



Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Gewerbepark Firma Ernst“,
Gemeinde Eschelbronn

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

1.1. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.1.1 Allgemein zulässige Nutzungen

1.1.1.1 Tankstellen (§ 8 (1) 4. BauNVO)

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird die im § 8 (2) 3. BauNVO genannte Nutzung (Tankstellen), mit einem direkten Verkauf von Treibstoff an den Endverbraucher, als nicht zulässig erklärt.

1.1.1.2 Einzelhandelsbetriebe

Im „GE“-Gebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanten Sortiment und einem Verkauf an Letztverbraucher nicht zulässig – dieses sind u.a. :

- Lebensmittel, Getränke
- Drogerie- und Kosmetik
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation
- Baby-/Kinderartikel
- Spielwaren und Sportartikel
- Haushaltswaren
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Erotik-Fachmärkte

Ausnahmen hiervon können in Verbindung mit produzierenden Betrieben oder Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben zugelassen werden, soweit der Verkauf auf einer untergeordneten Betriebsfläche stattfindet und die Verkaufsfläche für ein solches Sortiment eine Größe von 200 m² nicht überschreitet.

1.1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

1.1.2.1 Vergnügungsstätten (§ 8 (3) 3. BauNVO)

Die unter dem § 8 (3) 3. BauNVO genannte, ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätte) ist gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

2.1. Gebäudehöhe

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen sind der Planvorlage zu entnehmen.

Die Gebäudehöhe ist definiert als die obere Dachbegrenzungskante (OK First bzw. OK-Dachhaut). Das Maß wird in der Gebäudemitte gemessen. Als Bezugspunkt gilt die tiefste Stelle der an das Gebäude angrenzenden privaten Erschließungs-, Lager- oder Parkierungsfläche.

Für Silos, Aufzüge, Kamine, Kranbahnen, Filteranlagen u. ä. können im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)

Im Baugebiet wird die „abweichende Bauweise“ (§ 22 (4) BauNVO) festgesetzt. Diese ist definiert als die „offene Bauweise“ (§ 22 (2) BauNVO) mit der Abweichung, dass Gebäudelängen bis 100,00 m zulässig sind.

4. Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)

Die Stellung der Gebäude ist parallel zur seitlichen Grundstücksgrenze bzw. zur festgesetzten Baugrenze anzuordnen.

Eine Firstrichtung wird nicht festgesetzt.

5. Flächen für Nebenanlagen und Garagen (§ 9 (1) 4. BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen sind, bis auf Einfriedigungen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

6.1. CEF-Maßnahme „Eidechsenhabitat“

An den Südrändern der Hecken, Gehölzbestände und Ruderalflächen sind gemäß dem „Fachbeitrag Artenschutz“ auf der ausgewiesenen Fläche Habitatstrukturen für Eidechsen einzubringen. Insgesamt sind mindestens 5 Stein- und 5 Totholzhaufen mit Sandlinsen herzustellen, die teilweise in den Untergrund eingebunden werden.

Die Vegetation um die Stein- und Totholzhaufen ist durch 1 - 2 mal jährliche Mahd offen zu halten.

6.2. CEF-Maßnahmen für Brutvogelarten

Für die **Höhlen-, Halbhöhlen- und Nischenbrüter** werden in den Gehölzbeständen der Umgebung drei Nistkästen für Höhlenbrüter und zwei Nistkästen für Halbhöhlen- und Nischenbrüter aufgehängt.

Entstehen an den neuen Gebäuden nicht ausreichend geeignete Nistmöglichkeiten, werden an den Gebäudewänden nach Bauabschluss drei Nistkästen für Höhlenbrüter und zwei Nistkästen für Halbhöhlenbrüter angebracht.

Die Nistkästen in den Gehölzen sind solange zu unterhalten, bis ausreichend Nistmöglichkeiten an den Gebäuden verfügbar sind.

