrosselt eingeleitet werden.

Zum Schutz der Unterlieger ist zur Wasserrückhaltung ein Regenrückhaltebecken mit einem Fassungsvermögen von 3.100 m³ erforderlich. Pro Sekunde dürfen maximal 190 l Regenwasser an die vorhandene Vorflut abgegeben werden.

Entlang des Böschungsfußes ist auf der südöstlichen Seite des Plangebiets ein Oberflächenentwässerungsgraben mit Zuleitung zum Regenrückhaltebecken anzulegen.

1.8 Bodenschutz, Verwendung des Bodenabtrags

Zur Vermeidung von Bodenverdichtungen sind nicht für eine Verdichtung vorgesehene Flächen während der gesamten Bauzeit vor dem Befahren und Abstellen von Baufahrzeugen und Baustelleneinrichtungen zu schützen.

Der Oberboden ist gemäß § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Überschüssiger Oberboden ist primär auf den Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und darüber hinaus vornehmlich im Gemeindegebiet zu verwenden.

1.9 Beleuchtung der Straßen- und Betriebsflächen

Die erforderliche Beleuchtung der Straßen- und Betriebsflächen darf nur im Rahmen der notwendigen Sicherheitsvorkehrungen ausgeführt werden. Sie ist energiesparend, streulichtarm und insektenverträglich zu gestalten. Die Lichtkegel dürfen nur nach unten abstrahlen. Im privaten Bereich wird zum Schutz nachtaktiver Insekten empfohlen, eine UV-anteilsarme Außenbeleuchtung (z.B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED-Leuchten) einzusetzen, deren Betriebszeit durch Zeitschaltungen oder durch Bewegungsmelder soweit als möglich zu verkürzen ist.

1.10 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen

Die gewerbliche Nutzung des Geländes erfordert eine Terrassierung des Geländes. Die sich daraus ergebenden Böschungen zum Anschluss an das bestehende Gelände sind im Plan gekennzeichnet. Maßgebend sind die bei der Herstellung der Erdmodellierung tatsächlich hergestellten Böschungen.

1.11 Leitungsrechte zugunsten der Transnet BW GmbH, der Deutschen Bahn AG sowie der Stadtwerke Bretten gem. §9(1)13 BauGB

Die Leitungsrechte sind im Plan gekennzeichnet.

Leitungsrechte zugunsten der Transnet BW GmbH:

Innerhalb der Schutzstreifen der oberirdisch geführten 380 KV-Höchstspannungsleitung der Transnet BW GmbH gelten für Gebäude und sonstige Bauwerke eingeschränkte Bauhöhen. Die Mindestabstände betragen zu den bei größtem Durchhang ruhenden und ausgeschwungenen Leiterseilen

bei Dachneigungen größer 15°	4,8 m
------------------------------	-------

bei Flachdächern und flach geneigten Dächern bis einschließlich 15°	6,8 m.
---	--------

Die Abstände gelten für Gebäude mit Dachneigungen nach DIN 4102, Teil 7.

Bauvorhaben, die von Freileitungsschutzstreifen berührt werden, sind bereits im Planungsstadium der Transnet BW GmbH zur Kenntnis zu bringen. Für die jeweilige Gebäudeplanung wird dann die zulässige Bauhöhe (Meter über NN) ermittelt.

Bei Gehölzpflanzungen sind Baum- und Straucharten vorzusehen, die den Mindestabstand gem. DIN VED 0210 von 4,3 m einhalten. Gegebenenfalls sind Rückschnitte zu veranlassen. Nach der 26. Verordnung zur Durchführung des BImSchG vom Dezember 1996 über elektromagnetische Felder sind die elektrischen und magnetischen Felder von Hochspannungsfreileitungen in Gebäuden oder auf Grundstücken, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt bestimmt sind, auf 5 kV/m bzw. 100 µT begrenzt. Eine kurzzeitige bzw. kleinräumige Überschreitung dieser Grenzwerte bis zu 10 kV/m bzw. 200 µT ist bei bestehenden Freileitungen zulässig.

