

Stadt Neuenbürg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gewerbegebiet Wilhelmshöhe II" 1. Änderung nach § 13a BauGB

**Endfassung
18.02.2020**



Pröll - Miltner GmbH
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.proell-miltner.de ▪ info@proell-miltner.de



Stadt Neuenbürg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gewerbegebiet Wilhelmshöhe II" 1. Änderung nach § 13a BauGB

Endfassung
18.02.2020

Planungsrechtliche Festsetzungen
Örtliche Bauvorschriften
Hinweise



Pröll - Miltner GmbH
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.proell-miltner.de ▪ info@proell-miltner.de

07ZSO19043

Stadt Neuenbürg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB,

„Gewerbegebiet Wilhelmshöhe II“, 1. Änderung nach § 13a BauGB

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil in der Nutzungsschablone dargestellt.

1.1.1 Gewerbegebiet (GE)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO)

Das Gewerbegebiet wird im Sinne von § 1 Abs. 4, 5, 6, 9 BauNVO wie folgt gegliedert:

Nicht zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit zentren-, nahversorgungsrelevanten und in der Regel zentrenrelevanten Sortimenten, wie sie nachstehend im Einzelnen bezeichnet sind, sowie Tankstellen und Vergnügungsstätten.

Zusätzlich gilt:

Nicht zulässig sind Betriebe und Anlagen, die einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) bedürfen, sowie Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis V gem. Abstandserlass Nordrhein-Westfalen vom 06.06.2007 (Ministerialblatt NRW Nr. 29, S. 659, siehe Anlage 1 zu den Textlichen Festsetzungen). Nicht zulässig sind Lagerhäuser und Lagerplätze.

Als zentrenrelevante Sortimente gelten:

- Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroorganisation,
- Kunst/Antiquitäten,
- Baby-/Kinderartikel,
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe,
- Unterhaltungselektronik/Computer, Elektrohaushaltswaren,
- Foto/Optik,
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe,
- Musikalienhandel,
- Uhren/Schmuck,
- Spielwaren,
- Sportartikel.

Als nahversorgungsrelevante Sortimente gelten:

- Lebensmittel, Getränke,
- Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren.

Als in der Regel zentrenrelevante Sortimente gelten:

- Teppiche (ohne Teppichböden),
- Blumen,
- Tiere und Tiernahrung, Zooartikel.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§16 - 21 a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist im zeichnerischen Teil als Grundflächenzahl und Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe) festgesetzt. Die Höhe der baulichen Anlagen ist als Höchstgrenze festgesetzt.

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist

- im vorderen Grundstücksbereich (straßenseitig) die hintere Kante der Oberkante des Gehwegs oder Schrammbords in der Mitte der baulichen Anlage,
- im rückwärtigen Grundstücksbereich die im Mittel gemessene natürliche Geländeoberfläche im Bereich des Baukörpers.

Der obere Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist

- Der Schnittpunkt Außenwand mit dem oberen Abschluss der Wand (z.B. Attika).

1.2.1 Zulässige Grundfläche

Maximale Grundflächenzahl: siehe Planeinschrieb.

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 (4) Satz 1, 2 und 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von max. 0,85 überschritten werden.

1.2.2 Zulässige Geschossfläche

Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Garagengeschossen sowie von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen im Sinne von § 21a Abs. 1 BauNVO unberücksichtigt.

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

Die Bauweise ist im zeichnerischen Teil als abweichende Bauweise festgesetzt:

- a: abweichende Bauweise im Sinne der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand jedoch ohne Längenbeschränkung.

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

Die überbaubare Grundstücksfläche ist von Baugrenzen laut Darstellung im zeichnerischen Teil umschlossen.

1.5 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) **(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Überdachte Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

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

1.6.1 Maßnahme: Verwendung wasserdurchlässige Beläge

Flächen von unmittelbar mit dem Erdboden verbundenen Stellplätzen sind dauerhaft mit einem wasserdurchlässigen Oberbau und Belag zu befestigen (z.B. mit Rasengitter, Schotterrasen, Fugenpflaster).

1.6.2 Maßnahme: Dachbegrünung

Für Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 10° mit mehr als 150 m² Fläche wird eine Dachbegrünung mit einer Substratstärke von mind. 8 cm festgesetzt.

1.6.3 Maßnahme: Lagerung Erdaushub

Auf Abgrabungsflächen ist der humose Oberboden getrennt vom mineralischen Aushub abzuschieben und zu lagern. Bei Lagerungszeiten von mehr als 3 Monaten sind die Mieten mit geeigneten Pflanzenarten (z. B. Senf, Phacelie) zu begrünen.

1.6.4 Maßnahme: Beleuchtung

Als Leuchtmittel für alle Anlagen zur Außenbeleuchtung sind ausschließlich Natriumniederdruck- oder Natriumhochdruckdampflampen zulässig. Ausgenommen hiervon sind Werbeanlagen und Leuchtmittel mit einer Leistung von < 30W. Lichtwerbungen und Fassadenbeleuchtungen sind nachts zwischen 1 und 6 Uhr auszuschalten.

1.7 Flächen für bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen **(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Sämtliche Umfassungsbauteile (Außenwände, Dächer, Decken, Fenster, Fenstertüren etc.) der Aufenthaltsräume von Wohnungen, Büroräumen oder ähnlichen schutzwürdigen Nutzungen sind gemäß den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß den Bestimmungen der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Stand Januar 2018, folgendermaßen auszubilden:

Gemäß den im zeichnerischen Teil ausgewiesenen Lärmpegelbereichen gilt im

· Lärmpegelbereich: III

Maßgeblicher Außenlärmpegel: 61 - 65 dB(A), erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß bei Büroräumen: 35 dB, bei Wohnungen: 40 dB

- Lärmpegelbereich: IV

Maßgeblicher Außenlärmpegel: 66 - 70 dB(A), erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß bei Büroräumen: 35 dB, bei Wohnungen: 40 dB

- Lärmpegelbereich: V

Maßgeblicher Außenlärmpegel: 71 - 75 dB(A), erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß bei Büroräumen: 40 dB, bei Wohnungen: 45 dB

Von dieser Festsetzung kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Fassaden vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

Diese Festsetzungen sind nur bei der Neuerrichtung oder Änderung von Gebäuden anzuwenden. Bestehende Gebäude sind hiervon ausgenommen und nur im Falle von Erweiterungen oder Änderungen betroffen.

1.8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Im zeichnerischen Teil sind Pflanzgebote für hochstämmige standortgerechte Laubbäume festgesetzt. Bei den Anpflanzungen kann von den Standorten der Planzeichnung abgewichen werden; die Anzahl ist mindestens einzuhalten.

Auf den privaten Grundstücksflächen ist zwischen Baugrenze und der öffentlichen Verkehrsfläche entlang der Marxzeller Straße (L 565) mindestens 1 Baum je lfdm Straßenlänge zu pflanzen. Im Bereich von Grundstückszufahrten kann von der Festsetzung abgewichen werden, solange ein alleeartiger Charakter erhalten bleibt.

Bei Pkw-Stellplätzen auf nicht öffentlichen Grundstücken ist nach je 5 ebenerdigen Stellplätzen ein hochstämmiger Baum gemäß der nachstehenden Artenliste zu pflanzen.

Bei Baumpflanzungen sind hochstämmige standortgerechte Laubbäume zu verwenden (siehe Auswahlliste), Pflanzqualität: Hochstamm, 3mal verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mindestens 16-18 cm.

Die offene Pflanzfläche ist mindestens in einer Größe von 10 m² anzulegen, gegen Überfahren zu sichern und dauerhaft zu erhalten.

Die gartenbauliche Anlage der Freiflächen darf nicht mit Schottersteinen erfolgen in denen Gehölzpflanzungen eingebracht werden. Es sollte eine bodenoffene Grünfläche mit Gehölzpflanzungen angelegt werden.

An fensterlosen Wänden und Fassaden ab einer Fläche von 50 m², sind die Wände mit Rankpflanzen zu begrünen (Auswahl siehe nachstehende Liste).

