



Stadt Neckarbischofsheim

Bebauungsplan "Bitzwiesen" 2. Änderung

Endfassung

12.05.2017

Planungsrechtliche Festsetzungen Örtliche Bauvorschriften Hinweise

BIT | INGENIEURE

Standort Karlsruhe
Am Storrenacker 1 b
76139 Karlsruhe
Tel. +49 721 96232-10
www.bit-ingenieure.de

03NB9269
Stadt Neckarbischofsheim
Bebauungsplan „Bitzwiesen“, 2. Änderung

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die planungsrechtlichen Festsetzungen besitzen nur Gültigkeit im Bereich der 2. Änderung. Außerhalb des Änderungsbereiches bleiben die planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Bitzwiesen“ bestehen.

1.1 Art der baulichen Nutzung

1.1.1 Gewerbegebiet (GE 3) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- Tankstellen.
- Anlagen für sportliche Zwecke.
- gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Unzulässig sind:

- gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Betriebe oder Betriebsteile, welche Metallarbeiten, Holz- und Steinbearbeitung in nicht jederzeit geschlossenen Räumen oder im Freien durchführen.
- Anlagen, welche der Genehmigung nach § 4 Abs. 1 BImSchG bedürfen.
- Kies-, Schotter und Betonwerke.
- Vergnügungsstätten.

IN GE 3 sind nur Betriebe zugelassen, welche durch Wahl des bewerteten Schalldämmmaßes der Außenbauteile gewährleisten, dass die nach außen tretenden Schallemissionen um mindestens 3 dB(A) unter den in der DIN 18005 Teil 1 angegebenen schalltechnischen Orientierungswerten liegen (d.h. 62 dB(A) tags, 52 dB(A) nachts).

Hinweis: GE 1 und GE 2 befinden sich im Geltungsbereich des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Bitzwiesen“, außerhalb der vorliegenden Erweiterung.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ), Zahl der Vollgeschosse

Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,8. Flächen, die mit wasserdurchlässigen Belägen (Rasengitter, wassergebundene Decken, o.ä.) ausgebildet werden, bleiben bei der Ermittlung der GRZ grundsätzlich unberücksichtigt.

Es sind Gebäude mit maximal drei Vollgeschosse zulässig. Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 1,6.

1.2.2 Gebäudehöhe

Die maximale Gebäudehöhe, gemessen von der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bis zum höchsten Punkt der Dachhaut bzw. OK Attika beträgt 12,0 m. Über dieses Maß hinausgehende Dachaufbauten sind unzulässig.

1.2.3 Erdgeschossfußbodenhöhe

Die Erdgeschossfußbodenhöhe EFH (Rohboden) darf ausgemittelt maximal 0,80 m über der angrenzenden Verkehrsfläche liegen. Werden Laderampen erforderlich, ist eine Überschreitung bis zu 0,50 m zulässig.

1.3 Bauweise

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

Festgesetzt ist offene Bauweise. Zulässig sind damit Gebäude bis 50 m Länge.

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

M 1: Umgestaltung des Rosenbaches

Auf der im Plan dargestellten Fläche ist ein neues naturnahes Bachbett des Rosenbaches herzustellen. Das Bachbett ist im hydraulisch erforderlichen Querschnitt mit wechselnden Solbreiten und Uferneigungen herzustellen. Verbauungen sind auf das absolut erforderliche Maß zu begrenzen und in der Form auszuführen, dass eine natürliche Entwicklung gewährleistet ist. Zwischen dem neuen Bachbett und dem angrenzenden Baugrundstück ist ein mindestens 5 m breiter Abstandstreifen einzuhalten und abschnittsweise mit standortgerechten, gebietsheimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Errichtung baulicher Anlagen ist im Gewässerrandstreifen unzulässig. Die übrige Fläche ist als Hochstaudenflur zu entwickeln und einmal im Jahr abzumähen. Eine Düngung ist unzulässig.

M 3: Insektenfreundliche Beleuchtung

Die Beleuchtung von öffentlichen und privaten Flächen ist auf das erforderliche Maß zu beschränken. Es sind Planflächenstrahler mit insektenschonenden Leuchtmitteln (z.B. Natrium-Hochdrucklampen, LED) zu verwenden. Die Grundausrichtung von Beleuchtungen hat von oben nach unten zu erfolgen. Bodenstrahler oder die Anstrahlung von Gebäudefassaden ist unzulässig.