Für die **Feldlerche** werden in den verbleibenden rd. 2,2 ha zur Brut geeigneten Ackerflächen nordöstlich des Gewerbegebietes, 4 Lerchenfenster nach den Vorgaben des gemeinsam vom Landes-Bauernverband und NABU Baden-Württemberg herausgegebenen Faltblatts angelegt. Mit der Aufwertung der Äcker wird die Brutrevierdichte in den Ackerflächen aufrecht erhalten.

Die Gemeinde trifft entsprechende Vereinbarungen mit Eigentümern bzw. Pächtern der Flächen, in denen das Anlegen der Lerchenfenster langfristig abgesichert wird.

7. Leitungsrecht (§ 9 (1) 21. BauGB)

Auf den Flächen, die mit einem Leitungsrecht zugunsten der Grabenverdohlung, der Abwasserentsorgung bzw. der Ableitung von Oberflächenwasser belegt sind, sind bauliche Anlagen – ausgenommen Einfriedigungen und PKW-Stellplätze – unzulässig.

8. Pflanzgebot / Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. a und b BauGB)

8.1. Pflanzbindung für vorhandene Feldhecken („Pfbg1“)

Die im Bebauungsplan mit einer „Pflanzbindung“ belegten Feldhecken sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei einem Ausfall durch gebietsheimische Baum- und Straucharten der Pflanzliste (siehe Anlage) zu ersetzen.

Darüber hinaus ist die vorhandene Bepflanzung gemäß den Vorgaben des „Grünorderischen Beitrages“ zu einer geschlossenen Heckenstruktur durch heimische Gehölze zu ergänzen.

Bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Bodenbefestigungen und -versiegelungen sind auf den mit einer „Pflanzbindung“ belegten Flächen unzulässig.

8.2. Pflanzbindung auf der öffentlichen Grünfläche („Pfbg2“)

Die vorhandene Feldhecke und der Graben mit einem Ufer – Schilfröhrichtbewuchs und einer grasreichen Ruderalvegetation westlich der öffentlichen Verkehrsfläche sind zu erhalten.

Ein Teil der Fläche ist Lebensstätte der Zauneidechse. Bei Baumaßnahmen im unmittelbaren Umfeld ist die Fläche mit einem Bauzaun vor einem Befahren vor einer Nutzung als Lagerfläche zu schützen.

8.3. Pflanzbindung für vorhandene Einzelbäume und Sträucher

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit einer „Pflanzbindung“ belegten Einzelbäume und Strauchgruppen sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei einem Ausfall durch gebietsheimische Baumarten der Pflanzliste (siehe Anlage) zu ersetzen.

8.4. Flächen mit einer Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

8.4.1 Fläche Pfg₁ – private Grünflächen im Nordwesten / Nordosten des Plangebietes

Auf der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Fläche ist die nachfolgend beschriebene Bepflanzung mit standortgerechten Baum- und Straucharten der Artenverwendungsliste (siehe Anlage) vorzunehmen.

Die 5 Meter breite Fläche wird mit einer 2-3 reihigen Feldhecke bepflanzt.

Gepflanzt werden gebietsheimische Sträucher und Laubbaumheister (Reihenabstand 1,0 m; Pflanzabstand 1,50m).

Die Hecke wird alle 10 – 15 Jahre abschnittsweise auf den Stock gesetzt.

In der nordöstlichen Fläche wird der neue Graben zur Ableitung von Hinterlandwasser möglichst naturnah angelegt. Die Uferböschungen werden möglicherweise flach und mit wechselnden Neigungen angelegt. Es sollen Abschnitte ausgebildet werden, in denen Wasser auch über längere Zeiten steht. Aus Initialpflanzungen (Entnahme aus Bestand) soll sich ein Schilfröhrichtbestand entwickeln.

Die Uferböschungen sollen abschnittsweise und im Wechsel alle zwei Jahre gemäht werden. Der Zeitpunkt der Mahd soll zwischen Ende Juli und Oktober liegen. Das Schnittgut ist 1-2 Tage nach der Mahd abzuräumen.