Alle festgesetzten Pflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzungen einer entsprechenden Art zu ersetzen.

Auswahlliste standortgerechte Laubbaumarten (nicht abschließend)

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gewöhnliche Esche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Auswahlliste Kletterpflanzen für Fassadenbegrünung (nicht abschließend)	
Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe (10 m)
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein (8 m)
Aristolochia macrophylla	Pfeifenwinde (6-8 m)
In Nordexposition außerdem	
Hedera helix	Efeu (10 m)

1.9 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen und im zeichnerischen Teil dargestellten erforderlichen Böschungen und Stützmauern sind von den Eigentümern zu dulden. Ausnahmsweise kann die Aufschüttung/Abgrabung durch eine Stützmauer oder die Stützmauer durch eine Aufschüttung/Abgrabung ganz oder teilweise ersetzt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Zustimmung des jeweiligen Trägers der Straßenbaulast erforderlich sein kann.

2 Örtliche Bauvorschriften

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

2.1.1 Dachform, Dachneigung

Es sind Flachdächer zulässig. Dachneigung 0° bis 5°.

2.1.2 Fassadengestaltung

Fassaden mit mehr als 30 m Länge sind in der Längsentwicklung in Abschnitten von mindestens 8 höchstens 15 m zu gliedern durch Vor- und Zurücksetzen von Gebäudeteilen, durch vorgesetzte konstruktive Architekturelemente oder Rankgerüste.

2.2 Werbeanlagen (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

Freistehende Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem oder laufendem Licht und Booster (Lichtwerbung am Himmel),
- Werbeanlagen, die die Höhe der Gebäude überragen.

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

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche sind zu gestalten als Grünflächen, Mindestbreite 3,00 m, landschaftsgärtnerisch angelegt und bepflanzt oder als PKW-Stellplatzflächen. Die Nutzung als Lagerfläche ist nicht zulässig.

Notwendige Stützmauern innerhalb der privaten Baugrundstücke dürfen eine Höhe von max. 1,50 m nicht überschreiten.

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

Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind als Einfriedung ausschließlich zulässig:

- Metallgeflecht, bis zu einer Höhe von 1,60 m,
- Heckenbepflanzung, auch mit eingelegtem Metallgeflecht, bis zu einer Höhe von 1,60 m,
- Mauern bis zu einer Höhe von 1,30 m

Im Übrigen sind als Einfriedungen ausschließlich zulässig:

- Metallgeflecht,

- Heckenbepflanzung mit eingelegtem Metallgeflecht,
jeweils bis zu einer Höhe von 2,0 m.

Der untere Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der Einfriedung ist

- Im vorderen Grundstücksbereich (straßenseitig) die hintere Kante der Oberkante des Gehwegs oder Schrammbords,
- Im rückwärtigen und seitlichen Grundstücksbereich die im Mittel gemessenen natürliche Geländeoberfläche im Bereich der Einfriedung.

Falls Zäune zur Einfriedung verwendet werden, sind diese so auszuführen, dass zwischen Boden und Zaun ein Abstand von 15-20 cm eingehalten wird, damit Kleintiere (z.B. Igel) den Zaun unterqueren können.

2.5 Niederspannungsfreileitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Niederspannungsfreileitungen sind unzulässig.

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

Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll durch geeignete Maßnahmen dezentral zurückgehalten und gegebenenfalls zu behandeln. Das nicht vor Ort verwendete, versickerte oder verdunstete Niederschlagswasser kann gedrosselt in die öffentliche Regenwasserkanalisation eingeleitet werden. Die max. Drosselwassermenge wird festgelegt auf 20 l/s pro ha Baugrundstück.

Niederschlagswasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist der Schmutzwasserkanalisation zuzuführen.

Siehe hierzu die Hinweise unter Ziffer 3.7.

3 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

3.1 Umsetzung der Maßnahmen

Für sämtliche Ausbaubereiche sind genehmigungsfähige Freiflächenpläne entsprechend den Inhalten des Bebauungsplanes zu erstellen und mit den Bauanträgen den Genehmigungsbehörden vorzulegen.

Mit den Bauherren/Eigentümern werden entsprechende vertragliche Regelungen zur Duldung der für den Straßenneubau notwendigen Böschungsflächen auf den privaten Baugrundstücken im Rahmen der Grundstücksverkäufe getroffen. Dies gilt ebenso für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Beton-Rückstützen der straßenbegrenzenden Bordsteine einschließlich des hälftigen Bordsteins, die auf den Baugrundstücken zu dulden sind.

3.2 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone IIIB des bestehenden Wasserschutzgebietes „WSG Pfinztal, ZV Alb-Pfinz-Hügelland Waldbronn“ (Nr. 236213, Verordnung vom 17.04.2001). Die Rechtsvorschriften sind zu beachten.

3.3 Bodenfunde und Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind diese umgehend dem Regierungspräsidium Karlsruhe, Ref. 26 zu melden. Die Fundstelle ist vier Werktage nach der Anzeige unberührt zu lassen, wenn nicht einer Verkürzung dieser Frist zugestimmt wird (§ 27 DSchG) wird hingewiesen.

In der Mitte des Plangebietes befindet sich rund 30 m südlich der L 565 ein denkmalgeschütztes, etwa einen Meter hohes, steinernes Sühnekreuz.

3.4 Baugrund und Grundwasser

Gebäudeteile, die in wasserführende Hangschichten einbinden, sind als wasserdichte Wanne auszubilden.

Für unvermeidbare Grundwasserabsenkungen im Rahmen von Bauvorhaben ist eine separate wasserrechtliche Erlaubnis bei der zuständigen Wasserbehörde (Landratsamt Enzkreis) zu beantragen.

Zur Klärung der Standsicherheit von Gebäuden und Anlagen ist grundsätzlich eine ingenieurgeologische Untersuchung der Untergrundverhältnisse und Betreuung der Gründungsmaßnahmen erforderlich.

Vor Baubeginn sind Bodengutachten zu erstellen, um Informationen über Grundwasserstände und Schichtwasservorkommen zu erhalten. Damit kann frühzeitig Planungssicherheit bezüglich des Erfordernisses von wasserdichten Wannen geschaffen und der Bedarf für vorübergehende Grundwasserhaltungen ermittelt werden. Für evtl. erforderliche Grundwasserabsenkungen ist ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren durchzuführen.

3.5 Erdwärmenutzung

Das Baugebiet befindet sich zwar innerhalb der Weiteren Schutzzone (Zone IIIB) des Wasserschutzgebietes „Pfinztal“. Dennoch ist die Nutzung von Erdwärme bei der gegebenen hydrogeologischen Situation nicht von vorne herein ausgeschlossen. Die Zulässigkeit der Erdwärmenutzung ist jedoch grundstücksbezogen im Detail zu prüfen.

Die hydrogeologischen Gegebenheiten für Erdwärmenutzung ist im Geltungsbereich eher ungünstig. Erdwärmesonden werden nur ausnahmsweise und nur nach vorhabenbezogener Prüfung zugelassen werden. Die Zulässigkeit der Erdwärmenutzung ist grundstücksbezogen im Detail zu prüfen.

3.6 Entwässerung

Geeignete bauliche, technische und sonstige Maßnahmen und Anlagen zur vorgeschriebenen dezentralen Regenwasserrückhaltung auf den privaten Grundstücksflächen sind z.B. bauliche Rückhalteräume, Zisternen, Schächte, Retentionsspeicher, Mulden, Rigolen. Diese sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens detailliert in einem Entwässerungsantrag darzustellen und zur Genehmigung einzureichen.

Für die Errichtung und den Betrieb der Regenwasserbewirtschaftungsanlagen sind u.a. die allgemein anerkannten Regeln der Technik, die DIN-/DWA- Normen und öffentlich-rechtliche Vorschriften und Gesetze, zu beachten und einzuhalten.

Die Größe der vorgeschriebenen Versickerungs- und Rückhaltemaßnahmen errechnet sich nach dem Arbeitsblatt DWA-A 117 auf der Basis eines 5-jährigen Regenereignisses.

