

Inhaltsverzeichnis		Seite
1	Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)	
1.1.	Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB	3
	1.1.1. Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)	
1.2.	Grund und Geschossflächenzahl § 20 (2) BauNVO	3
1.3.	Bauweise	4
1.4.	Garagen und Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB	4
1.5.	Zahl der Wohneinheiten § 9 (1) 6 BauGB	4
1.6.	Aufschüttungen und Abgrabungen § 9 (1) 26 u. Abs. 6 BauGB	4
1.7.	Landespflegerische Maßnahmen § 9 (1) 15,20,25 BauGB	4-5
	1.7.1. Flächen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	
	1.7.2. Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) Vorflächen und Einfahrten	
	1.7.3. Befestigte Flächen	
1.8.	Wandhöhe, Firsthöhe § 9 (2) BauGB, § 16(2) Nr.4 Bau NVO	5
1.9.	Lärmschutz § 9 (1) Nr. 24 BauGB	5-6
1.10.	Bodenschutz § 9 (1) Nr. 20 BauGB	7
2	Hinweise	
2.1.	Flurbereinigung - Zweckflurbereinigung L 546	8
2.2.	Archäologische Denkmalpflege	8
2.3.	Altlasten	8
2.4.	Dacheindeckung	8
2.5.	Dachflächenbegrünung	8
2.6.	Zisternen	8
	Anhang 1	9

In Ergänzung der Planzeichnung und der Planeintragung (Schrift, Text) wird folgendes festgesetzt:

1 Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

1.1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB, §§ 1, 4, 8, 16, 20 BauNVO

1.1.1. Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)

Innerhalb des Gewerbegebiets sind nach § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen nach § 8 BauNVO zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Daneben sind zugelassen:

- Feuerwehrgebäude
- Anlagen der KFZ-Überwachung
- KFZ-Reparaturwerkstätten
- Feinmechanische und elektronische Betriebe
- Installationsbetriebe
- Malerbetriebe
- Kantinendienste, Catering-Betriebe
- Sonstiges kundenorientiertes Gewerbe mit beschränkten Emissionen entsprechend den vorgenannten Betriebsgruppen.

Ausnahmsweise sind zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Tankstellen und Autowaschstraßen

Nicht zugelassen sind:

- Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente
 - Lebensmittel, Getränke
 - Drogeriewaren, Kosmetikartikel

1.2. Grund- und Geschößflächenzahl § 20 (2) BauNVO

Bei der Ermittlung der Geschößflächenzahl sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

1.3. Bauweise

a: abweichend

In der abweichenden Bauweise ist die offene Bauweise zulässig, dass die Gebäudelängen im Rahmen der überbaubaren Flächen 50 m überschreiten dürfen.

1.4. Garagen und Stellplätze § 9 (1) 4 BauGB

Garagen und Stellplätze sind zulässig auf den Baugrundstücken, jedoch nicht auf den in der Planzeichnung dargestellten Pflanzflächen. Garagen und Nebengebäude sind nicht zulässig im Vorgartenbereich (Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und überbauter Fläche). Zwischen Garagen und öffentlichen Straßen ist bei Senkrechtstellung ein Stauraum von 5,0 m einzuhalten.

Garagen die parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen errichtet werden, müssen einen Abstand von mind. 1,0 m zu diesen einhalten (Pflanzfläche für Fassadenbegrünung).

1.5. Zahl der Wohneinheiten § 9 (1) 6 BauGB

Die Zahl der Wohneinheiten wird auf eine je Gebäude begrenzt.

1.6. Aufschüttungen, Abgrabungen § 9 (1) 26 und Abs. 6 BauGB

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind in den an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) entlang der Grundstücksgrenzen mit einer Breite von ca. 30 cm erforderlich. Sie sind auf den Grundstücken zu dulden.