Die in der 26. BImSchV angegebenen Vorsorgewerte von 5 kV/m bzw. 100 µT wird sowohl auf dem Erdboden als auch in Gebäuden eingehalten. Es wird darauf hingewiesen, dass auf nach oben offenen Balkonen bzw. Dachgärten in unmittelbarer Nähe der Leiterseile der Vorsorgewert der elektrischen Feldstärke von 5 kV/m überschritten werden könnte.

Leitungsrechte zugunsten der Deutschen Bahn AG:

Die Leitungsrechte beziehen sich auf den in den Bebauungsplanbereich fallenden Teil der planfestgestellten 110-KV-Bahnstromleitung BL 573 Wiesental – Vaihingen. Die Leitungen verfügen über einen Schutzstreifenbereich von 66 m (je 33 m rechts und links der Trassenachse). Die Bahnstromleitung ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans vermerkt.

Maßgebend sind jedoch nicht die aus den Planunterlagen abgeleiteten Werte, sondern die in der Örtlichkeit tatsächlich vorhandenen Abstände bzw. Höhen. Dies bezieht sich auch auf die Richtigkeit des Bahnstromleitungsverlaufes.

Maßgebend für die durch den Schutzstreifen berührten Flächen sind folgende Festsetzungen und Bestimmungen:

1. Die endgültigen Bauausführungspläne geplanter Bauvorhaben sind rechtzeitig bei DB-Netze zur Prüfung und Zustimmung hinsichtlich der vorgeschriebenen Sicherheitsabstände einzureichen. Die Höhenangaben zur Dachoberkante des Gebäudes oder Bauvorhabens sind darin in **Meter über NN** zu beziehen. Der Abstand des Gebäudes oder Bauvorhabens zur Leitungsachse ist anzugeben.
2. Die Standsicherheit der Maste muss gewahrt bleiben. Im Radius von 11 Metern von den Fundamentkanten aus gesehen dürfen keine Abtragungen bzw. Aufschüttungen von Erdreich durchgeführt werden.
3. Die Zufahrt zu den Maststandorten der Bahnstromleitung mit LKW muss jederzeit gewährleistet sein. Es muss damit gerechnet werden, dass die Leiterseile für Instandhaltungs- und Umbauarbeiten abgelassen werden müssen. Die Begehrbarkeit des Schutzstreifens für Instandhaltungsarbeiten an der Bahnstromleitung muss jederzeit gewährleistet sein.
4. Die im Erdreich befindlichen Erdungsbänder (Bandeisen) dürfen nicht beschädigt werden.
5. Im Bereich des Schutzstreifens müssen die Abstände gemäß DIN VDE 0210 und DIN VDE 0105 eingehalten werden.
6. Bei Arbeiten aller Art sind die Abstände gemäß beigefügtem Merkblatt – Bauarbeiten in der Nähe von 110 KV-Bahnstromleitungen- einzuhalten.
7. Im Rahmen der Planung von Beleuchtungs-, Lärmschutz- und Beregnungsanlagen ist die Einwilligung der DB Energie einzuholen. Eventuell im Leitungsstreifen zu pflanzende Gehölze sind im Benehmen der DB Energie zulässig.

Im Übrigen werden die Belange ggf. im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens ausführlich dargelegt.

Zu beachten ist, dass bei Bauvorhaben Arbeitsgeräte wie Kran, Autokran, Bagger etc. nur bedingt zum Einsatz kommen können. Eine Prüfung und Freigabe durch die DB Energie ist erforderlich. Die zur Prüfung eingereichten Unterlagen sollten einen Lageplan, EOK Höhen, Höhen der Arbeitsgeräte in Meter über NN und Abstände zur Trassenachse beinhalten.

Bei Änderungen der Aufteilung und Nummerierung von Flurstücken sind die eingetragenen Leitungsrechte der DB Energie zu übernehmen bzw. wenn nicht vorhanden neu zu bestellen.



MERKBLATT **für Bauarbeiten in der Nähe von 110-kV-Bahnstromleitungen**

Bauvorhaben: Bebauungsplan „Industriegebiet Gölshausen, VII Abschnitt“
Frühzeitige Beteiligung

Das Gebiet des Bebauungsplans befindet sich im Schutzbereich der **110-kV-Bahnstromleitung BL 573 Wiesental - Vaihingen**.
Der Schutzbereich beträgt **66 m** (beiderseits der Trassenachse **33 m**).