Die Anlagen zur privaten dezentralen Regenwasserrückhaltung auf den privaten Baugrundstücken sind vom Grundstückseigentümer, hinsichtlich der Herstellung, des Betriebs, der Funktion regelmäßig zu prüfen, zu kontrollieren, zu reinigen, zu warten, und dauerhaft funktionsfähig zu unterhalten.

Für die Einleitung von Regenwasser in das öffentliche Kanalnetz sind die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und Gesetze (z.B. Abwassersatzung, etc.), zu beachten und einzuhalten. Entsprechende Antrags- und Genehmigungsverfahren sind vom Grundstückseigentümer zu stellen bzw. zu veranlassen.

Aufgrund der topografischen und geologischen Typologie des Baugebietes sind Rückstaugefahren aus den öffentlichen Schmutz- und Regenwasserkanälen nicht auszuschließen.

Gegen Rückstau aus dem öffentlichen Kanalnetz sind vom Grundstückseigentümer geeignete technische Maßnahmen wie z.B. Rückstauklappen, Hebeanlagen, etc. vorzusehen bzw. zu realisieren.

Die Entwässerung der Untergeschosse von Gebäuden und baulichen Anlagen ist je nach Höhenlage der Entwässerungspunkte in Bezug auf das öffentliche Kanalnetz bzw. der vorgesteckten Hausanschlüsse nicht im Freispiegel möglich. Hier sind, zur geordneten Schmutzwasserentsorgung, vom Grundstückseigentümer geeignete technische Maßnahmen (z.B. Hebeanlagen) vorzusehen bzw. zu realisieren.

Für die Einleitung von häuslichem Schmutzwasser, gewerblichen und industriellem Schmutzwasser in das öffentliche Kanalnetz, sind die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und Gesetze (z.B. Abwassersatzung, etc.), zu beachten und einzuhalten. Entsprechende Antrags- und Genehmigungsverfahren sind vom Grundstückseigentümer zu stellen bzw. zu veranlassen.

3.7 Zisternen

Zur Eingriffsminderung wird empfohlen, dass auf den Dachflächen anfallende Regenwasser zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen (Grünflächenbewässerung, Toilettenspülung etc.). Es wird hierbei darauf hingewiesen, dass gemäß § 17 Abs. 2 TrinkwV 2001 Wasserversorgungsanlagen, aus denen Wasser für den menschlichen Gebrauch abgegeben wird, nicht mit wasserführenden Teilen verbunden werden dürfen, in denen sich Wasser befindet oder fortgeleitet wird, das nicht für den menschlichen Gebrauch im Sinne des § 3 Nr. 1 TrinkwV 2001 bestimmt ist. Der Inhaber einer Wasserversorgungsanlage im Sinne von § 3 Nr. 2 und/oder Nr. 3 TrinkwV 2001 hat die Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme beim Einbau dauerhaft farblich zu kennzeichnen. Entnahmestellen von Wasser, das nicht für den menschlichen Gebrauch im Sinne des § 3 Nr. 1 TrinkwV 2001 bestimmt ist, sind bei der Errichtung dauerhaft als solche mit der Aufschrift „Kein Trinkwasser!“ zu kennzeichnen.

3.8 Abfallbeseitigung und wassergefährdende Stoffe

Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen des § 62 WHG und der Anlagenverordnung (AwSV) Baden-Württemberg zu berücksichtigen. Das Landratsamt - Umweltamt ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und ggf. im Rahmen eines immissionsschutzrechtlichen Verfahrens zu hören.

Für Geländeauffüllungen darf nur unbelasteter Unterboden (Erdaushubmaterial) verwendet werden, der nicht durch wassergefährdende Stoffe, Bauschutt, Straßenaufbruch, Gebäudeabbruchmaterial oder andere Abfälle und Fremdstoffe verunreinigt sein darf. Aufbereiteter Bauschutt aus zugelassenen Aufbereitungsanlagen darf nur zu Auffüllungen für Erschließungsstraßen verwendet werden.

Bei Abbruch- und Baumaßnahmen anfallender unbelasteter oder nur gering verunreinigter Bauschutt und nicht für Baumaßnahmen bestimmter unbelasteter Erdaushub sind den Anforderungen der LAGA entsprechend möglichst einer Wiederverwertung zuzuführen, oder falls dies nicht möglich ist, nach Absprache mit dem Amt für Abfallwirtschaft und Gebäudemanagement ordnungsgemäß zu entsorgen.

Den LAGA - Richtlinien entsprechend mit Schadstoffen stärker verunreinigter Bauschutt (z. B. aus dem Innenausbau, ölverunreinigtes Material) sowie Chemikalienreste (z. B. Farben, Lacke, Lösungsmittel, Kleber etc.) sind als besonders überwachungsbedürftige Abfälle (Sonderabfälle) gegen Nachweis über zugelassene Entsorgungsunternehmen zu beseitigen. Auskünfte hierzu erteilen die Abfallberater des Enzkreises (Tel. 07231/354838).

3.9 Auffüllungen

Soweit im Rahmen von Baumaßnahmen Niveauausgleichsmaßnahmen, Verfüllungen oder Auffüllungen durchgeführt werden, darf nur unbelasteter kulturfähiger Bodenaushub zum Einbau kommen. Die technischen Regeln der LAGA – Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen sind dabei zu beachten. Es dürfen ausschließlich Materialien zum Einbau kommen, die nach der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung die Vorsorgewerte für Böden bzw. den LAGA Zuordnungswert Z0 einhalten. Es wird auf die VwV Boden (Verwertung von

als Abfall eingestuftem Bodenmaterial vom 14.03.2007) und die hier aufgeführten Z0-Werte zu verweisen.

Zertifizierte Sekundärrohstoffe (Recyclingbaustoffe mit Produktstatus) dürfen nach der Maßgabe des Erlasses des Umweltministeriums B.W. über „Vorläufige Hinweise zum Einsatz von Baustoffrecyclingmaterial“ vom 13.4.2004 dort verwendet werden, wo dies bautechnisch notwendig und die natürlichen Bodenfunktionen nicht im Vordergrund stehen.

Andere Materialien z.B. Bauschutt, Recyclingmaterial oder Bodenaushub über LAGA Z 0 dürfen nur nach vorheriger schriftlicher Zustimmung des LRA Enzkreis zur Auffüllung verwendet werden.

3.10 Altlasten, schädliche Bodenveränderungen

Werden bei den Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Mineralöle, Teer) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt Enzkreis (Umweltamt) zu unterrichten. Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

3.11 Schallschutz

Dieser Bebauungsplan enthält umweltbezogene Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB. Der Bauleitplan setzt die entsprechenden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, fest.

Der Nachweis des Schallschutzes gemäß DIN 4109 im Rahmen der Baugenehmigung ist vom Bauherrn zu führen.

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise“ Ausgabe November 1989 - berichtigt August 1992, DIN 4109/A1, Ausgabe 2001, und das Beiblatt 1 zu DIN 4109 Anlage 4.2/2, Ausgabe 1989, sind ausweislich der Bekanntmachung des Wirtschaftsministeriums über die Liste der Technischen Baubestimmungen (LTB) vom 6. Mai 2009 (GABl. S. 127) in der Liste der Technischen Baubestimmungen aufgenommen und veröffentlicht. Fundstelle: GABl. 1990 S. 831, 1993 S. 185 und 1990 S. 859, wobei die Änderung A1 bei der Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin, erhältlich ist.

Die gesamte DIN 4109 kann bei der Stadt Neuenbürg während der üblichen Sprechzeiten im Stadtbauamt, Zimmer 5 (Vorzimmer des Stadtbauamts), Marktstraße 1, 75305 Neuenbürg eingesehen werden.

3.12 Löschwasser

Für die Brandbekämpfung muss der Feuerwehr eine ausreichende Menge Löschwasser zur Verfügung stehen. Die Ermittlung des Löschwasserbedarfes richtet sich nach dem Arbeitsblatt W 405 - Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung - des DVGW-Regelwerkes (DVGW = Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V.). Die Löschwasserversorgung ist über das örtliche Wasserversorgungsnetz sicherzustellen. Zur Brandbekämpfung muss eine Wassermenge gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 von mindestens 96 m³/h für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen. Der Fließüberdruck in Löschwasserversorgungsanlagen darf bei maxi-

maler Löschwasserentnahme 1,5 bar nicht unterschreiten. Darüber hinaus gehender Löschwasserbedarf (Objektschutz) ist im bauaufsichtlichen Verfahren durch geeignete Maßnahmen (z.B. Löschwasserzisternen, Löschwasserbrunnen etc.) nachzuweisen.

