

B BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) - § 9 Abs. 1 BauGB

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB)

1.1 Gewerbegebiet (GE) § 8 BauNVO

Das Gewerbegebiet (GE 1-5) dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Zulässig sind vorbehaltlich der im Folgenden ausgeschlossenen Nutzungen (§ 8 Abs. 2 und § 1 Abs. 5, 6 und 7 BauNVO):

- Gewerbebetriebe aller Art und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):

- Gewerbebetriebe in Form von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben oder Anlagen der Wohnungsprostitution,
- Vergnügungsstätten,
- Einzelhandelsbetriebe.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird für das jeweilige Baugebiet GE 1-5 in der Planzeichnung als Höchstmaß festgesetzt.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 und 3 i.V.m. § 18 BauNVO)

2.3.1 Gebäudehöhe

Die Höhe baulicher Anlagen wird in der Planzeichnung für das jeweilige Baugebiet GE 1-5 anhand der maximalen Gebäudehöhe ($H_{\max}$) festgesetzt. Oberer Bezugspunkt ist der höchstgelegene Punkt des Gebäudes (ohne technische Aufbauten). Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Außenkante (Gehweghinterkante) der gesamten an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

2.3.2 Dachaufbauten

Die maximale Höhe baulicher Anlagen im Geltungsbereich darf durch technisch notwendige Dachaufbauten (zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, eingehauste technische Anlagen und Klimageräte), Brüstungen, Absturzsicherungen sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie bis zu einer Höhe von 3,5 m über dem oberen Bezugspunkt des errichteten Gebäudes überschritten werden.

3 BAUWEISE

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

Mit der in der Planzeichnung für alle Baugebiete GE 1-5 festgesetzten abweichenden Bauweise („a“) sind Gebäude nur in offener Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig; die Gebäudelänge darf 50 m überschreiten.

4 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 23 BauNVO)

4.1 Baugrenzen

4.1.1 Baugrenzen allgemein

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

4.1.2 Überschreiten von Baugrenzen

Im Gewerbegebiet GE 1 ist ein Überschreiten der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen gegenüber der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zulässig.

In den Gewerbegebieten GE 2, GE 3 und GE 4 ist ein Überschreiten der in der Planzeichnung mit „a“ und „b“ bezeichneten Baugrenzen durch Tiefgaragen zulässig.

Ein Überschreiten der in der Planzeichnung in den Gewerbegebieten GE 2, GE 3 und GE 4 mit „a“ und „b“ bezeichneten Baugrenzen durch bauliche Anlagen um bis zu 10 m ist zulässig, wenn der in der Planzeichnung eingetragene Abstand zwischen den bezeichneten Baugrenzen von 20,0 m bei GE 2 bzw. 13,0 m bei GE 3 und GE 4 über die gesamte Länge der jeweiligen Baugrenze „a“ und „b“ durch ein Zurückbleiben der Bebauung hinter der jeweils gegenüberliegenden Baugrenze „a“ und „b“ in gleichem Maße der Überschreitung eingehalten und per Baulast gesichert wird.

5 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE UND GARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 12 und § 14 BauNVO)

5.1 Nebenanlagen

Nebenanlagen in Form von Gebäuden oder aufgehenden Bauteilen z.B. überdachte Fahrradabstellplätze sowie dauerhafte Müllbehälterstandplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, d.h. dem Bereich zwischen Baugrenzen und Verkehrsflächen bzw. öffentlichen Grünflächen, nicht zulässig.

5.2 Stellplätze und Garagen

Die Errichtung von Stellplätzen oberhalb der Geländeoberfläche ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen sind nur in Form von Parkhäusern / Großgaragen und Tiefgaragen zulässig.

Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur gem. der Regelungen unter Nr. 4.1.2, Nr. 6 und Nr. 11 zulässig.

Tiefgaragen dürfen inklusive der gem. Ziffer 10.5 festgesetzten erforderlichen Substratschicht die mittlere Höhe der jeweils an das betreffende Baugebiet angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen um bis zu 0,25 m überschreiten.

6 VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen ist eine unterirdische Überschreitung der Baugrenze und eine Inanspruchnahme der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung durch Unterbauung mit Gebäudeteilen für Parkierung, Lager, Technik, Nebenräume zulässig. Die Überdeckung bis zur Oberkante der Verkehrsfläche muss mindestens 1,50 m betragen.

7 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

7.1 Die öffentlichen Grünflächen („öGr 1-2“) und die private Grünfläche „pGR“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind als Grünflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Bepflanzung sind standortgerechte Bäume 1. bis 3. Ordnung beziehungsweise Großsträucher gemäß der Artenauswahlliste (Bäume auf Grünflächen und Baugrundstücken, siehe 10.7) zu verwenden. Einfriedungen sind nur gemäß § 5 der örtlichen Bauvorschriften zulässig.