Zuständig: DB Energie GmbH, Energieversorgung Südwest
Kriegsstraße 77, 76133 Karlsruhe
Telefon-Nr.: 0721/93145-324 Fax-Nr.: 0721/93145-379

Um Unfälle, Beschädigungen und damit einhergehende Störungen der Bahnstromversorgung auszuschließen, müssen, ungeachtet der jeweils gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften, sowie sonstiger allgemein gültiger Unfallverhütungsvorschriften, folgende Bedingungen erfüllt sein:

1) Arbeiten aller Art innerhalb des Schutzbereiches:

- Die zuständige Stelle der DB Energie ist grundsätzlich mind. 14 Tage vor Baubeginn vom Bauleiter schriftlich zu benachrichtigen. Die Arbeiten dürfen erst aufgenommen werden, wenn der Beauftragte der DB Energie den auf die Baustelle bezogenen freien Arbeitsraum im Bereich der Freileitung angegeben hat und alle Sicherheitsvorkehrungen getroffen sind.
- Der nach DIN VDE 0105 vorgeschriebene **Schutzabstand von 3,0 m** zwischen den äußersten Teilen der Baugeräte, Bauhilfsmittel, Gerüste und dergleichen und dem nächstliegenden Leiterseil darf auf keinen Fall unterschritten werden.
- Es ist dabei zu beachten und zu berücksichtigen, dass sowohl die Leiterseile, als auch die Kranseile, ausschlagen und sich gegenseitig nähern können.
- Können beim Baugeräteeinsatz die erforderlichen Sicherheitsabstände nicht eingehalten werden, muss eine Abschaltung der Leitung oder einzelner Stromkreise erfolgen. Etwaige Abschaltungen können nur unter Berücksichtigung unserer betrieblichen Belange erfolgen. Sie müssen daher mindestens 4 Wochen vor Beginn der Arbeiten bei uns angemeldet werden. Die Kostenübernahme der anfallenden Kosten (Schaltantragsteller, Stromverlustkosten etc.) ist uns schriftlich zu bestätigen.
- Des Weiteren ist umgehend die zuständige Stelle der DB Energie zu verständigen, wenn der Schutzstreifen mit Hebezeugen, Fördergeräten und Baumaschinen befahren werden muss. Ferner, wenn Erdarbeiten in der Nähe von Maststandorten durchzuführen sind und Erder aller Art (in der Regel Bandseile) freigelegt oder beschädigt werden.

2) Arbeiten bei Unterschreiten des vorgeschriebenen Schutzabstandes:

- Besteht die Gefahr, dass beim Errichten oder Betrieb von Baugeräten deren Teile, beispielsweise Ausleger von Kranen, in den Schutzstreifen gelangen können, so ist sofort die zuständige Stelle der DB Energie zu verständigen.
- Der Beauftragte der DB Energie wird an der Baustelle die Sicherheitsanweisungen geben und ggf. auch die Abschaltung der Leitung veranlassen.
- Sofern die Leitung abgeschaltet werden muss, dürfen die Bauarbeiten erst begonnen oder fortgesetzt werden, wenn der Beauftragte der DB Energie der Bauunternehmung die Abschaltung schriftlich bestätigt hat.

Ausführung für: Baugenehmigungsbehörde, Bauherr, Bauunternehmer, Bauleiter

Übertragung von Rechten bei Flurbereinigung und Baulandumlegung

Die Übertragung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten erfolgt

- a) im Rahmen der Flurbereinigung gemäß § 37, § 49 Abs. 1 und § 68 Abs. 1 FlurbG von den Einlageflurstücken auf die Ersatzflurstücke
- b) im Rahmen der Baulandumlegung gemäß § 63 Abs. 1 BauGB von eingeworfenen Grundstücken auf die Zuteilungsgrundstücke

Begründung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit mit Eintragungsbewilligung nach § 37, § 49, Abs. 1 und § 68 Abs. 1 FlurbG zugunsten der DB Energie GmbH, Pfarrer-Perabo-Platz 2, 60326 Frankfurt/Main, nachfolgend DB Energie genannt.