Die Saatgutangaben im Anhang dieser Festsetzungen sind zu beachten.

8.4.2 Fläche Pfg₂ – private Grünfläche am Südöstlichen Rand des Plangebietes

Abgehende Bäume und Sträucher sind gleichartig zu ersetzen.

Der Grünstreifen zwischen der Erweiterungsfläche des Parkplatzes im Osten und der Meckesheimer Straße wird, unter Berücksichtigung hier ausgewiesener Leitungsrechte, mit einer drei-reihigen Feldhecke aus gebietsheimischen Sträuchern bepflanzt.

Reihenabstand 1,0 m Pflanzabstand 1,5 m

Die Hecke wird alle 10 – 15 Jahre abschnittsweise auf den Stock gesetzt.

Die Artenlisten im Anhang sind zu beachten.

8.5. Sonstige Baum- und Strauchpflanzungen

Je angefangene 1.000 m² gewerblicher Baufläche ist ein hochstämmiger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm zu pflanzen. Diese sind dauerhaft zu erhalten und bei einem Abgang zu ersetzen.

Mindestens 5 % der privaten Grundstücksflächen sind mit gebietsheimischen Sträuchern zu bepflanzen. Dabei sind je Strauch 2,00 m² Pflanzfläche anzunehmen.

Die Sträucher sind in Gruppen als Gebüsche zu pflanzen, eine naturnahe Wuchsform ist anzustreben.

Erhaltende Bäume und Sträucher der Ziffern 8.1. und 8.3. sowie die gemäß der Ziffer 8.4. dieser Festsetzungen anzupflanzenden Bäume und Sträucher können angerechnet werden.

Die Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres nach Aufnahme der Gewerbenutzung zu vollziehen.

Die Artenlisten (siehe Anlage) sind zu beachten.

B Hinweise und Empfehlungen

Baufeldräumung, Gehölzrodung und Abrissarbeiten

1. Die Bäume, Sträucher und die sonstige Vegetation der zur Bebauung vorgesehenen Flächen, sind im Vorfeld von Baumaßnahmen in der Zeit von Oktober bis Februar komplett zu räumen.

Ab Anfang April werden die Flächen regelmässig (mind. alle 2 Wochen) gemäht und für Eidechsen relevante Habitatstrukturen sorgfältig von Hand entfernt. Die Wurzelstöcke werden ausgegraben. Ohne Deckung und Vegetation sind die Flächen für Reptilien uninteressant und Bodenbrüter werden keine Nester anlegen.

Auf den § 44 BNatSchG wird verwiesen.

2. Abrissarbeiten sowie An- und Umbaumaßnahmen an den Gebäuden sollen nach Möglichkeit im Zeitraum von Oktober bis Februar durchgeführt werden.

Sollen die Arbeiten außerhalb dieses Zeitraumes stattfinden, sind zur Brutstelle bzw. als Quartier geeigneten Strukturen zwischen Oktober und Februar zu entfernen oder zu verschließen.

Das Gebäude bzw. der betroffene Gebäudebereich ist dann unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten von einer fachkundigen Person auf Fledermäuse und Vogelbruten zu kontrollieren. Vorgefundene Fledermäuse können fachgerecht geborgen und in geeignete dann ggfs. aufzuhängende Fledermauskästen umgesiedelt werden. Werden dennoch Vogelbruten festgestellt, muß mit dem Arbeitsbeginn bis Oktober gewartet werden.

Auf den § 44 BNatSchG wird verwiesen.

Freiflächenkonzept

1. Mit dem Baugesuch ist ein Bepflanzungsplan einzureichen, in dem die beabsichtigten Maßnahmen zur Einhaltung der planungsrechtlichen Festsetzungen und der „Örtliche Bauvorschriften“, insbesondere im Hinblick auf die Vorgaben des Umweltberichtes, darzustellen sind.