Soweit auf den Baugrundstücken im Zuge der Herstellung der Verkehrsflächen parallel zu den Straßen- und Wegbegrenzungslinien Aufschüttungen und Abgrabungen erforderlich werden, sind diese durch zweckentsprechende Abböschungen der unbebauten Grundstücksflächen an das Gebäude und die natürliche Geländeoberfläche anzupassen.

1.7. Landespflegerische Maßnahmen § 9 (1) 15, 20, 25 BauGB

1.7.1. Flächen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Die eingetragenen Pflanzstandorte sind einzuhalten, geringfügige Veränderungen sind zulässig, wenn dies Einfahrten oder Leitungstrassen erfordern. Ebenso können öffentliche Grünflächen für notwendige Einfahrten unterbrochen werden.

1.7.2. Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE)

Vorflächen und Einfahrten

Auf den Vorflächen zwischen Erschließungsstraße und Baugrenze dürfen bis zu 80% der Vorflächen als Stellplätze genutzt werden.

Zwischen den Stellplätzen und der Gehweghinterkante muss ein mind. 1,0 m breiter Pflanzstreifen verbleiben. Eine direkte Zufahrt der einzelnen Stellplätze von der Straße aus ist nicht zulässig. Hier ist eine Fahrgasse auf den Baugrundstücken erforderlich.

Die Grünflächen zwischen öffentlichen Straßen und Wegen und der Baugrenze sind soweit sie nicht als Stellplätze genutzt sind, gärtnerisch (Bäume, Hecken und Sträucher) anzulegen und zu unterhalten. Die Verwendung als Lagerplatz ist unzulässig. Die Gesamtbreite aller Einfahrten je Grundstück darf 8,00 m nicht überschreiten.

1.7.3. Befestigte Flächen

Befestigte Flächen (Garagenzufahrten u.ä.) sind mit wasserdurchlässigen Belägen z.B. Rasengittersteine, wassergebundene Decke, Rasenpflaster (in Sand verlegte Pflasterbeläge mit großem Fugenabstand) auszuführen. Als Stellplätze genutzte Vorflächen sind mit Rasenpflaster auszuführen.

1.8. Wandhöhe, Firsthöhe § 9 (2) BauGB, § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

Angabe der Wand- und Firsthöhe: siehe Planeintrag.
Bezugspunkt (Fußpunkt) für die Wand- und Firsthöhen ist die Gehweghinterkante der Straße, von der die Erschließung des Grundstücks erfolgt (in Gebäudemitte).
Die Wandhöhe (Hochpunkt) für geneigte Dächer wird definiert durch den Schnittpunkt Außenkante Wand/Oberfläche Dachhaut und für Flachdächer durch die Oberkante des Dachrandabschlusses.

1.9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Einwirkungen § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Festsetzung der zulässigen Schallabstrahlung im Gewerbegebiet (Geräuschkontingentierung)

Auf den in der Planzeichnung dargestellten Teilflächen im Plangebiet sind nur Vorhaben zulässig, deren von dem gesamten Betriebsgrundstück abgestrahlten Schallemission in den in der Planzeichnung festgesetzten Sektoren die in der nachfolgenden Tabelle genannten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 (Dezember 2006, Bezugsquelle: Beuth-Verlag, Berlin) weder tags (06.00-22.00 Uhr) oder nachts (22.00-06.00 Uhr) überschreiten.

Die Emissionskontingente L_{EK} geben die zulässige, immissionswirksame Schallbestrahlung pro Quadratmeter der als G_E festgesetzten Fläche für den Richtungssektor A bis C an (Bezugsfläche gemäß §19 Abs. 3 BauNVO). Die Bezugsflächen, die Richtungssektoren sowie der Bezugspunkt (Referenzpunkt) sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.