Die Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen, dass sie jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten darf nicht mehr als 150 m betragen. Überflurhydranten (DIN EN 14384) ist der Vorzug zu geben. Die Lage von Unterflurhydranten ist durch Hinweisschilder gem. DIN 4066 deutlich sichtbar und dauerhaft zu kennzeichnen. Weiterhin sind im Rahmen der Objektplanung die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ zu beachten und anzuwenden.

3.13 Versorgungsleitungen

Zur Vermeidung von Schäden an den Versorgungsleitungen wird auf das rechtzeitige Einholen von Lageplänen vor Baubeginn hingewiesen.

3.14 Artenschutz

Aus naturschutzfachlichen Gründen wird eine Quartierschaffung für Fledermäuse in Form von einer Anbringung bzw. einem Einbau von Quartiersteinen empfohlen.

Neuenbürg, den

Für den Gemeinderat

.....

Horst Martin

(Bürgermeister)



Stadt Neuenbürg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Gewerbegebiet Wilhelmshöhe II" 1. Änderung nach § 13a BauGB

Endfassung
18.02.2020

Begründung



Pröll - Miltner GmbH
Am Storrenacker 1 b ▪ 76139 Karlsruhe
Telefon +49 721 96232-70 ▪ Telefax +49 721 96232-46
www.proell-miltner.de ▪ info@proell-miltner.de

07ZSO19043

Stadt Neuenbürg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB,

„Gewerbegebiet Wilhelmshöhe II“, 1. Änderung nach § 13a BauGB

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	1
Abbildungsverzeichnis	3
Vorbemerkungen	4
1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes	6
2 Instrument des Vorhaben- und Erschließungsplanes	6
3 Verfahren	7
4 Lage und Größe des Plangebietes	7
5 Derzeitiges Planungsrecht	8
6 Zukünftiges Planungsrecht	9
7 Bestand	10
8 Städtebauliches Konzept	12
8.1 Bauungskonzept	12
8.2 Verkehrliche Erschließung	16
8.3 Technische Infrastruktur	16
8.3.1 Abwasserbeseitigung, Wasserversorgung	16
8.3.2 Niederschlagswasser	16
8.3.3 Stromversorgung	17
9 Übergeordnete Planungen	17
9.1 Flächennutzungsplan	17
10 Schutzvorschriften und Restriktionen	18
10.1 Naturschutzgebiete	18
10.2 Landschaftsschutzgebiet	18
10.3 Gewässerschutz	18
10.4 Hochwasserschutz	19
10.5 Denkmalschutz	19
10.6 Wald	19
10.7 Altlasten	19
11 Beschreibung der Umweltauswirkungen	19
11.1 Schutzgut Mensch	19
11.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere	20

11.3	Schutzgut Naturraum und Landschaft	20
11.4	Schutzgut Boden/Fläche	20
11.5	Schutzgut Gewässer/Grundwasser	21
11.6	Schutzgut Luft/Klima.....	21
11.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	21
11.8	Fazit.....	21
11.9	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	22
11.10	Artenschutz.....	22
12	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	23
12.1	Art der baulichen Nutzung.....	23
12.2	Maß der baulichen Nutzung	23
12.3	Bauweise.....	23
12.4	Überbaubare Grundstücksflächen.....	24
12.5	Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)	24
12.6	Grünordnerische Maßnahmen	24
12.6.1	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	24
12.6.2	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	25
12.7	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern.....	25
12.8	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	25
13	Örtliche Bauvorschriften	26
13.1	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	26
13.2	Werbeanlagen.....	26
13.3	Einfriedungen.....	27
13.4	Gestaltung der unbebauten Flächen	27
13.5	Umgang mit Niederschlagswasser	27
14	Städtebauliche Kenngrößen.....	27

Abbildungsverzeichnis

Bild 1: Katasterauszug mit Geltungsbereich	8
Bild 2: Auszug rechtskräftiger Bebauungsplan „Gewerbegebiet Wilhelmshöhe II“, freier Maßstab	8
Bild 3: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gewerbegebiet Wilhelmshöhe II“, freier Maßstab.....	9
Bild 4: Luftbild mit Geltungsbereich.....	10
Bild 5: Blick von Westen auf das Plangebiet	10
Bild 6: Blick von Nordwesten auf das Plangebiet	11
Bild 7: Blick von Westen auf das Plangebiet	11
Bild 8: Blick von Osten auf das Plangebiet	11
Bild 9: Blick von Norden auf das Plangebiet.....	12
Bild 10: Blick von Südwesten auf das Plangebiet	12
Bild 11: Bauungskonzept.....	13
Bild 12: Schnitt A-A, Quelle: Vorhabenträger.....	13
Bild 13: Schnitt 1-1, Quelle: Vorhabenträger	14
Bild 14: Ansichten, Quelle: Vorhabenträger	14
Bild 15: Ansichten, Quelle: Vorhabenträger	14
Bild 16: Ansichten, Quelle: Vorhabenträger	15
Bild 17: Ansichten, Quelle: Vorhabenträger	15
Bild 18: Visualisierung, Quelle: Vorhabenträger	15
Bild 19: Visualisierung, Quelle: Vorhabenträger	16
Bild 20: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan	17
Bild 21: Landschaftsschutzgebiet Nr. 2.36.002 (Quelle: LUBW)	18

Vorbemerkungen

Bestandteile des Bebauungsplanes sind:

- Rechtsplan
- Textteil mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
- Begründung

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) in der Fassung vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513)

- Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
- Naturschutzgesetz (NatSchG) in der Fassung vom 23.06.2015 (GBl. S. 585), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.11.2017 (GBl. S. 597, 643)
- Wassergesetz (WG) in der Fassung vom 03.12.2013 (GBl. S. 389), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.11.2018 (GBl. S. 439, 446)
- Landesbodenschutz- und –altlastengesetz (LBodSchAG) in der Fassung vom 14.12.2004 (GBl. S. 908), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GBl. S. 809, 815)
- Straßengesetz (StrG) in der Fassung vom 11.05.1992 (GBl. S. 329), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.02.2019 (GBl. S. 25)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 06.12.1983 (GBl. S. 797), zuletzt geändert durch die Verordnung vom 23.02.2017 (GBl. S. 99, 104)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.05.2019 (GBl. S. 161, 186)

Die Verfahrensschritte zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes gemäß BauGB sind:

- Aufstellungsbeschluss
- Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie sonstiger Behörden (§§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB)
- Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)
- Bekanntmachung / Inkrafttreten (§ 10 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 13a Abs. 2 BauGB ist im beschleunigten Verfahren keine Umweltprüfung durchzuführen und kein Umweltbericht zu erstellen. Ein separates Fachgutachten zur Eingriffsregelung nach § 1a in Verbindung mit § 21 BNatSchG muss gemäß § 13a BauGB nicht durchgeführt werden.

1 Erfordernis und Ziel des Bebauungsplanes

Die Städte und Gemeinden sind nach § 1 Abs. 5 BauGB verpflichtet, im Rahmen der Bauleitplanung, Vorsorge zu treffen für die Bedarfsdeckung ihrer Bürger. Dazu zählt auch, die bauleitplanerischen Voraussetzungen für die Einrichtung neuer gewerblicher Arbeitsplätze zu schaffen. Die Bauleitpläne sollen dabei eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten.

Im Sinne einer echten Daseinsvorsorge beabsichtigt die Stadt das Grundstück Nr. 1108/4 mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich zu erfassen und somit die Voraussetzungen für eine geordnete verkehrliche Erschließung und bauliche Nutzung zu schaffen.