Durchführung von Hochbaumaßnahmen

Schutz des Bodens

1. Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen ist unbeschichtetes Metall als Material zur Dacheindeckung unzulässig. Es sollte möglichst auch bei Regenrinnen und Regenfallrohren auf die Verwendung von unbeschichtetem Metall verzichtet werden.
2. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen (z. B. Benutzung von Raupenfahrzeugen mit breiten Ketten, Befahren nur bei abgetrocknetem Oberboden). Entstandene Bodenverdichtungen sind nach Abschluss der Bautätigkeit aufzulockern.
3. Mutterboden, der beim Bau anfällt ist gesondert von tieferen Bodenschichten auszuheben und zu lagern. Er ist in kulturfähigem, biologisch-aktivem Zustand zu erhalten und zur Reaktivierung und Bodenverbesserung zu verwenden (siehe auch § 202 BauGB).

Als Zwischenlager sind Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (z. B. Schütthöhe bei feinkörnigem Boden mit Pflanzenresten maximal 1,50 m, Schutz vor Vernässung und Staunässe, etc.).

4. Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.
5. Die Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungen, Baustraßen und Lagerplätze ist auf ein Minimum zu reduzieren. Die betroffenen Flächen sind nach Abschluss der Arbeiten rasch und vollständig wieder herzustellen bzw. im Sinne des Grünordnungsplanes zu gestalten (§ 9 (1) 24. BauGB).

Bei der Anordnung der Baustelleneinrichtung, Baustraßen und Lagerplätze sowie bei der Durchführung aller Arbeiten sind Eingriffe in wertvolle Vegetationsbestände unzulässig. In eingriffsnahen Bereichen sind die gekennzeichneten Bäume mit einem Stammschutz (gemäß DIN 18920) zu versehen (§ 9 (1) 24. BauGB).

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Kraft- und Schmierstoffe) hat besonders sorgfältig zu erfolgen (§ 9 (1) 24. BauGB).

Grundwasserschutz / Wasserversorgung

1. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Gründungstiefe mit Grundwasserfreilegung zu rechnen ist, sind rechtzeitig vor der Ausführung beim Landratsamt, Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, zu verständigen (textliche Aufnahme erfolgt).
2. Wird bei Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, sind die Arbeiten, die zur Erschließung geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt, Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt, zu verständigen (textliche Aufnahme erfolgt).
3. Grundwasserhaltungen sind ohne wasserrechtliche Erlaubnis nur mit geringen Fördermengen zu einem vorübergehenden Zweck erlaubt. Die Maßnahmen sind dem Rhein-Neckar-Kreis, Landratsamt-Wasserrechtsamt-, rechtzeitig vorab anzuzeigen.
4. Abwasserkanäle und –leitungen in Wasserschutzgebieten sind entsprechend den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu planen, zu bauen, zu prüfen und zu betreiben.
5. Wasserversorgungsanlagen sind gemäß § 44 Abs. 4 WG nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik zu errichten, zu unterhalten und zu betreiben.

Gewässeraufsicht / Hochwassersituation

Nach den veröffentlichten Hochwassergefahrenkarten befindet sich das Plangebiet außerhalb der berechneten Überschwemmungsflächen von HQ₁₀ bis HQ₁₀₀. Allerdings kann das Plangebiet von einem HQ_{extrem} des „Schwarzbach“ überflutet werden.

Belange des Kleinklima

Es wird empfohlen, zur Verbesserung des Kleinklimas, aber auch zur Verlängerung der Lebensdauer der Dachhaut, Dachflächen extensiv zu begrünen.

Entwässerungskonzeption

Das im Plangebiet entstehende Schmutzwasser wird über eine Druckleitung der öffentlichen Kanalisation zugeführt.

Das unbelastete Niederschlagswasser von Dächern wird über Regenwasserkanäle dem im Plangebiet vorhandenen Entwässerungsgraben zugeführt und von hier in den Vorfluter eingeleitet.

Gleiches gilt für das von den befestigten Flächen abfließende Regenwasser, welches über eine Schmutzfangzelle ebenfalls in den Vorfluter geleitet wird.

