

Bebauungsplan „Steinzeugpark“ mit örtlichen Bauvorschriften, Gemarkungen Diedelsheim und Rinklingen

in der Fassung vom 11. JULI 2017

I. Bebauungsplanvorschriften (Bauplanungs- und grünordnungsrechtliche Festsetzungen)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 – 11 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO

Im allgemeinen Wohngebiet zulässig sind gemäß § 4 (2) BauNVO

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, nicht störende Handwerksbetriebe sowie die nach § 4 (3) 4 BauNVO ausnahmsweise zulässigen
- Anlagen für Verwaltung

1.2 Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO

Im Mischgebiet zulässig sind gemäß § 6 (2) BauNVO

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind

- Schank- und Speisewirtschaften
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten nach § 6 (2) 8 und § 6 (3) BauNVO

1.3 Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO

Im Gewerbegebiet zulässig sind gemäß § 8 (2) 1, 2 und 4 BauNVO

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke sowie gemäß § 8 (3) 1 und 2 BauNVO
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind, jedoch nicht in Bereichen der Schallschutzklassen V und mehr
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Es sind in den Teilflächen nur betriebliche Nutzungen zulässig, deren mittlere Schallabstrahlung (einschließlich Fahrverkehr auf dem Grundstück) pro qm Grundstücksfläche die nachfolgenden Emissionskontingent LEK nach DIN 45691 nicht überschreiten. Die Emissionskontingente geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung/m² der als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen an.

Der Beurteilungspegel LR am Immissionsort aufgrund der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes gilt entsprechend den Vorschriften der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA-Lärm vom 26.08.1998, unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung. Das zulässige Immissionskontingent LIK ergibt sich unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung im Vollraum für jede Teilfläche und die anschließende Summation der einzelnen Immissionskontingente LIK der einzelnen Teilflächen am Immissionsort.

Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Schallabstrahlung ist die in die Berechnung eingestellte Fläche heranzuziehen. Maßgeblich für den Nachweis der Immissionswirksamkeit sind die drei angegebenen Immissionsorte.

Für die fünf Planbereiche dürfen folgende Schallleistungspegel nicht überschritten werden:

Planbereich GE NO Sport:	$L_{EK} = 60/50 \text{ dB(A)}$ Tages-/Nachtzeitraum bei Fläche $F = 2.932,8 \text{ m}^2$
Planbereich GE NW Kita:	$L_{EK} = 60/50 \text{ dB(A)}$ Tages-/Nachtzeitraum bei Fläche $F = 1.157,0 \text{ m}^2$
Planbereich GE SO Büro:	$L_{EK} = 60/45 \text{ dB(A)}$ Tages-/Nachtzeitraum bei Fläche $F = 2.421,9 \text{ m}^2$
Planbereich GE SÜD Parken:	$L_{EK} = 60/45 \text{ dB(A)}$ Tages-/Nachtzeitraum bei Fläche $F = 2.048,5 \text{ m}^2$
Planbereich GE SW Gastro:	$L_{EK} = 60/45 \text{ dB(A)}$ Tages-/Nachtzeitraum bei Fläche $F = 3.043,8 \text{ m}^2$

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 – 21a BauNO

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Gebäudehöhe (GH)

2.1 Grundflächenzahlen (GRZ)

Als Grundflächenzahlen gelten für

- das Wohngebiet WA 1 die 0,4
- das Wohngebiet WA 2 die 0,4
- das Mischgebiet die 0,6
- das Gewerbegebiet die 0,8

Vollständig mit Erde überdeckte Tiefgaragen, die intensiv begrünt sind und für den Betrachter optisch nicht als Bauwerk in Erscheinung treten, bleiben für die Ermittlung der Grundflächenzahl unberücksichtigt.

Innerhalb der Gewerbefläche werden die per Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesicherten Flächen in ihrer tatsächlichen Ausführung nicht auf das Grundstück und damit auch nicht auf die Grund- und Geschosßflächenzahl angerechnet.

2.2 Geschosßflächenzahlen (GFZ)

Als Geschosßflächenzahlen gelten für

- das Wohngebiet WA 1 die 0,8
- das Wohngebiet WA 2 die 1,2
- das Mischgebiet die 1, 2
- das Gewerbegebiet die 2, 4

Vollständig mit Erde überdeckte Tiefgaragen, die intensiv begrünt sind und für den Betrachter optisch nicht als Bauwerk in Erscheinung treten, bleiben für die Ermittlung der Geschosßflächenzahl unberücksichtigt.