Mit Datum vom 22.10.2019 fasste der Gemeinderat der Stadt Neuenbürg daher den Einleitungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „GE – Wilhelmshöhe II“ auf Antrag des Vorhabenträgers gem. § 12 Abs. 2 BauGB in Neuenbürg-Arnbach.

Das Grundstück 1108/4 befindet sich innerhalb des Bebauungsplanes „GE-Wilhelmshöhe II“ und ist derzeit noch unbebaut. Der Vorhabenträger beabsichtigt ein gewerblich genutztes Gebäude auf dem Grundstück zu errichten.

Für die Umsetzung der Planungsziele ist es daher sinnvoll für den Bereich des Grundstücks Nr. 1108/4 einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan durchzuführen. Da das geplante Vorhaben bereits innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „GE-Wilhelmshöhe II“ liegt, kann ein beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB angewandt werden. Damit entfällt die Notwendigkeit zur Durchführung einer Umweltprüfung, der Erstellung eines Umweltberichtes sowie der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst nur das Flurstück Nr. 1108/4.

2 Instrument des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan „Gewerbegebiet Wilhelmshöhe II“ wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne § 12 BauGB aufgestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan dient dazu, einem bestimmten Investor bzw. Vorhabenträger die Realisierung eines konkreten Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist zu ermöglichen. Zentrales Regelungsinstrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Plankarte in Form der Planzeichnung mit den entsprechenden textlichen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften, die auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) erstellt werden. Im VEP werden die Details des Vorhabens und der zugehörigen Erschließungsmaßnahmen festgelegt. Demzufolge umschreibt der VEP das, zu dessen Realisierung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichten muss. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan als städtisches Satzungsinstrument greift folglich die durch den Vorhaben- und Erschließungsplan vorgegebenen Details auf und schafft damit die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes. Der Durchführungsvertrag ist ebenfalls Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. In diesem verpflichtet sich der Träger des Vorhabens gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB dazu, die im VEP festgehaltene Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer näher bestimmten Frist durchzuführen und die Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise zu tragen.

Der als Satzung zu beschließende vorhabenbezogene Bebauungsplan ist Grundlage für die Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Projektes. Er besteht aus dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen etc.), dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Begründung.

3 Verfahren

Gemäß § 13a (1) Ziffer 1 BauGB kann ein Bebauungsplan für Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche i.S.d. § 19 (2) BauNVO festgesetzt wird, die weniger als 20.000 m² beträgt. Darüber hinaus darf der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung unterliegen, nicht vorbereiten oder begründen. Der hier vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan erfüllt die vorhergehend genannten Kriterien. Mit der angestrebten bestandsorientierten Gebietsausweisung werden Maßnahmen der Innenentwicklung verfolgt.

Die verfolgte rechtliche Anpassung des Plangebietes an heutige Nutzungsanforderungen, um vorhandene städtebauliche Strukturen bzw. unerwünschte Nutzungen bzw. Nutzungskonflikte auszuschließen, ist eine sogenannte „andere Maßnahme der Innenentwicklung“ gemäß § 13a (1) BauGB

Es wurden bzw. werden keine Bebauungspläne in engerem sachlichen, räumlichen und zeitlichem Zusammenhang aufgestellt, die sich hätten kumulierend gemäß § 13a (1) Ziffer 1 BauGB auswirken können. Der Bebauungsplan wird darüber hinaus keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben über geltendes Recht hinaus begründen. Konkrete Vorhaben, deren Zulässigkeit durch den Bebauungsplan begründet werden sollen, sind ebenfalls nicht gegeben. Der Plan erfüllt somit die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB.

Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden.

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB sind Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig gewesen. Aus diesem Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

4 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst die vollumfänglich das Flurstück Nr. 1108/4. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 2.525 m².

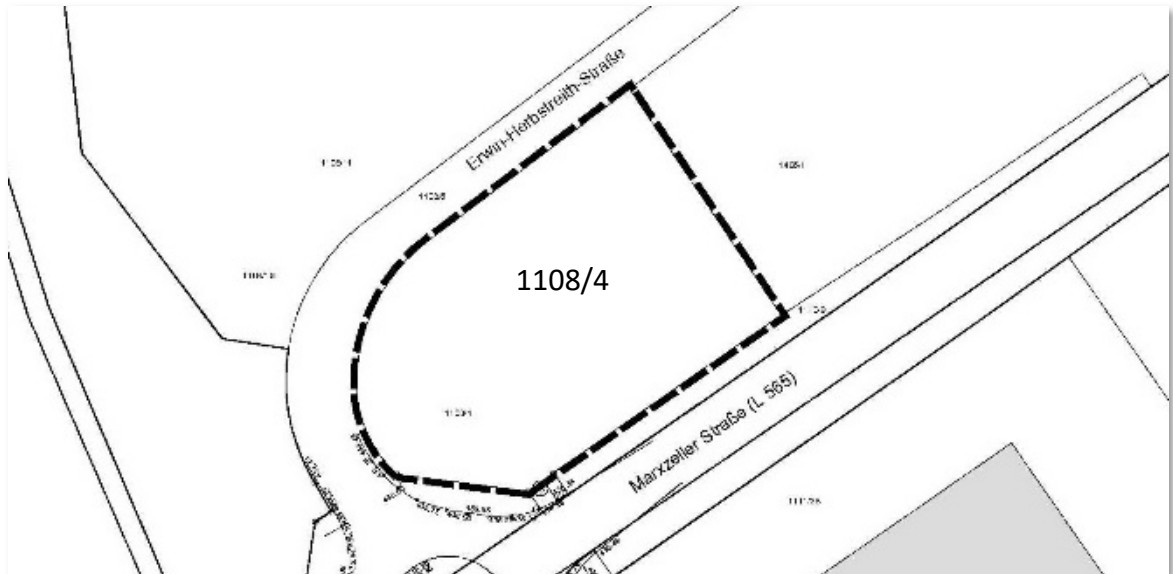


Bild 1: Katastrerauszug mit Geltungsbereich

5 Derzeitiges Planungsrecht

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Wilhelmshöhe II“ welcher am 27.10.2010 als Satzung beschlossen wurde. Dieser setzt für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes den Gebietscharakter Gewerbegebiet fest. Als maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wurde 0,5 und als maximal zulässige Wandhöhe 10,00 m bzw. als maximale Firsthöhe 12,50 m festgesetzt.

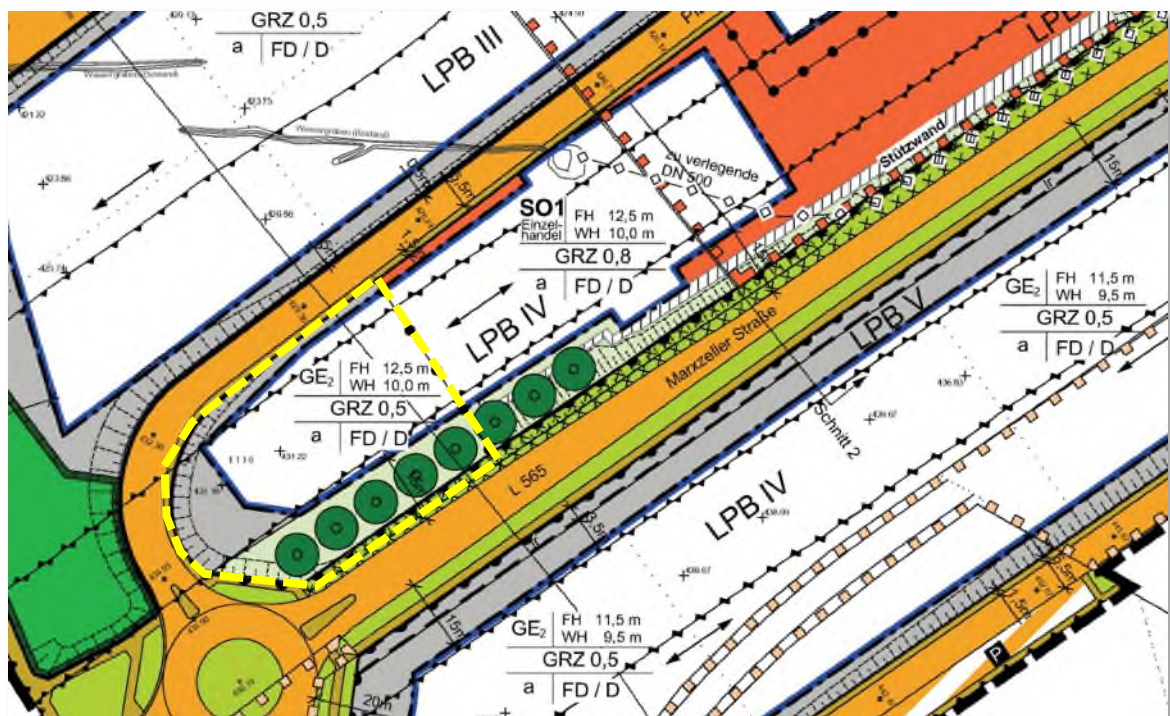


Bild 2: Auszug rechtskräftiger Bebauungsplan „Gewerbegebiet Wilhelmshöhe II“, freier Maßstab