Fremdwässer (Quellen, Brunnen, Drainagen u. ä.) dürfen nicht der Schmutzwasserkanalisation zugeführt werden.

Es wird empfohlen, das auf Dach- und befestigten Grundstücksflächen auftreffende Niederschlagswasser zur Verringerung der Abflussspitzen in ausreichend bemessenen (Retentions-) Zisternen zu sammeln und auf dem Grundstück zu nutzen. Nach Möglichkeit sollen diese bewirtschaftet werden.

Beleuchtung des Gebietes

Zum Schutz der nachtaktiven Insekten ist die Straßen- und Wegbeleuchtung mit insektenschonenden Lampen entsprechend dem aktuellen Stand der Technik auszustatten. Es sind Leuchten zu wählen, die kein Streulicht erzeugen.

Außenbeleuchtungen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Private Dauerbeleuchtungen sind unzulässig.

Archäologische Denkmalpflege

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 hiervon schriftlich in Kenntnis gesetzt werden.

Aufgestellt : Sinsheim, 25.11.2016 / 17.10.2017 – GI/Ru

STERNEMANN
UND GLUP 

FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Marco Siesing, Bürgermeister

Architekt

Anlage

Verwendung von gebietsheimischen Gehölzen

Wissenschaftlicher Name (dt. Name)	Verwendung	
	Feldhecke / Sträucher	Gebüsche
Acer campestre (Feldahorn)	●	●
Acer platanoides (Spitzahorn) *		●
Acer pseudoplatanus (Bergahorn) *		●
Alnus glutinosa (Schwarzerle) *	●	●
Carpinus betulus (Hainbuche) *	●	●
Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	●	●
Corylus avellana (Gewöhnlicher Hasel)	●	●
Crataegus laevigata (Zweig. Weißdorn)	●	●
Crataegus monogyna (Eingr. Weißdorn)	●	●
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	●	●
Fagus sylvatica (Rotbuche) *		●
Frangula alnus (Faulbaum)	●	●
Fraxinus excelsior (Gewöhnliche Esche) *	○	●
Ligustrum vulgare (Gewöhnlicher Liguster)	●	
Prunus avium (Vogelkirsche) *		●
Prunus spinosa (Schlehe)	●	
Quercus petraea (Traubeneiche) *	●	●
Quercus robur (Stieleiche) *	●	●
Rosa canina (Echte Hundsrose)	●	●
Salix caprea (Salweide)	●	●
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)	●	
Sambucus racemosa (Traubenholunder)	●	
Sorbus torminalis (Elsbeere)		●
Tilia cordata (Winterlinde) *	●	●
Ulmus minor (Feldulme)	●	●
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)	●	●

● = gut geeignet ○ = bedingt geeignet

Die fett hervorgehobenen Arten sollen bei Anpflanzungen in der freien Landschaft bevorzugt verwendet werden.

Herkunftsgebiet für Pflanzgut soll in der Regel das Süddeutsche Hügel- und Bergland sein.

Bei den mit „*“ gekennzeichneten Arten soll das Herkunftsgebiet entsprechend Forstvermehrungsgesetz (FoVG) berücksichtigt werden.

¹ Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg (Hrsg.), Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg, Karlsruhe 2002.

Sortenliste für Baumpflanzungen im Stellplatz- und Straßenbereich

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name
Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn
Acer platanoides „Columnare“	Spitzahorn
Carpinus betulus „Fastigiata“	Hainbuche
Fraxinus excelsior „Westhof s Glorie“	Esche
Quercus robur „Fastigiata“	Stieleiche
Tilia cordata „Erecta“	Winterlinde
Tilia cordata „Rancho“	Winterlinde

Empfohlene Saatgutmischungen

Bereich	Saatgutmischung
Kleine Grünflächen	Fettwiese

Zu verwenden ist Saatgut gesicherter Herkünfte. Herkunftsgebiet 7 Süddeutsches Schichtstufenland bzw. 11 Süddeutsche Hügel- und Plattenregion.