3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Die Höhe der baulichen Anlagen wird festgesetzt durch die maximale Gebäudehöhe (GH), welche im zeichnerischen Teil/Rechtsplan eingetragen ist. Die maximale Gebäudehöhe (GH) darf lediglich durch technische Aufbauten (z.B. Lüftungsanlagen, Kühlgeräte, Aufzugsüberfahrten, Solaranlagen) überschritten werden.

Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird gemessen zwischen dem unteren Bezugspunkt (= Bezugshöhe) und der Oberkante First bzw. Attika.

3.1 Bezugshöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO):

Bezugshöhe/n ist/sind

- für WA 1: die Straßenachse der Planstraße A in ihrem Nord-Süd-Verlauf
- für WA 2: die Straßenachse der Planstraße B im Bereich der Tiefgaragenzu-/abfahrt
- für MI: die Straßenachse der Planstraße B
- für GE: die Straßenachsen der Planstraße C und der Steinzeugstraße. Für einen Gewerbegebietsstreifen von 25 m Tiefe gegenüber der Steinzeugstraße ist die Straßenachse der Steinzeugstraße der Bezugspunkt.

4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO)

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

Innerhalb des Plangebiets ist eine offene (o), eine geschlossene (b) und eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt:

Die abweichende Bauweise ist als offene Bauweise, jedoch ohne Längenbegrenzung definiert.

4.2 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 i.V.m § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im zeichnerischen Teil des Planes durch Baugrenzen festgesetzt.

5. Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Stellplätze, Stellplatzüberdachungen (Carports und Garagen) und Tiefgaragen für PKW, motorisierte Zweiräder und Fahrräder sind innerhalb der überbaubaren Flächen und an den im

zeichnerischen Teil des Planes vermerkten Stellen zulässig. Stellplatzüberdachungen müssen zu den straßenseitigen Grundstücksgrenzen einen Mindestabstand von 50 cm haben. Der Mindestabstand gilt nicht zu Fuß- und Radwegen.

Stellplatzüberdachungen für Fahrräder und Motorräder können auch an anderer Stelle zugelassen werden, wenn sichergestellt werden kann, dass die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt ist.

Stellplatzüberdachungen sind mit einem Flachdach bis max. 10° auszuführen und mindestens extensiv zu begrünen.

6. Anschluss von Tief- bzw. Hochgaragenanlagen an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ausfahrten von Tief- bzw. Hochgaragenanlagen haben gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen den notwendigen Sichtwinkel einzuhalten. Das gleiche gilt auch für ebenerdige Parkieranlagen von mehr als 10 Parkplätzen.

7. Sonstige Nebenanlagen ((9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO)

Sonstige Nebenanlagen sind im gesamten Grundstücksbereich zulässig.

Nebenanlagen sind nur in eingeschossiger Bauweise zulässig. Anlagen zur Tierhaltung wie z. B. Hühner, sind nicht zulässig.

Untergeordnete Bauteile von Hauptgebäuden (Treppenhäuser, Dachüberstände, Eingangsüberdachungen, Windfänge, Erker, Terrassen) dürfen Baugrenzen bis zu einer Gesamtfläche von 25 m² überschreiten. Zu öffentlichen Flächen muss ein Mindestabstand von 2 m eingehalten werden.

8. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entlang der B 35, der Steinzeug- und Frontalstraße besteht mit Ausnahme der Anbindung der Planstraßen A und C ein Zufahrtsverbot. Zugänge für Fuß- und Radfahrer sind entlang der Steinzeugstraße zulässig.

9. Versorgungseinrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 13 BauGB)

Das Anbringen von Haltevorrichtungen und Leitungen für Beleuchtungskörper der Straßenbeleuchtung einschließlich der Beleuchtungskörper und des Zubehörs sowie Kennzeichen und Hinweisschilder sind auf privatem Grund zu dulden.

10. Führung von oberirdischen oder unterirdischen Versorgungsanlagen und Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Versorgungsleitungen sind ausschließlich unterirdisch zu führen.

11. Begrenzung der Bodenversiegelung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die nicht überbauten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

12. Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen sind im zeichnerischen Teil des Planes vermerkt.