6 Zukünftiges Planungsrecht

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan weicht in nachfolgenden Bereichen von den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes ab:

Rechtskräftiger Bebauungsplan	Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Max. Firsthöhe 12.50 m	Max. Firsthöhe 15.00 m
GRZ: 0,5	GRZ: 0,7
-	<p>Maximale Grundflächenzahl: siehe Planeinschrieb.</p> <p>Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 (4) Satz 1, 2 und 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von max. 0,85 überschritten werden.</p>
-	<p>Festsetzung, dass bei der Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Garagengeschossen sowie Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen im Sinne von § 21a Abs. 1 BauNVO unberücksichtigt bleiben.</p>
<p>Ansonsten werden die schriftlichen Festsetzungen, örtliche Bauvorschriften und die Hinweise an die Festsetzungen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Wilhelmshöhe II“ angepasst.</p>	



Bild 3: Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Gewerbegebiet Wilhelmshöhe II“, freier Maßstab

7 Bestand

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt Neuenbürg innerhalb des Gewerbegebietes Wilhelmshöhe II. Das Gewerbegebiet ist überwiegend bebaut, Baulücken bestehen kaum noch. Südlich des Plangebietes verläuft die L 565 (Marxzeller Straße) und nördlich begrenzt die Erwin-Herbstreith-Straße das Plangebiet. Östlich der Vorhabenfläche grenzt der Aldi Markt an

Das Plangebiet ist unbebaut stellt sich derzeit als Grasfläche dar.



Bild 4: Luftbild mit Geltungsbereich



Bild 5: Blick von Westen auf das Plangebiet



Bild 6: Blick von Nordwesten auf das Plangebiet



Bild 7: Blick von Westen auf das Plangebiet



Bild 8: Blick von Osten auf das Plangebiet



Bild 9: Blick von Norden auf das Plangebiet



Bild 10: Blick von Südwesten auf das Plangebiet

8 Städtebauliches Konzept

8.1 Bebauungskonzept

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 3 und 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Im Sinne einer baulichen Verdichtung, zur Gewährleistung einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sowie zur gestalterischen Einflussnahme ist es erforderlich, diese Ansprüche über eine Bebauungsplanung festzuschreiben.

Das Plangebiet schließt an bestehende Gewerbeflächen an. Die verkehrliche Erschließung ist bereits vorhanden. Es werden demnach keine weiteren Flächen für Erschließungsmaßnahmen in Anspruch genommen.

Geplant ist die Errichtung eines mehrgeschossigen Gebäudes welches zur Unterbringung unterschiedlicher Dienstleistungen dienen soll. Aufgrund der Topographie können zwei

Untergeschosse umgesetzt werden, die u.a. fürs Parken genutzt werden sollen. Auf diese zwei Untergeschosse folgen dann 4 weitere Geschosse, wobei das 4. Geschoss als Staffelgeschoss zurückversetzt ist. Das Gebäude ist mit einem Flachdach geplant.

Im südlichen Bereich ist eine private Grünfläche ausgewiesen, auf welche 5 heimische Bäume angepflanzt werden sollen. Diese dienen der Eingrünung des Gebietes.



Bild 11: Bebauungskonzept

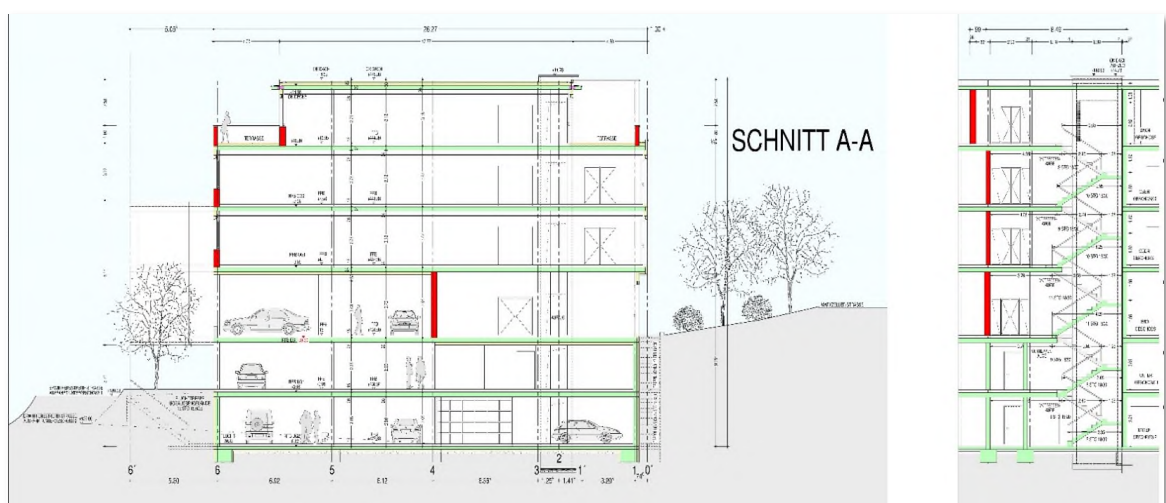


Bild 12: Schnitt A-A, Quelle: Vorhabenträger

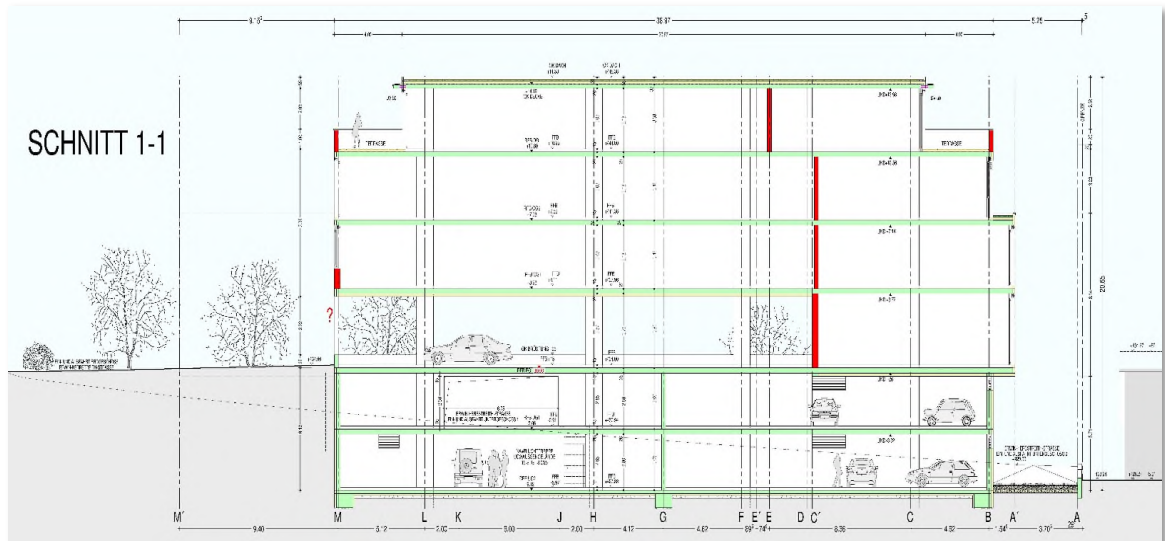


Bild 13: Schnitt 1-1, Quelle: Vorhabenträger



Bild 14: Ansichten, Quelle: Vorhabenträger



Bild 15: Ansichten, Quelle: Vorhabenträger



Bild 16: Ansichten, Quelle: Vorhabenträger



Bild 17: Ansichten, Quelle: Vorhabenträger



Bild 18: Visualisierung, Quelle: Vorhabenträger



Bild 19: Visualisierung, Quelle: Vorhabenträger

8.2 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Gebietes erfolgt über die Erwin-Herbstreith-Straße.