7.2 Die öffentliche Grünfläche („öGr 3“) mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ ist als Grünfläche mit ihrem Baum- und Strauchbestand zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei

Neu- oder Ersatzpflanzungen sind die standortgerechte Bäume 1. bis 3. Ordnung beziehungsweise Großsträucher gemäß der Artenauswahlliste (Bäume auf Grünflächen und Baugrundstücken, siehe 10.7) zu verwenden.

7.3 Außer in der Fläche mit der Bezeichnung „öGr 1“ ist die Errichtung von Fußwegen und Aufenthaltsbereichen zulässig, sofern der befestigte Flächenanteil 20 % der jeweiligen Grünfläche nicht überschreitet.

7.4 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Flächen für die Ableitung und Rückhaltung von Niederschlagswasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig. Diese sind durch versickerungsfähige Materialien und Eingrünung naturnah zu gestalten.

8 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Oberflächenbefestigung und Entwässerung von Niederschlagswasser

Wege, Stellplätze, Zufahrten und Hofflächen auf den Baugrundstücken sowie Fußwege und Aufenthaltsbereiche in den öffentlichen Grünflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise (das heißt mit einer Versickerungsleistung von mind. 270 l/(s x ha)) herzustellen. Auf die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge kann verzichtet werden, wenn die Flächen mit seitlicher Entwässerung in angrenzende unversiegelte Flächen hergestellt werden, oder wenn eine anderweitige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sichergestellt ist. Eine entsprechende Durchlässigkeit des Schichtaufbaus ist sicherzustellen.

Alternativ ist mit Zustimmung der Unteren Wasserbehörde und dem Wasser- und Schiffsamtsamt Neckar auch die Ableitung von Niederschlagswasser durch dezentrale Einleitungen in den Neckarkanal möglich.

8.2 Artenschutz durch CEF-Maßnahmen

7.2.1 Nisthilfen für Fledermäuse

Auf dem Flurstück Nr. 524 sind drei für Gebäudequartiere nutzende Arten geeignete Fledermausstellen vor dem Abriss bzw. Rückbau von Gebäuden auf dem Flurst.-Nr. 524/25 (CEF-Maßnahme F3) fachgerecht zu errichten und dauerhaft zu unterhalten.

7.3.3 Aufwertung von Flächen für Mauereidechsen

Vor der Inanspruchnahme von Flächen in den Gewerbegebieten GE 1 durch Eingriffe, insbesondere dem Rückbau von Bestandsgebäuden und der Realisierung zulässiger baulicher Nutzungen, sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

- Bau einer Trockenmauer (LxBxH 800 x 80 x 100 cm) auf der in der öffentlichen Grünfläche „öGr 1“ im westlichen Teil des Flurstücks-Nr. 524 festgesetzten Fläche „M 1“. Eingrünung der Bereiche um die Trockenmauer auf mindestens 160 m² als Nahrungshabitat und Anlegen sandiger Bereiche am Mauerfuß als Fortpflanzungsstätten (CEF-Maßnahme E1).

9 BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Lärmpegelbereiche und Anforderungen an die Außenbauteile

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind zum Schutz vor Außenlärm die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume so auszuführen, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der DIN 4109-1 („Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“, Januar 2018, Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin), Abschnitt 7.1 für die in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche eingehalten werden.

Tabelle 1: Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a [dB]
IV	70
V	75
VI	80

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109-1.

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich aus den Lärmpegelbereichen zugeordneten maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109-2 („Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“, Ausgabe Januar 2018, Bezugsquelle: Beuth Verlag GmbH, Berlin), Abschnitt 4.4.5 unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten entsprechend Gleichung (6) DIN 4109-1 wie folgt:

$R'_{w,ges} =$	$L_a - K_{Raumart}$
----------------	---------------------

Dabei ist:

$K_{Raumart} =$	30 dB für Unterrichtsräume und Ähnliches
$K_{Raumart} =$	35 dB für Büroräume und Ähnliches

L_a der maßgebliche Außenlärmpegel (siehe Tabelle 1)

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges} =$	30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches
----------------	--

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren.

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109-2 nachzuweisen.

Es können Ausnahmen von den Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass – insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen – geringere Außenlärmpegel L_a vorliegen.

10 FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

10.1 Begrünung der Grundstücke allgemein

Alle Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen sind entsprechend ihrer naturgemäßen Ausprägung und arttypischen Wuchseigenschaften zu unterhalten, zu pflegen und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Die Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Bereich zwischen Baugrenzen und der Baugebietsbegrenzung) sind mit Ausnahme von Zufahrten und Wegen gemäß Festsetzung Nr. 8.1 als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

Die unbebauten Grundstücksflächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, die nicht als Zufahrt, Weg oder Stellplatz dienen, sind zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten.

10.2 Anpflanzen von Bäumen auf privaten Baugrundstücken

In allen Gewerbegebieten ist je angefangenen 300 m² überbauter Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum 1. oder 2. Ordnung gemäß der Artenauswahlliste (Bäume auf Grünflächen und Baugrundstücken, siehe 10.7) mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, 3-4 x verpflanzt, mit Ballen in eine Vegetationsschicht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Grundstücksflächen, die durch Tiefgaragen lediglich unterbaut werden sind nicht anzurechnen.