13. Vorkehrungen und Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sowie zum Erhalt der ökologischen Funktionen (CEF) (§ 1a und 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Folgende Maßnahmen werden durchgeführt, um Gefährdungen von Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Brutvogelarten der Vogelschutzrichtlinie zu vermeiden oder zu mindern, bzw. die Funktionsfähigkeit der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang ohne zeitliche Unterbrechung zu gewähren (CEF-Maßnahme). Die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1, Nr. 1 bis 3 des BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen:

Artengruppe Vögel

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung:

- **Baufeldräumung im Zeitraum Anfang Oktober bis Ende Februar**
Gehölzfällungen und Gehölzrodungen für das Bauvorhaben sind außerhalb der Vegetationsperiode und damit auch außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der Vögel durchzuführen, um Störungen und Verluste von Nestern, Eiern und Jungtieren zu vermeiden (Geregelt in § 39 Abs. 5 BNatSchG).
- **Rückbau der Gebäude im Winterhalbjahr**
Der Rückbau der Hallen und Verwaltungsgebäude ist ebenfalls außerhalb der Vegetationsperiode und damit außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der Vögel durchzuführen oder mindestens zu beginnen, um Störungen und Verluste von Nestern, Eiern und Jungtieren zu vermeiden (Geregelt in § 39 Abs. 5 BNatSchG).
- **Erhalt der Gehölze an der Hallenwand bzw. verbleibenden Mauer entlang der Privatstraße Am Steinzeugwerk**
Die vorhandenen Gehölze (überwiegend Ziergehölze bis ca. 3m hoch) entlang der gemauerten Hallenwand an der Straße Am Steinzeugwerk sind aufgrund der Eingrünung, die als Ruhe- und Fortpflanzungsstätte für Vögel dient, zu erhalten. Eine Verbreiterung ist hier aufgrund der angrenzenden Straße mit ihren Geh-, Fahr- und Leitungsrechten nicht möglich.
- **Kollisionsschutz durch Entspiegelung von Glasfronten**
Um eine Kollision zu vermeiden, sind eventuell geplante größere Glasfronten und transparente Eckkonstruktionen zu entspiegeln (detaillierte Möglichkeiten sind der Veröffentlichung: Schmid, H. (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht zu entnehmen).
- **Keine Verwendung von Sonnenschutzgläsern**
Sonnenschutzgläser haben einen hohen Reflektionsgrad und sind grundsätzlich nicht zu verwenden (Alternative Möglichkeiten sind der Veröffentlichung: Schmid, H. (2012): Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht zu entnehmen).
- **Pflanzung von Laubbäumen und Sträuchern**
Um Nistmöglichkeiten für Astbrüter wieder zu schaffen, sind im ausgewiesenen Grünstreifen mehrreihige Sträucher (verpflanzte Sträucher im Container) mit eingestreuten 10 Laubbäumen (STU 16/18 3xV) der potentiell natürlichen Vegetation nach Beendigung der Bauarbeiten in diesem Abschnitt zu pflanzen. Die im Plangebiet zur Pflanzung vorgesehenen Laubbäume sollen ebenfalls großkronig sein und einen Stammumfang von 16/18 cm (3xV) haben.
- **Aufhängen von Nistkästen für Haussperlinge im Bereich des Baufeldes 4**
Nach Beendigung der Bauarbeiten sind mindestens 2 Koloniekästen für Haussperlinge (Fa. Schwegler) an der verbleibenden Hallenwand entlang der Straße Am Steinzeugwerk aufzuhängen, um langfristig diesen Kulturfolgern Nistmöglichkeiten zu bieten. Eine jährliche Reinigung und Kontrolle der Kästen wird im Herbst von der Firma Harsch übernommen und sichergestellt.

CEF-Maßnahme:

- **Aufhängen von Haussperlingsnistkästen**

Durch das Aufhängen von mindestens 2 Koloniekästen für Haussperlinge (Fa. Schwegler) an bestehenden Wohngebäuden südwestlich der Straße Am Steinzeugwerk 2017 (Absprache mit Privatbesitzern), sind neue Brutmöglichkeiten zu schaffen, damit die ökologische Funktionalität im räumlichen Zusammenhang ohne zeitliche Unterbrechung bewahrt bleibt. Diese wurden im Frühjahr vor Brutbeginn in fachlicher Begleitung der ökologischen Baubegleitung aufgehängt (siehe den Zwischenbericht der ökologischen Baubegleitung April 2017).

Artengruppe Fledermäuse

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung:

- **Rückbau der Gebäude und Hallen in den Wintermonaten**

Der Rückbau der Gebäude ist in den Wintermonaten bevorzugt bei Frost vorzunehmen, um Störungen und Verluste von Fledermäusen zu vermeiden.

- **Extensive Dachbegrünungen**

Eine extensiv genutzte Dachbegrünung fördert die Artenvielfalt und schafft Ersatzbiotope für viele Insekten und damit eine Nahrungsgrundlage für Fledermäuse.