Inhalt der Dienstbarkeit

1. Die DB Energie ist berechtigt:

- a) die Grundstücke mit elektrischen Hochspannungsleitungen einschließlich Zubehör zu überspannen,
- b) auf den Grundstücken Leitungsmaste für elektrische Hochspannungsleitungen aufzustellen und Erdungen der Maste auszuführen,
- c) Maste und Leitungen einschließlich Zubehör dauernd zu belassen,
- d) die Grundstücke zur Überwachung der Leitungen zu begehen, zu befahren und für Unterhaltungs- und Auswechslungsarbeiten zu benutzen.

2. Der jeweilige Eigentümer der Grundstücke hat alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand, die Unterhaltung und den Betrieb der unter 1. bezeichneten Anlagen gefährden oder stören.

3. Die Grundstücke werden im Gefahrenbereich der Hochspannungsleitungen innerhalb des Geländestreifens von je ... m beiderseits der Leitungssachse (Schutzstreifen) folgenden Benutzungsbeschränkungen unterworfen:

- a) Bäume, Kulturen, sonstiger Aufwuchs und Vorrichtungen wie Stangen und dergl. wird zur Vermeidung eigener Gefährdungen und zum Schutz der Leitung eine Höhenbegrenzung über dem gewachsenen Boden von 3,50 m festgelegt. Abweichungen von dieser Höhenbegrenzung sind je nach den örtlichen Verhältnissen möglich. Sie sind schriftlich mit der DB Energie zu vereinbaren.
- b) Bewohnbare und unbewohnbare Gebäude sowie Schuppen dürfen innerhalb des Schutzstreifens nur mit Zustimmung der DB Energie errichtet werden. Das gleiche gilt für die Lagerung feuergefährlicher, sprenggefährlicher und zum Zerknall neigender Stoffe. Leitungsgefährdende Vorrichtungen ober- und unterirdisch müssen unterbleiben.

4. Die Ausübung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit kann Dritten überlassen werden.

5. Festsetzungen nach §§ 37 und 49 FlurbG

- a) Die DB Energie vergütet nach Beendigung von Bau- und Unterhaltungsarbeiten den dadurch entstandenen Flur- und Aufwuchsschaden nach den jeweiligen Entschädigungsrichtlinien (Bauernverbandsrichtlinien); desgleichen wird der dadurch entstehende Baumschaden ersetzt.
- b) Die Höhe der Schäden kann durch eine Kommission, bestehend aus einem Vertreter der betreffenden Gemeinde und einem Vertreter der DB Energie festgestellt werden. Die dadurch entstehenden Kosten trägt die DB Energie.

Aus Gründen der Übersichtlichkeit ist der Eintragungsvermerk im Grundbuch wie folgt zu fassen:

"Hochspannungsleitungs-, Masterrichtungs-, Begehungs-, Befahrungs- und Unterhaltungsrecht sowie Benutzungs-, Bepflanzungs- und Bebauungsbeschränkung zugunsten der DB Energie GmbH, Frankfurt a. M."

Das Masterrichtungsrecht wird nur erwähnt, wenn ein Mast auf dem Grundstück steht.

Sämtlicher diese Vereinbarung betreffender Schriftwechsel, ist zu richten an:

DB Energie GmbH,
Energieversorgung Südwest, Kriegsstraße 77, 76133 Karlsruhe I.ET-S-SW 1 Herr Krempel

Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Bretten

Der Schutzstreifen bezieht sich auf unterirdisch verlegte Versorgungsleitungen zugunsten der Stadtwerke Bretten. Er ist von Bebauung freizuhalten.

1.12 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. §9(1)25 a BauGB

Pfg 1 Pflanzgebot 1: Anlage einer extensiv Streuobstwiese

An den gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte, hochstämmige (Wild-) Obstgehölze (Stammumfang mindestens 18 cm) gemäß der Pflanzliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Auf den Flächen erfolgt eine Einsaat mit einer autochthonen Wiesenmischung „Fettwiese“ aus mindestens 30 % Wildblumen (Produktionsraum 7 Süddeutsches Berg-/ Hügelland).