8.3 Technische Infrastruktur

8.3.1 Abwasserbeseitigung, Wasserversorgung

Das geplante Gebäude kann in die in der Erwin-Herbstreith-Straße vorhandenen Leitungen für Schmutzwasser und Trinkwasser angeschlossen werden.

8.3.2 Niederschlagswasser

Nach § 45 b Abs. 3 „Wassergesetz für Baden – Württemberg“ (WG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.01.2005, zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.2009 (GBl. S. 363) soll Niederschlagswasser versickert oder ortsnah in oberirdische Gewässer abgeleitet werden, wenn dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

In dem von der Stadt Neuenbürg veranlassten Siedlungsentwässerungskonzeptes (SEK) wurden auch für das „Gewerbegebiet Wilhelmshöhe II“ Maßnahmen festgelegt. Ziel des Siedlungsentwässerungskonzeptes (SEK) ist neben dem Umweltschutz, auch die Belastung des Entwässerungssystems in den Arnbach zu reduzieren und damit die Entsorgungssicherheit zu erhöhen.

Durch die Bodenstruktur ist eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers auf der Grundstücksfläche nicht möglich. Aufgrund der schwierigen topographischen Verhältnisse und dem begrenzten Angebot an gewerblich zu nutzenden Flächen können die im Gebiet vorhandenen, periodisch wasserführenden Gräben nicht erhalten und eingebunden werden.

Vorgesehen ist eine dezentrale Regenwasserrückhaltung auf der privaten Grundstücksfläche zur Entlastung des öffentlichen Kanalsystems, der öffentlichen Regenwasser-Rückhaltung/-Behandlung und der Spitzenabflussmengen aus dem Plangebiet. Die max. Drosselwassermenge wird festgelegt auf 20 l/s pro ha Baugrundstücksfläche (dezentrale Regenwasserrückhaltung).

Die für die dezentrale Regenwasser - Rückhaltung auf den privaten Grundstücken erforderlichen Maßnahmen und Vorgaben wurden gemäß § 74 Abs. 3 Nr.2 LBO in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

8.3.3 Stromversorgung

Die Versorgung mit elektrischer Energie kann durch den Anschluss und den Ausbau der bestehenden Netze sichergestellt werden.

9 Übergeordnete Planungen

9.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Neuenbürg/Engelsbrand ist das Plangebiet als Gewerbefläche ausgewiesen.

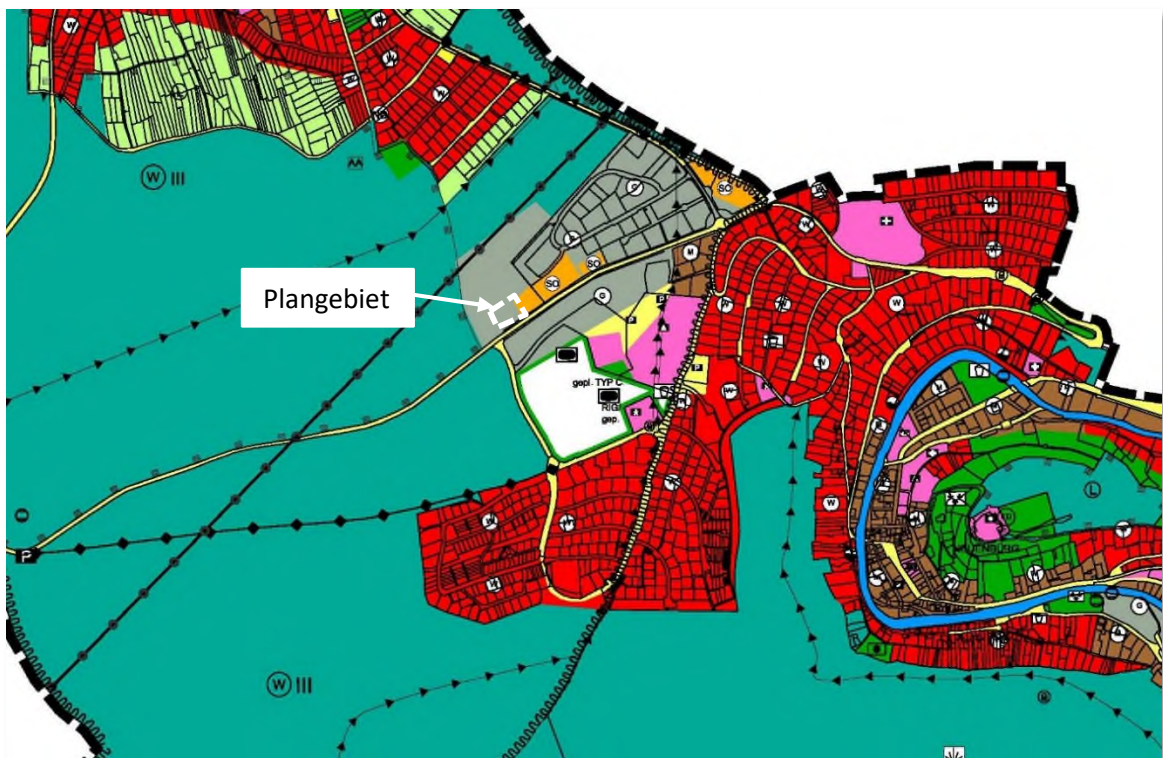


Bild 20: Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan

10 Schutzvorschriften und Restriktionen

10.1 Naturschutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich weder innerhalb noch angrenzend an ein Naturschutzgebiet.

10.2 Landschaftsschutzgebiet

Westlich des Plangebietes grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Arnbachursprung zwischen Schwarzwald und Pfinzgau“ (Nr. 2.36.002, Verordnung vom 12.08.1982) an. Schutzzweck ist die Erhaltung der charakteristischen naturnahen Kulturlandschaft zwischen dem Waldgebiet der nördlichen Schwarzwaldrandplatten und der offenen Landschaft des Muschelkalks im Pfinzgau um die Ortslage von Arnbach im Talkessel unterhalb der Arnbachquelle aus ökologischen Gründen und aus Gründen der Erholungsvorsorge mit den Teilgebieten

- Dem Waldgebiet auf den Höhen im Süden;
- Den von Streuobst und Wiesen geprägten Hängen um die Ortsbebauung von Arnbach und
- Der Bachau nördlich des Ortsetters.



Bild 21: Landschaftsschutzgebiet Nr. 2.36.002 (Quelle: LUBW)

10.3 Gewässerschutz

Gewässer befinden sich weder innerhalb noch angrenzend an das Plangebiet. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone IIIB des bestehenden Wasserschutzgebietes „WSG Pfinztal, ZV Alb-Pfinz-Hügelland Waldbronn“ (Nr. 236213, Verordnung vom 17.04.2001). Die Rechtsvorschriften sind zu beachten.

10.4 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befinden sich weder innerhalb noch angrenzend an ein Überschwemmungsgebiet.

10.5 Denkmalschutz

Im und angrenzend an den Geltungsbereich sind keine Boden- und Baudenkmale bekannt. Auf die Meldepflicht von Bodenfunden gemäß § 17 DSchG (RLP) / § 20 DSchG (BW) wird hingewiesen.

10.6 Wald

Westlich des Plangebietes beginnt in ca. 42 m Entfernung (schmalste Stelle) der Wald.

10.7 Altlasten

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten oder Altlastverdachtsflächen bekannt.