- **Schaffung geeigneter Hangplätze**

Mit dem Bau der **neuen Gebäude im Baufeld 4** (die zuletzt umgesetzte Bauphase) sind mehrere Hangplätze (mindestens 3) für Fledermäuse in den lichtarmen Bereichen einzuplanen. Dies kann in Form von z.B. eingebauten „Fledermaussteinen“, Fledermauskästen (Flachkästen) oder Öffnungen bei Dachblenden und Verschaltungen an der Unterkante belassen und/oder Hohlblocksteine an Hausecken anbringen geschehen. Die vorhandenen Möglichkeiten sind vorzeitig in der Planungsphase mit der Fledermausexpertin Frau B. Heinz/ Neckargemünd abzusprechen.

- **Schaffung eines hohen Grün- und Gehölzanteils im Bereich der nördlich gelegenen Frontalstraße**

Grünflächen im Plangebiet sollen möglichst naturnah gestaltet werden, damit den Fledermäusen ein großes Insektenangebot zur Verfügung steht. Günstig hierfür ist ein dichter Gehölzstreifen entlang der Frontalstraße der als Flugschneise in das offene Gelände in den Nordosten genutzt werden kann und durch die höher gelegene Abpflanzung/Lage vor weiteren Lichteinflüssen schützen soll.

- **Reduzierung der Außenbeleuchtungen auf Mindeststandards**

Um die Lichtverschmutzung möglichst gering zu halten, ist ein Beleuchtungskonzept mit minimaler Anzahl von Außenbeleuchtungen mit eher geringer Leistung auszuarbeiten. Damit die an das Neubaugebiet angrenzenden Flächen im Südwesten nicht durch Lichtimmissionen beeinträchtigt werden.

- **Insektenfreundliche Beleuchtung**

Die waagerecht angebrachten Beleuchtungskörper sollen so konstruiert sein, dass das Licht nach unten ausgesendet wird (kein Streulicht). Natriumdampf-Niederdrucklampen mit orangefarbenem Licht sind zu bevorzugen (z.B. Fa. Siteco Modell FR50), da weißes Licht blendet und von einigen Fledermausarten gemieden wird. Bei LED-Leuchtmittel ist auf niedrige Farbtemperatur zu achten.

CEF-Maßnahme:

- **Aufhängen von Fledermauskästen**

Durch das Aufhängen von mindestens 3 Flachfledermauskästen (Fa. Schwegler) an bestehenden Wohngebäuden (Absprache mit Privatbesitzern) an der Privatstraße Am Steinzeugwerk, sind neue Ruheplätze zu schaffen, damit die ökologische Funktionalität im räumlichen Zusammenhang ohne zeitliche Unterbrechung bewahrt bleibt. Diese wurden im Frühjahr 2017 in lichtarmen Bereichen in Begleitung der ökologischen Baubegleitung und in fachlicher Abstimmung mit Frau Heinz aufgehängt (siehe den Zwischenbericht der ökologischen Baubegleitung April 2017).

Allgemeine Maßnahmen:

- **Ökologische Baubegleitung**

Zur Gewährleistung einer ökologischen Bauabwicklung ist eine ökologische Baubegleitung vor Ort einzuschalten. Sie hat dafür Sorge zu tragen, dass die genehmigungskonformen Maßnahmen des Artenschutzes fachgerecht umgesetzt werden (siehe Zwischenbericht der ökologischen Baubegleitung im Anhang).

14. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im zeichnerischen Teil des Planes sind an verschiedenen Stellen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt:

1. Im Gewerbegebiet ist in Fortsetzung der Planstraße C ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten einer Wendeanlage am Ende der Planstraße C eingetragen. Maßgebend ist die Berücksichtigung der Maße, um für ein dreiachsiges Müllfahrzeug das Wenden ohne Rückwärtsfahrt zu gewährleisten.
2. Ebenfalls im Gewerbegebiet eingetragen ist ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlage eines 1000 qm großen Platzes mit hoher Aufenthaltsqualität.
3. Im Wohngebiet WA 1 sind begleitend zu den Baufenstern der drei Reihenhauszellen jeweils Geh-Fahr- und Leitungsrechte zur Herstellung der Erschließung zwischen der Planstraße A und den Hauseingängen eingetragen.
4. Im Wohngebiet WA 2 stellt die Eintragung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes die Feinerschließung über einen Wohnweg der von der Planstraße B abgerückten Gebäudezeilen sicher

15. Flächen für Kinderspielplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Innerhalb des Gewerbegebiets ist im direkten Anschluss an die geplante Platzfläche (siehe 13. 2) ein Kinderspielplatz mit einer Fläche von wenigstens 165 m² umzusetzen.

16. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) aufgrund des Gewerbe- und Straßenverkehrslärms

Verkehrslärm:

Zur Gewährleistung zumutbarer Lärmverhältnisse innerhalb der Gebäude sind Lärmschutzmaßnahmen in Form von entsprechend gedämmten Außenbauteilen vorzusehen:

Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind unter Berücksichtigung der Raumarten und Nutzungen die nach Tabelle 8 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, 1989) aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die Schallschutzklassen der Fenster ergeben sich aus dem Lärmpegelbereich nach den Tabellen 9 und 10 der DIN 4109 und der VDI Richtlinie 2719, Tabelle 2, in Abhängigkeit von Fenster- und Wandgrößen aus den festgesetzten Lärmpegelbereichen. Im Lärmpegelbereich IV oder höher sind Fremdbelüftungen ohne Eigengeräusch vorzusehen.

Sofern für die einzelnen Gebäudefronten oder Außenbereiche im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden, die z. B. zukünftig durch ab-

schirmende Bauten entstehen, können für die Außenbauteile entsprechend geringere Schalldämmmaße berücksichtigt werden.

Die Nachweise sind im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Gewerbelärm:

Es besteht die Notwendigkeit innerhalb der Gewerbegebietsfläche durch die Vergabe von Emissionskontingenten auf den fünf im zeichnerischen Teil dargestellten Teilflächen die Betriebstätigkeiten entsprechend einzuschränken, um unzumutbare Lärmbelastungen zu vermeiden.

Es sind in den jeweiligen Teilflächen nur betriebliche Nutzungen zulässig, deren mittlere Schallabstrahlung (einschließlich Fahrverkehr auf dem Grundstück) pro qm Grundstücksfläche die nachfolgenden Emissionskontingent LEK nach DIN 45691 nicht überschreiten. Die Emissionskontingente geben die zulässige, immissionswirksame Schallabstrahlung/m² der als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen an.

Der Beurteilungspegel LR am Immissionsort aufgrund der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebes, gilt entsprechend den Vorschriften der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA-Lärm vom 26.08.1998, unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung. Das zulässige Immissionskontingent LIK ergibt sich unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung im Vollraum für jede Teilfläche und die anschließende Summation der einzelnen Immissionskontingente LIK der einzelnen Teilflächen am Immissionsort.

Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Schallabstrahlung ist die in die Berechnung eingestellte Fläche heranzuziehen. Maßgeblich für den Nachweis der Immissionswirksamkeit sind die drei angegebenen Immissionsorte.

Für die fünf Planbereiche dürfen folgende Schallleistungspegel nicht überschritten werden:

Planbereich GE NO Sport:	$L_{EK} = 60/50 \text{ dB(A) Tages-/Nachtzeitraum}$ bei Fläche $F = 2.932,8 \text{ m}^2$
Planbereich GE NW Kita:	$L_{EK} = 60/50 \text{ dB(A) Tages-/Nachtzeitraum}$ bei Fläche $F = 1.157,0 \text{ m}^2$
Planbereich GE SO Büro:	$L_{EK} = 60/45 \text{ dB(A) Tages-/Nachtzeitraum}$ bei Fläche $F = 2.421,9 \text{ m}^2$
Planbereich GE SÜD Parken:	$L_{EK} = 60/45 \text{ dB(A) Tages-/Nachtzeitraum}$ bei Fläche $F = 2.048,5 \text{ m}^2$
Planbereich GE SW Gastro:	$L_{EK} = 60/45 \text{ dB(A) Tages-/Nachtzeitraum}$ bei Fläche $F = 3.043,8 \text{ m}^2$

Die Einhaltung der festgesetzten Werte ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die Prüfung erfolgt nach DIN 45691, 12/2006, Abschnitt 5.

17. Grünordnerische Festsetzungen

17.1 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die im zeichnerischen Teil des Planes vermerkten Baumstandorte entlang der Steinzeugstraße, der Straße „Am Steinzeugwerk“ sowie der Planstraßen A, B und C sind im Zusammenhang mit der Herstellung der Außenanlagen umzusetzen. Die Standorte selbst können im Hinblick auf vorhandene Leitungen und Grundstückszufahrten geringfügig verschoben werden.

Darüber hinaus sind innerhalb der Wohngebiete WA 1 und WA 2 mittel- und großkronige Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Innerhalb der privaten Grünfläche entlang der Bundesstraße sind mehrreihige Sträucher (verpflanzte Sträucher im Container) mit 10 eingestreuten Laubbäumen (STU 16/18 3xV) der potentiell natürlichen Vegetation nach Abschluss der Bauarbeiten in diesem Bereich zu pflanzen. Die im Plangebiet zur Pflanzung vorgesehenen Laubbäume müssen großkronig sein. Auch in den Pflanzflächen innerhalb des WA“2 ist pro Pflanzfläche wenigstens 1 großkroniger Laubbaum mit STU 16/18 (3xV) in die Pflanzung einzustreuen.