Die (Wild-) Obstbäume sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen. Die Wiese ist extensiv zu bewirtschaften: zweimal jährliche Mahd mit Abtransport des Mähguts (Juni und September), um eine artenreiche Entwicklung zu ermöglichen. Dünge- und Spritzmittel sind nicht zu verwenden, bzw. lediglich in dem Umfang, wie er im biologischen Landbau erfolgt.

Pflanzliste:

Obstgehölze (Liste kann durch weitere lokal typische Obstsorten ergänzt werden)

<i>Apfel</i>	Echter Piemonteser, Renette von Serres, Roter Breitlauapfel, Bergerapfel, Bratzelapfel Klarapfel Jakob Fischer Kaiser Wilhelm Roter Boskoop
<i>Birne</i>	Würgelesbirne Gellerts Butterbirne Gute Graue Gelbmöstler Gute Luise
<i>Kirsche</i>	Große Prinzessin Hedelfinger Schneiders späte Knorpel Knauffs Schwarze Regina
<i>Zwetschgen</i>	Ontariopflaume Hanita Stanley
<i>Walnussbäume</i>	Echte Walnuss (<i>Juglans regia</i>)
<i>Wildobst</i>	Wildapfel ((<i>Malus sylvestris</i>) Wildbirne (<i>Pyrus communis</i>) Speierling (<i>Sorbus domestica</i>) Elsbeere (<i>Sorbus torminalis</i>)
<i>Qualitäten</i>	Hochstämme, STU mindestens 18-20, 3 x v.m. Ballen

Pfg 2 Pflanzgebot 2: Anlage eines Waldmantels

Gebietsheimische Sträucher sind gruppenweise im Abstand von 1 m in 1,5 m breiten Reihen anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten (s. Pflanzliste 2). Im östlichen Bereich werden zum Aufbau eines gestuften Waldrandes Heister aus gebietsheimischen Baumarten in einem Anteil von 5-10 % beigemischt (s. Pflanzliste 3). Die Flächen sind zur Ersteinsaat mit einer artenreichen Landschaftsrassenmischung zu begrünen.

Pflanzliste:*Sträucher*

Cornus sanguinea, Roter Hartriegel
Corylus avellana, Haselnuss
Crataegus laevigata, Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna, Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare, Rainweide/Liguster
Lonicera xylosteum, Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa, Schlehe
Rosa canina, Hunds-Rose
Salix caprea, Sal-Weide
Salix purpurea, Purpurweide
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa, Trauben Holunder
Viburnum opulus, Weißer Schneeball

Qualitäten:

Sträucher, mindestens 1 x verpflanzt, Höhe: 60 – 100 cm

Pfg 3 Pflanzgebot 3: Anlage von Feldgehölzen

Auf den gekennzeichneten Flächen sind Baum- und Strauchpflanzungen in Reihen anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Auswahl der Gehölze erfolgt gemäß der Pflanzliste 2 und 3. Die Flächen sind zur Ersteinsaat mit einer artenreichen Landschaftsrassenmischung zu begrünen.

Der Aufbau wird strukturreich und gestuft (von innen hoch, nach außen niedrig) ausgebildet. In den zentralen Pflanzbereichen wird ein hoher Anteil an Heister aus klein- bis großkronigen Bäumen verwendet (Baumanteil 5-10 %). Das Flächen- und Zahlenverhältnis zwischen den Arten sind frei wählbar.

Pflanzliste:

<i>Bäume</i>	<i>Acer campestre</i> , Feld-Ahorn <i>Acer platanoides</i> , Spitz-Ahorn <i>Acer pseudoplatanus</i> , Berg-Ahorn <i>Carpinus betulus</i> , Hain-Buche <i>Fraxinus excelsior</i> , Gemeine Esche <i>Quercus petraea</i> , Trauben-Eiche <i>Quercus robur</i> , Stiel-Eiche <i>Tilia platyphyllos</i> , Sommer-Linde <i>Tilia cordata</i> , Winter-Linde
Qualitäten:	Hochstämme, STU mindestens 18-20, 3 x v. m. Ballen
<i>Sträucher</i>	<i>Cornus sanguinea</i> , Roter Hartriegel <i>Corylus avellana</i> , Haselnuss <i>Crataegus laevigata</i> , Zweigriffeliger Weißdorn <i>Crataegus monogyna</i> , Eingriffeliger Weißdorn <i>Euonymus europaeus</i> , Pfaffenhütchen <i>Ligustrum vulgare</i> , Rainweide/Liguster <i>Lonicera xylosteum</i> , Rote Heckenkirsche <i>Prunus spinosa</i> , Schlehe <i>Rosa canina</i> , Hunds-Rose <i>Salix caprea</i> , Sal-Weide <i>Salix cinerea</i> , Grau-Weide* <i>Salix purpurea</i> , Purpur-Weide <i>Salix rubens</i> , Fahl-Weide* <i>Salix viminalis</i> , Korb-Weide* <i>Sambucus nigra</i> , Schwarzer Holunder <i>Sambucus racemosa</i> , Trauben Holunder <i>Viburnum opulus</i> , Weißer Schneeball
Qualitäten:	Sträucher, mindestens 1 x verpflanzt, Höhe: 60 – 100 cm

PFG 4 Pflanzgebot 4: Ansaat Ufermischung mit gewässerbegleitenden Hochstauden

Auf der gekennzeichneten Fläche ist innerhalb der Retentionsfläche eine Ufermischung mit gewässerbegleitenden Hochstauden anzusäen. Zu verwenden ist eine entsprechende gebietsheimische Kräuter- und Grasmischung.
Im Flachwasserbereich des Dauerstaus werden einige gebietsheimische Weidensträucher (s. Pflanzliste 2, Kap. 5.2.3) sowie Schlif angepflanzt und dauerhaft fachgerecht gepflegt.

PFG 5 Pflanzgebot 5: Verkehrsgrün

Innerhalb der im Bebauungsplan gekennzeichneten Fläche im Bereich der Wendeschleife ist zur Raumbildung ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumartenauswahl erfolgt gem. Pflanzliste 3 (Kap. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**) Abgängige Gehölze sind entsprechend der Pflanzlisten zu ersetzen.

Ansaat der nicht gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche mit einer autochthonen Saatgutmischung „Straßenbegleitgrün“ aus mindestens 30 % Wildblumen. Fachgerechte Pflege durch mehrmalige Mahd mit Abtransport des Mahdgutes im Jahr.

PFG 6 Anpflanzung eines Feldgehölzes

Auf den gekennzeichneten Flächen sind Baum- und Strauchpflanzungen in Reihen anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Auswahl der Gehölze erfolgt gemäß der Pflanzliste 2 und 3.

Der Aufbau wird strukturreich und gestuft (von innen hoch, nach außen niedrig) ausgebildet. In den zentralen Pflanzbereichen wird mindestens alle 25 m ein Heister aus

mittel- bis großkronigen Bäumen verwendet (Baumanteil 5-10 %). Das Flächen- und Zahlenverhältnis zwischen den Arten sind frei wählbar.

Die Flächen sind zur Ersteinsaat mit einer artenreichen Landschaftsrassenmischung zu begrünen.

PFG 7 Begrünungsmaßnahmen innerhalb gewerblicher Bauflächen

Auf je angefangener 2.000 m² Grundstücksfläche sind außerhalb der mit PFG 6 gekennzeichneten Flächen ein standortgerechter Laubbaum gem. **Pflanzliste 3** (Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

1.13 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(1) 25 b BauGB

Die im zeichnerischen Teil dargestellten Pflanzbindungen betreffen 5 Bestandsbäume entlang des südlichen Feldweges, den tlw. Erhalt der Streuobstwiese im südöstlichen Teil des Plangebiets sowie den Erhalt einer bestehenden Feldhecke.

II. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 LBO

A. Geltungsbereich

Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften gelten für das Gebiet bzw. den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Industriegebiet Gölshausen VII. Abschnitt“, Gemarkung Gölshausen. Für den Geltungsbereich ist der Bebauungsplan (zeichnerischer Teil) maßgebend.

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 74 LBO)

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Dachform und Dachneigung

Es sind Flachdächer und flach geneigte Dächer in Form von Sattel- und Pultdächern zulässig.