Teilfläche	Emissionskontingent L_{EK} am Tag/in der Nacht in dB(A)/m ² in Richtung des Sektors		
	A	B	C
TF 01	60/45	55/40	58/43
TF 02	60/45	55/40	58/43
TF 03	60/45	55/40	58/43
TF 04	60/45	55/40	58/43

Sektorenbezogene Emissionskontingente Tag / Nacht

Dabei ist an den im Sinne der TA Lärm maßgeblichen Immissionsorten nachzuweisen, dass der Beurteilungspegel L_r , der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs das dem Betriebsgrundstück zugeordnete Immissionskontingent L_{IK} an dem jeweiligen maßgeblichen Immissionsort nicht überschreitet, d.h.

$$L_r \geq L_{IK}$$

L_r : Beurteilungspegel am Immissionsort aufgrund der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs entsprechend den Vorschriften der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung.

L_{IK} : Das zulässige Immissionskontingent ergibt sich aus den sektorenbezogenen Emissionskontingenten L_{EK} unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung D_L im Vollraum für jede Teilfläche und die anschließende Summation der Immissionskontingente L_{IK} der verschiedenen Teilflächen am Immissionsort.

Für die Ermittlung des zulässigen Immissionskontingents L_{IK} sind die Immissionsorte außerhalb der Flächen, für die L_{EK} festgesetzt werden, maßgeblich. Die Einhaltung der oben festgesetzten Werte ist im Zuge des Genehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 (Dezember 2006), Abschnitt 4.5 und 5. Die maßgeblichen Immissionsorte sind in der Planzeichnung dargestellt.

Betriebe und Anlagen sind nach § 31 BauGB ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel L_r der Betriebsgeräusche der Anlage oder des Betriebs den Immissionsorten am Tag (6.00-22.00 Uhr) und in der Nacht (22.00-6.00 Uhr) mindestens 15 dB unterschreitet.

Es ist nach § 31 BauGB ausnahmsweise zulässig, die Geräuschkontingente eines Grundstücks oder

Teile davon einem anderen Grundstück zur Verfügung zu stellen, soweit sichergestellt ist, dass die sich aus den im Bebauungsplan festgesetzten L_{EK} ergebenden insgesamt maximal zulässigen Immissionswerte an den maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Festsetzung zu passiven Schallschutzmaßnahmen

In der Planzeichnung sind in den Baugebieten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm (Lärmpegelbereiche LPB IV bis VI) festgesetzt. Für geplante Gebäude ist ein erhöhter Schallschutz der Außenbauteile von Büro- und Arbeitsräumen oder Ähnlichem bei der Baugenehmigung nachzuweisen.

Bei der Errichtung von Gebäuden sind die Außenbauteile der Büro- und Arbeitsräumen oder Ähnlichem mindestens gemäß den Anforderungen der Lärmpegelbereiche gemäß Planzeichnung nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau – Anforderungen und Nachweise“ vom November 1989 (erschienen im Beuth-Verlag) entsprechend nachfolgender Tabelle 1 auszubilden. Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße im Genehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren auf Basis der DIN 4109 nachzuweisen.

Lärmpegelbereich [-]	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Schutzziel	Büro- und Arbeitsräume erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils [dB]
IV	66 bis 70	Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm	35
V	71 bis 75		40
VI	76 bis 80		45

Tabelle 1: Lärmpegelbereiche, „Maßgeblicher Außenlärmpegel“ und erforderliches Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile nach DIN 4109 vom November 1989, Tabelle 8, anzuwenden in Verbindung mit Tabelle 9 (erforderliches Schalldämm-Maß in Abhängigkeit von der Raumnutzungsart und Raumgröße) (erschienen im Beuth-Verlag)

Von der Ausführung der Außenbauteile nach diesen Vorgaben kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungs- bzw. Kenntnisgabeverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

1.10. Bodenschutz § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Der Verbleib des Bodens auf dem Baugrundstück (-gebiet) ist, soweit baurechtlich zulässig, einem Abtransport vorzuziehen. Vor Abtrag des Bodens sollen oberirdische Pflanzteile durch Abmähen entfernt werden.