Die nachfolgende Pflanzliste bildet Bestandteil dieser Festsetzung.

Bäume und Sträucher

Säulenförmige Selektionen einheimischer Baumarten z.B. Buche, Eiche
alle heimischen Obstbäume und Obstbeerensträucher

Hainbuche	Carpinus betulus
Säulenhainbuche (VG)	Carpinus betulus Fastigiata
Wildapfel (VG)	Malus sylvestris
Vogelkirsche	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Elsbeere	Sorbus torminalis
Feldahorn (VG)	Acer campestre
Speierling	Sorbus domestica
Gemeine Felsenbirne (VG)	Amelanchier ovalis
Hainbuche	Carpinus betulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas
Haselnuss	Corylus avellana
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Wildapfel	Malus sylvestris
Schlehe	Prunus spinosa
Wildbirne	Pyrus communis
Gemeiner Kreuzdorn	Rhamnus carthartica
Schlehe	Prunus spinosa
Faulbaum	Rhamnus frangula
Feldrose	Rosa arvensis
Hundsrose	Rosa canina
Essig-Rose	Rosa gallica
Hecht-Rose	Rosa glauca
Mai-Rose	Rosa majalis
Bibernell-Rose	Rosa pimpinelli
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Salweide	Salix caprea
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Roter Holunder	Sambucus racemosa

Wolliger Schneeball
Gemeiner Schneeball

Viburnum lantana
Viburnum opulus

Straßenbäume

Säulenförmige Selektionen einheimischer Baumarten (Buche, Eiche, Hainbuche)
sowie

Spitzahorn
Hainbuche
Rotbuche
Stieleiche
Traubeneiche
Winterlinde
Flatterulme

Acer platanoides
Carpinus betulus
Fagus silvatica
Quercus robur
Quercus petraea
Tilia cordata
Ulmus laevis

Kletterpflanzen

Waldrebe
Kletterspindel
Efeu
Kletterhortensie
Jelängerjelier
Wilder Wein
Schlingenknocherich
Feldrose
Blauregen

Clematis (+ Selektionen)
Euonymus fort. var. vegetus
Hedera helix (+ Selektionen)
Hydrangea petiolaris
Lonicera carpifolium i.S.
Parthenocissus (+ Selektionen)
Polygonum aubertii
Rosa arvensis
Wisteria sinensis

Pflanzenliste Feldhecke

Feldahorn
Gemeine Felsenbirne
Hainbuche
Roter Hartriegel
Kornelkirsche
Haselnuss
Eingriffeliger Weißdorn
Zweiggriffeliger Weißdorn
Pfaffenhütchen
Gemeiner Liguster
Rote Heckenkirsche
Wildapfel
Schlehe
Wildbirne
Gemeiner Kreuzdorn
Faulbaum
Feldrose
Hundsrose
Essig-Rose
Hecht-Rose
Mai-Rose
Bibernell-Rose
Wein-Rose
Salweide
Lavendelweide
Schwarzer Holunder
Roter Holunder
Wolliger Schneeball
Gemeiner Schneeball

Acer campestre
Amelanchier ovalis
Carpinus betulus
Cornus sanguinea
Cornus mas
Corylus avellana
Crataegus monogyna
Crataegus laevigata
Euonymus europaeus
Ligustrum vulgare
Lonicera xylosteum
Malus sylvestris
Prunus spinosa
Pyrus communis
Rhamnus cathartica
Rhamnus frangula
Rosa arvensis
Rosa canina
Rosa gallica
Rosa glauca
Rosa majalis
Rosa pimpinelli
Rosa rubiginosa
Salix caprea
Salix elaeagnos
Sambucus nigra
Sambucus racemosa
Viburnum lantana
Viburnum opulus

17.2 Pflanzbindungen (§) Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Entlang der zu erhaltenden Sichtschutzwand an der Straße „Am Steinzeugwerk“ sind die vorhandenen Gehölze und Rankgewächse zu erhalten.

II. Örtliche Bauvorschriften nach § 74 Landesbauordnung für Baden-Württemberg

A. Geltungsbereich

Die nachfolgenden örtlichen Bauvorschriften gelten für das Gebiet bzw. den Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Steinzeugpark“, Gemarkungen Diedelsheim und Rinklingen.
Für den Geltungsbereich ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes maßgebend.

B. Örtliche Bauvorschriften

1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Dachform und Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO BW)

Als Dachform sind ausschließlich Flach- und flach geneigte Dächer bis max. 10° Neigung vorgesehen.

Dachbegrünung

Die Dächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Die Substratstärke hat zwischen 8 und 12 cm zu betragen.