1.5 Pflanzgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1.5.1 Flächenhafte Pflanzgebote

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist eine mindestens zweireihige Hecke aus gebietsheimischen Laubsträuchern anzupflanzen. Nadelgehölze und fremdländische Gehölze sind unzulässig. Je 1,5 m² ist ein Strauch anzupflanzen.

Die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen oder Stellplätzen innerhalb der Pflanzgebotsfläche ist unzulässig.

1.5.2 Einzelpflanzgebote

Je vier angefangener ebenerdiger Kfz-Stellplätze bzw. je 200 m² Grundstücksfläche ist ein hochstämmiger Laubbaum gemäß Pflanzenliste anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Hierbei gilt die aus der Berechnung beider Bemessungsgrundsätze resultierende größere Anzahl an Einzelbäumen.

1.6 Dem Plan zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Gemäß Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ergibt sich durch die Planung ein Defizit von ca. 13.300 Ökopunkten. Der Eingriff in den Naturhaushalt wird durch die Renaturierungsmaßnahme am Rosenbach vollständig ausgeglichen. Seit 2013 wurde der bisher naturfern geführte Rosenbach in ein neues naturnahes Bachbett umgeleitet und standortgerecht bepflanzt.

2 Örtliche Bauvorschriften

Die örtlichen Bauvorschriften besitzen nur Gültigkeit im Bereich der 2. Änderung. Außerhalb des Änderungsbereiches bleiben die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Bitzwiesen“ bestehen.

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

2.1.1 Dächer

Festsetzungen zu Dachformen und Dachneigung erfolgen nicht. Es sind alle Dachdeckungen mit Ausnahme unbeschichteter Metalldeckungen aus Blei, Zink oder Kupfer zulässig.

Dachbegrünungen und Solaranlagen auf oder innerhalb der Dachhaut sind allgemein zulässig.

2.2 Einfriedungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Einfriedungen sind als Hecke oder transparente Drahtgeflechtzäune bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Geschlossene Einfriedungen wie Mauern oder geschlossene Holzzäune werden auf eine Höhe von max. 1,0 m beschränkt.

Die Verwendung von Stacheldraht ist allgemein unzulässig.

2.3 Gestaltung der unbebauten Flächen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Unbebaute Flächen, sofern nicht für Wege, Zufahrten, Stellplätze o. ä. verwendet sind gärtnerisch anzulegen und überwiegend mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

2.4 Umgang mit Niederschlagswasser (§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO)

Anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser ist zu versickern oder über Rückhaltemaßnahmen in den Rosenbach einzuleiten. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist zu überprüfen. Für die Einleitung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde (Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis, Wasserrechtsamt) einzuholen. Die Entwässerung ist mit der Behörde abzustimmen.

Anhang Pflanzenliste

Sträucher

Mindestgröße 60 bis 100 cm, 2 x verpflanzt

Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Zweigrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticos</i>

Bäume

Hochstämme mit Stammdurchmesser 12 bis 14 cm, 3 x verpflanzt

Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Feldahorn	<i>Acer capestre</i>
Roterle	<i>Alnus glutinosa</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Pappel	<i>Populus nigra, Populus tremula</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Weide	<i>Salix</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Hochstamm-Obstbäume (es sollten alte, ortstypische Sorten bevorzugt werden)	

3 Hinweise

3.1 Abgrenzung von Straßenflächen

Zur Umsetzung der Erschließungsstraße ist eine Angleichung des bestehenden Geländes erforderlich. Da diese zwangsläufig auf privatem Grund erfolgen müssen, sind diese von den jeweiligen Grundstückseigentümern entschädigungslos zu dulden. Gleiches gilt für die Unterkonstruktion der straßeneinfassenden Randsteine, welche ebenfalls geringfügig in privaten Grund eingreifen können.