Die Dachneigung darf 10 ° nicht überschreiten.

1.2 Dacheindeckungsmaterial und Dachfarbe bei geneigten Dächern

- a) Als Dacheindeckungsmaterial sind Ziegel, Zementfaserplatten oder mit einer Schutzschicht versehene Metalleindeckungen –ausgenommen Zinkdächer- zulässig. Reflektierende Materialien sind unzulässig. Verwendung finden dürfen natürlich begrünte oder teilbegrünte Dachflächen.
- b) Zulässige Dachfarben sind Rotbraun bis Braun, Mittel- bis Dunkelgrau, Blatt- und Nadelgrün.
- c) Eine Durchmischung der Hauptdachflächen mit mehreren Materialien ist unzulässig. Eine Kombination mit begrünten Dachflächen ist möglich.
- d) Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie sind zulässig.

1.3 Fassaden

Bei Außenwandflächen sind nur gedeckte, keine grellen Farbtöne (Remissionswerte 85 – 100) zulässig.

2. Hecken, Zäune, Stützmauern und Geländeveränderungen

2.1 Hecken, Zäune

Zulässig sind Draht- und Metallgitterzäune bis 2,5 m Höhe. Diese sind gemäß Pflanzliste zu hinterpflanzen. Entlang von öffentlichen Verkehrswegen, ausgenommen Gehwegbereiche, ist ein Mindestabstand von 0,5 m einzuhalten. Zur land- und forstwirtschaftlichen Fläche hin müssen die Gitterweiten kleinsäugergerecht mit 20 cm Bodenabstand ausgebildet sein. Die Ausführung von Sockelmauern ist unzulässig. Ausnahmsweise sind anders gestaltete Einfriedungen zulässig, wenn betriebliche Belange dies erfordern.

2.2 Stützmauern und Geländeveränderungen

Zulässig sind Stützmauern bis zu:

- a) 1,80 m sichtbare Höhe über Straßenoberkante bergseits von öffentlichen Verkehrsflächen. Ein Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie von 0,5 m, ausgenommen Gehwegbereiche, ist einzuhalten. 2,5 m sichtbare Höhe innerhalb der Grundstücke und zu den Grenzen der Nachbargrundstücke.
- b) Material: Naturstein, Bruchstein, strukturierter Beton
- c) Sämtliche Geländeveränderungen sind genehmigungspflichtig.

3. Gestaltung und Bepflanzung von Freiflächen

Die Freiflächen sind gemäß Pflanzliste mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen. Bestehende bzw. durch Pflanzgebot festgesetzte Einzelbäume werden angerechnet.

4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig.

Werbeanlagen sind lediglich auf der der Erschließungsstraße zugewandten Seite bzw. von dort aus sichtbar zulässig. Auf den zum Außenbereich hin exponierten Seiten sind sie unzulässig. Pro Betrieb sind maximal zwei Werbeanlagen zulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden sind bis maximal 0,75 m unterhalb der ausgeführten Wandhöhe zulässig. Sie dürfen nicht als Dachaufbauten angebracht werden.

Für freistehende Werbeanlagen (z.B. Pylone) gilt diese Höhenbegrenzung im übertragenen Sinne. Sie sind lediglich innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

Werbeanlagen mit beweglichem Licht, Skybeamer und Laserwerbung sind unzulässig.

Eine indirekte Beleuchtung von Werbeanlagen darf nur von oben nach unten abstrahlen.

5. Niederspannungsfreileitungen

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig. Das Niederspannungs-Stromversorgungsnetz ist als erdverlegtes Kabelnetz auszuführen.

6. Aufschüttungen und Abgrabungen

Aufschüttungen und Abgrabungen sind generell genehmigungspflichtig.

C. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften nach Buchstabe B zuwiderhandelt.

Zuwiderhandlungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können gem. § 75 Abs. 3 Nr. 2 und Abs. 4 LBO als Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden.

Hinweise

1. Bodenbelastungen

Bekannte, vermutete sowie gefundene Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen, bedeutender Sachwert oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind der unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

2. Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung vorgesehener Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde 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. 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 Firmen sollten schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

3. Schutz des Oberbodens bzw. Unterbodens

Anfallender Erdaushub (getrennt nach Ober- und Unterboden) hat soweit als möglich innerhalb des Wohngebietes zu verbleiben und ist dort wieder fachgerecht einzubauen (lt. DIN 18915).