Humushaltiger Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sollten beim Aushub getrennt gelagert und getrennt wieder eingebaut werden. Der Aushub ist auf sichtbare Belastungen (Öl, Bitumenreste, Müll, Abbruchmaterial, etc.) und auf Fremdgeruch zu prüfen, ggf. sind belastetes und unbelastetes Material zu trennen, und das belastete Material ordnungsgemäß zu entsorgen. Bodenbelastungen, bei denen Gefahr für die Gesundheit von Menschen, bedeutende Sachwerte oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes nicht ausgeschlossen werden können, sind dem Landratsamt zu melden.

Die Lagerung des humushaltigen Oberbodens (Mutterboden) sollte bis max. 2 m Höhe erfolgen. Auf Schutz vor Vernässung sollte geachtet werden.

Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugrube, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).

Für nicht überbaute Flächen sind während der Baumaßnahme Bodenverdichtungen, verursacht z.B. durch häufiges Befahren, auf das unabdingbare Maß zu beschränken, ggf. sollten mechanische und/oder pflanzenbauliche Lockerungsmaßnahmen von Tiefwurzeln wie z.B. Lupine, Luzerne, Phacelia und Ölrettich) durchgeführt werden.

Oberflächenbefestigungen sollten dort, wo nicht die Gefahr des Eintrags von Schadstoffen abgestellter Materialien (Fahrzeuge, etc.) in den Untergrund besteht, möglichst durchlässig gestaltet werden. Zur Befestigung von Gartenwegen, Garageneinfahrten etc. werden Rasengittersteine oder Pflaster mit groben Fugen empfohlen.

2 Hinweise

2.1. Flurbereinigung - Zweckflurbereinigung L 546

Die überplanten Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde

2.2. Archäologische Denkmalpflege

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Firmen vertraglich zu verpflichten, rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Die Absätze 1 und 2 entbinden den Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber dem Landesamt für Denkmalpflege.

2.3. Altlasten

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

2.4. Dacheindeckung

Zur Vermeidung von langfristigen Schadstoffeinträgen in den Boden und in das Grundwasser, wird empfohlen als Material zur Dacheindeckung unbeschichtetes Metall (Kupfer, Zink, Blei) auszuschließen. Auch auf Regenrinnen und Regenfallrohre aus diesen Materialien sollte verzichtet werden.

2.5. Dachflächenbegrünung

Flachdächer sollen zur Verbesserung des Kleinklimas begrünt werden.

Es wird empfohlen, die Dachflächen zumindest bis 15 Grad Dachneigung als begrünte Flächen auszubilden und auf mindestens 12 cm / 10 cm / Substratauflage mit heimischen Gräsern, Wildkräutern und/oder bodendeckenden Gewächsen zu bepflanzen und so zu erhalten. Ab einer Dachneigung von ca. 20 Grad ist für die Begrünung eine Schubsicherung erforderlich. Unter 5 Grad muss auf eine ausreichende Dränschicht geachtet werden.

2.6. Zisternen

Die Anlage von Zisternen für Gießwasser wird dringend empfohlen, um die ökologischen Defizite bei der Versiegelung zu minimieren. Auch die Versickerung von Oberflächenwasser ist auf den Baugrundstücken zulässig. Hierbei ist von Versickerungsflächen zu Gebäuden ein Sicherheitsabstand von 6,0 m einzuhalten.

ANHANG 1

Auszug aus der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau

Tabelle 8. Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärm- pegel- bereich	"Maßgeb- licher Außenlärm- pegel" dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenstationen und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beher- bergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
			erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	²⁾	50	45
7	VII	> 80	²⁾	²⁾	50

¹⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

²⁾ Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.



1 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§§ 37 und 74 LBO)

1.1. Dächer

Als Dachform werden für alle Gebäude Flachdächer oder geneigte Dächer festgesetzt.