Das Dach der Tiefgarage innerhalb des Wohngebiets WA2 ist mit Ausnahme der Wege- und Nebengebäudeflächen intensiv zu begrünen (Substrataufbau ≥ 20 cm).

Einfriedigungen, Hecken und Sichtschutzwände

Die Einfriedung der Grundstücke gegenüber privat und öffentlich genutzten Grundstücken ist grundsätzlich zulässig.

Hinweis:

Mit toten Einfriedigungen, Hecken und sonstigen Gehölzen ist diesbezüglich das Gesetz über das Nachbarrecht (NRG) zu beachten. Bestehende Einfriedigungen sind von o. g. Festsetzungen ausgenommen, insbesondere die bestehende Stützwand und Zaunanlage in Richtung Frontalstraße und Steinzeugstraße sowie die Sichtschutzwand entlang der Straße „Am Steinzeugwerk“.

Einfriedigungen mit Stacheldraht sind nicht zulässig.

Sichtschutzwände sind auf der Gartenseite auch auf der Grundstücksgrenze bis zu einer Länge von 4 m ab der Hauswand und bis zu 2,5 m zulässig.

Werbeanlagen und Automaten (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO BW)

Werbeanlagen sind generell am Ort der Leistung und an allen Fassaden zulässig.

Blinkende und Wechselwerbeanlagen sind nicht gestattet.

Pro Straßenseite darf nur eine Werbeanlage pro Nutzer angebracht werden.

Abfallbereitstellungsflächen (& 74 Abs.1 Nr. 3 LBO BW)

Für die Abholung von Abfällen sind in Straßen ohne Gehweg bzw. auf Straßenseiten ohne Gehweg Abfallbereitstellungsflächen auf den Privatgrundstücken so anzuordnen, dass das Müllfahrzeug diese direkt anfahren kann. In Sackgassen ohne Wendeanlage für das Müllfahrzeug sind außerhalb des Sackgassenbereichs geeignete Sammelbereitstellungsflächen für Abfallbehälter und Sperrmüll an Stellen anzuordnen, die von Müllfahrzeugen direkt angefahren werden können. Die Bereitstellungsflächen dürfen nicht überdacht sein.

Der Nachweis der (Sammel-)Bereitstellungsflächen ist im Wege des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

Die im zeichnerischen Teil des Planes dargestellten Sammelbereitstellungsflächen können verschoben werden, wenn die o.g. Bedingungen der Anfahrbarkeit gegeben sind.

Antennenanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO BW)

Es ist jeweils eine Außenantenne / Antennenschüssel pro Hauptgebäude zulässig.
Die Installation darf nur auf dem Dach erfolgen.

Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO BW)

Niederspannungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen. Freileitungen sind nicht gestattet.

2. Stellplatznachweis (§ 74 Abs. 2 Nr. 2 LBO BW)

Abweichend von § 37 (1) LBO BW, welche nur 1 Stellplatz pro Wohneinheit fordert, wird folgendes festgesetzt:

- a) für Reihenhäuser:
 - 2,0 Stellplätze pro Wohneinheit
- b) für Mehrfamilienhäuser:
 - 1,0 Stellplatz für Wohnungen bis 70 m² Wohnfläche
 - 1,5 Stellplätze für Wohnungen ab 70 m² Wohnfläche
 - 2,0 Stellplätze für Wohnungen ab 140 m² Wohnfläche
- c) für Gewerbeeinheiten:
 - entsprechend der „VwV Stellplätze“ in Verbindung mit der Tabelle A + B des Anhang 1.

Im Übrigen gilt § 37 (1) LBO BW.

C. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 74 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.



III. Hinweise:

1. Altlasten und Bodenschutz

Im Plangebiet befindet sich der Altstandort BRE 092, Steinzeugwerk Harsch, umfassend die Grundstücke Flst.Nrn. 2740 und 4174, Gemarkung Rinklingen. Nach Vollzug der orientierenden Untersuchung und Bewertung wird dieser Altstandort derzeit im Bodenschutzkataster der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde beim Landratsamt Karlsruhe mit dem Handlungsbedarf „B“ = Belassen, Entsorgungsrelevanz, geführt. Die derzeit noch laufenden Rückbau- und Entsorgungs-/Verwertungsmaßnahmen werden von der unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde begleitet bzw. überwacht. Nach Vollzug dieser Maßnahmen steht eine Neubewertung an.