10.3 Begrünung von Kfz-Stellplatzanlagen

Stellplatzanlagen sind auf den Zuwegungen und auf den Stellplätzen selbst wahlweise mit wasserdurchlässigen Pflasterbelägen, Pflasterbelägen mit Rasenfugen oder mit Rasengittersteinen anzulegen.

In Bereichen von ebenerdigen, nicht mit Photovoltaikanlagen überdeckten Kfz-Stellplatzanlagen ist je fünf Stellplätzen ein standortheimischer hochstämmiger Laubbaum 1. Ordnung gemäß der Artenauswahlliste (Bäume auf Grünflächen und Baugrundstücken, siehe 10.7) mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm, 3-4 x verpflanzt zu pflanzen.

10.4 Dachbegrünung

Flachdächer, flachgeneigte Dächer und Decken von Gebäuden sind extensiv zu begrünen, wenn ihre Flächen jeweils größer als 10 m² sind. Flächen unter 10 m² sind zu begrünen, wenn diese an eine begrünte Fläche anschließt; dies gilt auch, wenn die begrünte Fläche auf Nachbargrundstücken liegt.

Die Dach- und Deckenbegrünung ist mindestens als extensive Dachbegrünung mit einer belebten Substratschicht von mindestens 15 cm Aufbauhöhe mit Regenwasseranstaup in der Drainschicht und ohne zusätzliche Bewässerung anzulegen und an den Standort angepasst zu bepflanzen.

Die Dachflächen sind auch zu begrünen, wenn auf den Dächern Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie errichtet werden. Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Dachterrassen und Dachaufbauten für erforderliche technische Anlagen.

Ausnahmsweise kann von der Dachbegrünung abgesehen werden, wenn das betreffende Gebäude in Leichtbauweise errichtet wird und die Dachfläche dauerhaft zu mindestens 50% mit Photovoltaik-Anlagen genutzt wird. Unter Leichtbauweise im Sinne dieser Festsetzung ist eine Bauausführung im Fachwerk- oder Rahmenbau mit einfachen Wänden z.B. aus Holz, Blech, Faserzement o.ä., Dächer nicht massiv (Papp-, Blech- oder Wellfaserzementausführung) zu verstehen.

10.5 Dachbegrünung von Tiefgaragen

Nicht überbaute Dachflächen von Tiefgaragen und andere bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche sind mit Ausnahme der Flächen für Erschließungswege und Nebenanlagen mit Bäumen, Sträuchern, Stauden und Gräsern als Grünfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die durchwurzelbare Substratschicht bei Tiefgaragendächern muss 60 cm betragen. Im Radius von mindestens 2,5 m um jede Baumpflanzung muss die durchwurzelbare Substratschicht mindestens 120 cm Schichtstärke betragen und mindestens ein Erdvolumen von 24 m³ pro Baumpflanzung aufweisen.

Abweichungen der Schichtdicken sind ausnahmsweise zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die Anwendung alternativer Techniken ebenso gute Wachstumsbedingungen für die Pflanzen entstehen. Dafür sind zusätzlich der Einbau von Anstaubewässerung und die Anwendung von Befestigungstechniken für Bäume und Großgehölze erforderlich.

10.6 Erhaltung von Bäumen

Die in der Planzeichnung zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind entsprechend ihrer naturgemäßen Ausprägung und arttypischen Wuchseigenschaften dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln. Aufschüttungen und Abgrabungen im Kronenbereich und einem zusätzlichen Bereich von 1,50 m um die Krone sind nicht zulässig.

Abgängige Bäume sind zu ersetzen. Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) und der öffentlichen Grünflächen sind hierzu standortgerechte Hochstammlaubebäume 1. oder 2. Ordnung gemäß Artenauswahlliste (Bäume auf Grünflächen und Baugrundstücken, siehe 10.7) mit einem Stammumfang von mindestens 18 – 20 cm, 3-4 x verpflanzt, mit Ballen in eine Vegetationsschicht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

10.7 Artenauswahllisten (Bäume auf Grünflächen und Baugrundstücken)

1. Ordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Populus alba	Silber-Pappel
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Tilia cordata	Winter-Linde

2. Ordnung

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Gewöhnliche Traubenkirsche
Salix caprea	Sal-Weide
Salix rubens	Fahl-Weide

3. Ordnung und Großsträucher

Corylus avellana	Gemeiner Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Salix caprea	Sal-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide

Die genannten Arten sind auch in Sorten zulässig.

11 BEDINGTE FESTSETZUNG - ZULÄSSIGKEIT VON TIEFGARAGEN IN GRÜNFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Für die in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen „öG 2“ und „öG 3“ ist die Unterbauung mit Tiefgaragen zulässig, sofern nach Bundesbodenschutzgesetz relevante Verunreinigungen oder Belastungen des Bodens oder Grundwassers vorliegen und die bauliche Inanspruchnahme der Flächen mit einer Tiefgarage mit einer Bodensanierung verbunden ist.