Eine angemessene Beleuchtung von Verkehrsflächen dient der Verkehrssicherheit. Die hierfür erforderlichen Masten werden bis ca. 0,5 m hinter der Grenze des Straßenkörpers und damit auf privatem Grund aufgestellt. Auch dies ist durch die jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

3.2 Altlasten und Altablagerungen

Sofern Altlasten oder Verunreinigungen des Bodens, des Oberflächenwassers oder des Grundwassers mit umweltgefährdenden Stoffen im Zuge der Ausführung von Bauvorhaben bekannt werden, ist das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis als Wasser-, Abfallrecht- und Bodenschutzbehörde zu informieren.

3.3 Archäologische Denkmalpflege

Sollten bei der Durchführung der vorgesehenen Arbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, sofern die Denkmalschutzbehörde einer Verkürzung dieser Frist nicht zustimmt (§ 20 DSchG).

3.4 Baugrund

Es wird empfohlen, die Gewährleistung der Standsicherheit auf den Baugrundstücken durch individuelle Bodengutachten klären zu lassen. Auf die Vorgaben der DIN 4020 bzw. der DIN EN 1997-2 wird hierbei verwiesen.

3.5 Bodenschutz

Erdaushub

Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/ oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

Die Vermeidung oder die Verwertung von Erdaushub ist der Deponierung vorzuziehen. Möglichkeiten zur Vermeidung bzw. Verwertung von Erdaushub vor Ort sind bereits bei der Festlegung der Höhen (Gründungstiefen, Straßen, Wege usw.) zu beachten. Sollte die Vermeidung/ Verwertung von Erdaushub vor Ort nicht oder nur zum Teil möglich sein, sind vor einer Deponierung andere Verwendungsmöglichkeiten (z.B. Erdaushubbörsen der Gebietskörperschaften, Recyclinganlagen) zu prüfen.

Auffüllungen

Bei den im Rahmen der einzelnen Baumaßnahmen ggf. durchzuführenden Befestigungs-, Niveauausgleichs-, Verfüll- oder Auffüllmaßnahmen darf grundsätzlich nur unbelasteter kulturfähiger Boden zur Verwendung kommen.

Sofern andere Materialien zum Einbau vorgesehen sind (z. B. Bauschutt oder Recyclingmaterial), ist dieser Sachverhalt zwingend mit dem Umweltamt des Landratsamtes Rhein-Neckar-Kreis (Boden-, Wasser- und Abfallrecht) abzustimmen. Das Abstimmungsergebnis ist bei den einzelnen baurechtlichen Zulassungsverfahren (Kenntnisgabe- sowie Genehmigungsverfahren) in den Unterlagen zum Kenntnisgabe- bzw. Genehmigungsverfahren mit darzustellen bzw. diesen beizufügen.

Der Einbau anderer Materialien als unbelasteter kulturfähiger Boden ohne Abstimmung mit dem Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis ist nicht zulässig.

Folgende technische Hinweise sind zu beachten:

- Mitteilung des Umweltministeriums Baden-Württemberg „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.04.2004,
- Verwaltungsvorschrift des Umweltministeriums Baden-Württemberg für die Verwertung von Abfall eingestuftem Bodenmaterial, 14.03.2007 Az. 25-8980.08M20 Land/3

Bei der Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht (z.B. gärtnerische Nutzung) sind die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung bzw. die Zuordnungswerte 0 (Z 0) der vorgenannten Verwaltungsvorschrift für Bodenmaterial einzuhalten.

3.6 Grundwasser

Wird im Zuge der Baumaßnahmen unerwartet Grundwasser angeschnitten, so sind die Arbeiten, welche zum Anschnitt geführt haben, unverzüglich einzustellen sowie das Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis als untere Wasserbehörde zu informieren. Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen gerechnet werden muss, ist beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen. Eine ständige Grundwasserableitung in die Kanalisation oder in ein Oberflächengewässer ist unzulässig. Eine befristete Wasserhaltung im Zuge einer Baumaßnahme bedarf der behördlichen Zustimmung.

3.7 Hochwasser

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Überschwemmungsgebietes eines hundertjährigen Hochwassers (HQ₁₀₀). Bei Extremhochwasser (HQ_{Extrem}) wird das Plangebiet jedoch überschwemmt. Eine entsprechende Bauweise wird empfohlen.

3.8 Vorschriften

Die dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Normen) liegen bei der Gemeinde vor und können dort eingesehen werden.