4. Auffüllungen/Aufschüttungen

Soweit im Rahmen der Baumaßnahmen Niveauausgleichsmaßnahmen, Verfüllungen oder Auffüllungen durchgeführt werden, darf nur unbelasteter kulturfähiger Bodenaushub zum Einbau kommen. Die Verwaltungsvorschrift des Landes Baden-Württemberg „Verwertung von als Abfall eingestuftem Boden“ vom 14.03.07 ist dabei zu beachten (VwV Boden). Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen, die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden bzw. den Zuordnungswert Z 0 nach vorgenannter VwV einhalten.

Zertifizierte Sekundärrohstoffe (Recyclingbaustoffe mit Produktstatus) dürfen nach der Maßgabe des Erlasses des Umweltministeriums Baden-Württemberg über „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.04 dort verwertet werden, wo dies bautechnisch notwendig und die natürlichen Bodenfunktionen nicht im Vordergrund stehen.

Andere Materialien z.B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder Bodenaushub über Z 0 entsprechend VwV Boden dürfen nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des Landratsamtes Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, zur Auffüllung verwendet werden.

5. Geotechnik

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen /tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Verkärstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.

Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.

5a. Geotopschutz

Für Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes wird auf das Geotopkataster unter der Adresse <http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope> verwiesen.

5b. Allg. Hinweise zur Geologie

Die lokalen Geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk entnommen werden. Eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten kann der Homepage des LGRB (www.lgrb-bw.de) entnommen werden.

6. Grundwasser/Wasserversorgung

Im Planungsgebiet könnte Schichtwasser anfallen. Die Berücksichtigung der Grundwasser- verhältnisse ist Planungsaufgabe des Architekten. Anfragen zu Grundwasserständen können kostenpflichtig schriftlich, per Mail oder per Fax an das Regierungspräsidium Karlsruhe, Abteilung 5, Referat 53.2, Landesbetrieb Gewässer, Waldhofer Straße 100, 69123 Heidelberg, Tel. Nr. 06221/1375-232, E-Mail: Dirk.Lebrecht5@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.

7. Industrieabwasser/IAWS

Wasser, das durch den gewerblichen Verbrauch verunreinigt oder sonst in seinen Eigenschaften verändert ist, muss über die öffentliche Mischwasserkanalisation, ggf. über eine Abwasservorbehandlungsanlage der öffentlichen Abwasseranlage zugeführt werden.

8. Reduzierung des Energiebedarfs

Die Gebäude sind insbesondere im Hinblick auf eine effiziente Energienutzung nach dem neuesten Stand der Bautechnik auszuführen.

9. Ausreichende Wasserversorgung für Gebäude – Grundschutz – Durchführung von wirksamen Löscharbeiten und der Rettung von Menschen und Tieren

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mindestens 96 m³ pro Stunde über mindestens zwei Stunden erforderlich.

Die geforderte Löschwassermenge muss innerhalb eines Löschbereiches von maximal 300 m um die Objekte sichergestellt werden.

Geeignete Entnahmestellen (z.B. Hydranten) müssen in einer Entfernung von 80 m zu Gebäuden vorhanden sein.

Entnahmestellen (z.B. Hydranten) sind mindestens einmal im Jahr, möglichst vor Beginn des Winters zu überprüfen und zu warten.

Der Netzdruck darf bei der Löschwasserentnahme an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen.

Bei der Verwendung von Überflurhydranten ist die DIN EN 14 384 zu beachten.
Bei der Verwendung von Unterflurhydranten ist die DIN EN 14 339 zu beachten.

Unterflurhydranten sind mit Hinweisen nach DIN 4066 zu kennzeichnen.

Es sind Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerlösch- und Rettungsfahrzeuge bzw. Zu- und Durchgänge für die Feuerwehr zu den Gebäuden zu berücksichtigen.

Die Vorgaben des § 2 LBO AVO sowie der VwV-Feuerwehrflächen sind zu beachten.