2. Auffüllungen/Aufschüttungen

Soweit im Rahmen der Baumaßnahmen Niveauausgleichsmaßnahmen, Verfüllungen oder Auffüllungen durchgeführt werden, darf nur unbelastet kulturfähiger Bodenaushub zum Einbau kommen. Die Verwaltungsvorschrift des Landes Baden-Württemberg „Verwertung von als Abfall eingestuftem Boden“ vom 14.03.2007 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 13.04.2004 dort verwertet werden, wo dies bautechnisch notwendig ist 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.

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 VwV für Bodenmaterial einzuhalten.

3. Wasserschutzgebiet „Bauschlotten Platte“

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt in der Schutzzone IIIa des Wasserschutzgebietes „Bauschlotten Platte“ der Stadt Bretten vom 07.09.1992. Die dort erlassenen Bestimmungen und Auflagen sind zwingend zu beachten. Der Bau und der Betrieb von Grundwasser-wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmegewinnungsanlagen sind innerhalb der Zone IIIa des Wasserschutzgebietes „Bauschlotten Platte“ verboten.

Nach § 10 der derzeit gültigen Anlagenverordnung wassergefährdender Stoffe (VAWS), Stand 25.01.2012 sind in der weiteren Zone (Zone III) von Schutzgebieten Anlagen (z.B. Heizöllageranlagen) mit folgenden Rauminhalten unzulässig:

Anlagen Wassergefährdungsklasse	Oberirdische Anlagen	Unterirdische Anlagen
1	ohne Begrenzung zulässig	mehr als 1000 m ³
2	mehr als 100 m ³	mehr als 40 m ³
3	mehr als 10 m ³	mehr als 1 m ³

In der weiteren Zone von Schutzgebieten dürfen nur Anlagen verwendet werden, die mit einem Auffangraum ausgerüstet sind, sofern sie nicht doppelwandig ausgeführt und mit einem Leckanzeigergerät ausgerüstet sind. Der Auffangraum muss das in der Anlage vorhandene Volumen wassergefährdender Stoffe aufnehmen können, das bei Betriebsstörungen ohne Berücksichtigung automatischer Sicherheitssysteme oder entsprechender Gegenmaßnahmen maximal freigesetzt werden kann.

4. Artenschutzrechtliche Vorschriften

Es wird auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des seit 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes hingewiesen. Insbesondere zu beachten sind die Verbotstatbestände nach § 44 (1) Nr. 1-4 BNatSchG. Bei Baumaßnahmen sind rechtzeitig durch fachkundige Personen mögliche Vorkommen zu untersuchen und die erforderlichen Artenschutzmaßnahmen durchzuführen.

5. Trinkwasserverordnung

Seit dem 01. Januar 2003 gilt die neue Trinkwasserverordnung vom 21. Januar 2001. In der Verordnung werden die künftigen Eigentümer von Hausinstallationen im Sinne des § 3 Abs. 3 zur Einhaltung der allgemein anerkannten Regeln der Technik gemäß § 17 Abs. 1 und 2 verpflichtet.

Die neue Trinkwasserverordnung wurde zwischenzeitlich novelliert, um sie den gestiegenen Anforderungen an Wassergüte und Gesundheitsschutz anzupassen. Bei der Novellierung der Trinkwasserverordnung legt der Verordnungsgeber besonderen Wert auf eine Verschärfung der Regelungen zur Eindämmung der Verunreinigung des Trinkwassers mit Legionellenbakterien, insbesondere im Bereich der Warmwasserversorgung. Aus diesem Grund wurden die Untersuchungspflichten in Bezug auf Legionellen mit der Änderung der Trinkwasserverordnung ausgeweitet.

In der Novelle der Trinkwasserverordnung müssen Trinkwasser – Installationen mit Warmwasser – Großanlagen (Speicherinhalt > 400 Liter und/oder > 3 Liter Leitungsinhalt zwischen Abgang der Trinkwasserwärmanlage und mindestens einer Entnahmestelle) sowie bei vorhandenen Duschen o.ä., bei gewerblicher und öffentlicher Tätigkeit alle drei Jahre auf Legionellenbakterien untersucht werden. Zum 14.12.2012 ist diese Änderung in Kraft getreten.

6. Bodendenkmale/Archäologische Denkmale

Im Plangebiet sind keine archäologischen Denkmale bekannt.

Sollten beim Vollzug der Planung unbekannte Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Denkmalschutzbehörde (Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart, Esslingen, Dienststelle Karlsruhe) oder der Stadt anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu belassen, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Bestimmung des Denkmalschutzgesetzes über Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird verwiesen.

7. Schutz des Oberbodens bzw. Unterbodens

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

8. Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten bilden im Plangebiet pleistozäner Löss und anthropogene Ablagerungen den oberflächennahen Baugrund.

Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens ist zu rechnen. Auffüllungen vorangegangener Nutzungen sind ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet.

Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallender 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, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.