11 Beschreibung der Umweltauswirkungen

Das Plangebiet erfüllt die Bedingungen an einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Die Zulässigkeit eines Vorhabens, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, wird nicht vorbereitet. Mit der Anwendung des § 13a BauGB kann entsprechend dem vereinfachten Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen (§ 13 BauGB) auf eine Darstellung der nach § 2 (4) BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes und der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen (Umweltprüfung) verzichtet werden. Die Umweltbelange sind dennoch in der Begründung zum Bebauungsplan zu betrachten. Es ergeht bzgl. der zu betrachtenden Schutzgüter folgende Beurteilung:

11.1 Schutzgut Mensch

Derzeitiger Umweltzustand

Die Fläche ist bereits anthropogen durch die bestehende Bebauung und die gewerbliche Nutzung geprägt. Eine Naherholungsfunktion besitzt das Gebiet aufgrund der derzeitigen Nutzung sowie aufgrund der bestehenden Bebauung nicht.

Zukünftiger Umweltzustand

Mit vorliegender Planung wird der Gebietscharakter den bereits im Gebiet bestehenden Nutzungen angepasst. Gegenüber der bestehenden Nutzung wird eine Zunahme dort entstehender Emissionen nicht erwartet. Eine nachteilige Auswirkung auf benachbarte Nutzungen ist ebenfalls nicht zu erwarten. Das Schutzgut Mensch wird nicht negativ tangiert. *Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.*

11.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Derzeitiger Umweltzustand

Schutzgebiete oder naturschutzfachlich wertvolle Flächen sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Die vorkommende Vegetation im Plangebiet weist nur eine geringe Naturnähe und somit einen vergleichsweise geringen bis mäßigen Wert auf.

Zukünftiger Umweltzustand

Das Eintreten der Verbotstatbestände nach § 44 (1) Ziffer 1 und 3 BNatSchG kann aufgrund der Bestandssituation ausgeschlossen werden. Da das Plangebiet innerhalb eines bereits bebauten Gewerbegebietes liegt und im Süden des Gebietes Pflanzgebote festgeschrieben wurden, sind Beeinträchtigungen für Pflanzen und Tiere nicht zu erwarten. *Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.*

11.3 Schutzgut Naturraum und Landschaft

Derzeitiger Umweltzustand

Im Plangebiet sind, aufgrund der bereits in der Umgebung vorhandenen Bebauung, kaum naturnahe Strukturen oder landschaftsbildende Elemente vorhanden. Lediglich im Westen des Plangebietes befindet sich in ca. 42 m Entfernung der Wald.

Westlich des Plangebietes grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Arnbachursprung zwischen Schwarzwald und Pfingzgau“ (Nr. 2.36.002, Verordnung vom 12.08.1982) an.

Zukünftiger Umweltzustand

Das Landschaftsbild wird sich durch das Vorhaben nicht verändern. Positiv ist die Pflanzung im Süden entlang der L 565 von 5 einheimischen Bäumen. *Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.*

11.4 Schutzgut Boden/Fläche

Derzeitiger Umweltzustand

Das Plangebiet ist derzeit noch unbebaut, was bedeutet, dass der Boden in seiner natürlichen Beschaffenheit und Funktion durch die zukünftige bauliche Nutzung beeinträchtigt wird.

Zukünftiger Umweltzustand

Das Plangebiet wird zukünftig mit der Bebauung ca. 60 % des Grundstücks in Anspruch nehmen. Weiterhin ist eine Überschreitung dieses Wertes um max. 50 % durch Zufahrten und Stellplätze zulässig. Im Süden ist eine ca. 600 m² große private Grünfläche ausgewiesen, welche u.a. zur Anpflanzung von 5 heimischen Bäumen dient. Der Ausgleich für die Versiegelung des Plangebietes wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Gewerbegebiet Wilhelmshöhe II“ erbracht. *Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.*

11.5 Schutzgut Gewässer/Grundwasser

Derzeitiger Umweltzustand

Im Plangebiet sowie im direkten Umfeld sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet befindet sich in keinem Hochwasserrisiko- bzw. Hochwassergefahrenbereich. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone IIIB des bestehenden Wasserschutzgebietes „WSG Pfinztal, ZV Alb-Pfinz-Hügelland Waldbronn“ (Nr. 236213, Verordnung vom 17.04.2001). Die Rechtsvorschriften sind zu beachten.

Zukünftiger Umweltzustand

Aufgrund der geplanten GRZ wird die Grundwasserneubildungsrate verringert. Die geplante private Grünfläche im Süden bleibt unbebaut, sodass an dieser Stelle nicht mit Beeinträchtigungen des Grundwassers zu rechnen ist. *Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.*

11.6 Schutzgut Luft/Klima

Derzeitiger Umweltzustand

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Randbereich der Ortslage von Neuenbürg. Das Gebiet ist somit einem Stadtrandklimatop zuzuordnen. Im Plangebiet selbst ist kein Gehölzbestand vorzufinden. Ausgleichend Funktion für die Lufthygiene übernehmen die westlich angrenzenden Waldflächen.

Zukünftiger Umweltzustand

Mit der vorliegenden Planung wird die lufthygienische Situation in und um das Plangebiet aufgrund der derzeit bestehenden Bebauung im Umfeld des Plangebietes sowie im Plangebiet selbst nicht merklich verändern. *Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.*

11.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Derzeitiger Umweltzustand

Innerhalb des Plangebietes befinden sich nach heutigem Kenntnisstand keine Baudenkmale oder denkmalwerten Objekte. Auch Bodendenkmale sind in dem Gebiet nicht bekannt.

Zukünftiger Umweltzustand

Mit der Planung ergeben sich keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter. *Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.*

11.8 Fazit

Die Planung lässt keine erheblichen Umweltauswirkungen erwarten, da die Nutzung als Baugebiet erhalten bleibt. Eingriffe, die bereits planungsrechtlich zulässig sind, sind nicht Gegenstand dieser Betrachtung. Das Gebiet ist bereits überwiegend bebaut und wird weiterhin entsprechend des festgesetzten Baugebietstyps bzw. geltendem Baurecht genutzt werden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter sind daher nicht zu erwarten.

11.9 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB sind Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt oder zulässig gewesen. Ein Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt ist danach durch diesen Bebauungsplan nicht gegeben.

Aus diesen Gründen entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzfachlichen Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB i.V.m. BNatSchG sowie das Aufzeigen von Maßnahmen zur Bewältigung von Eingriffsfolgen.

11.10 Artenschutz

Nach den Bestimmungen des besonderen Artenschutzes ist im BNatSchG zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten zu unterscheiden, wobei Letzteren ein besonders intensiver Schutz zu Teil wird. Welche wild lebenden Tierarten und wildwachsenden Pflanzenarten einem strengen Artenschutz unterliegen, regeln die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 10 (2) Ziffer 11 BNatSchG) in Verbindung mit der Bundesartenschutzverordnung (Anlage 1 Spalte 3 BArtSchV), der EG-Artenschutzverordnung (Anhang A der Verordnung EG Nr. 338/97) sowie der FHH-Richtlinie (Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG). Sofern streng geschützte Arten oder deren Lebensräume durch die Maßnahme betroffen sind, ist dies im Abwägungsprozess besonders zu berücksichtigen. Nach § 19 (3) BNatSchG ist die Zerstörung eines nicht ersetzbaren Biotopes streng geschützter Arten als Folge eines Eingriffes nur zulässig, wenn der Eingriff aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses gerechtfertigt ist. Entsprechend dem geltenden Recht unterliegen alle europäischen Vogelarten den Artenschutzbestimmungen des § 39 und 44 (1) BNatSchG. Folglich ist auch die vorhabenspezifische Erfüllung der Verbotstatbestände gegenüber häufigen und verbreiteten Vogelarten, sogenannte „Allerweltsarten“ wie Amsel, Buchfink oder Kohlmeise, zu überprüfen. Im Regelfall kann jedoch davon ausgegangen werden, dass bei den häufigen und ungefährdeten Arten aufgrund ihrer Anpassungsfähigkeit nicht gegen die Verbotstatbestände verstoßen wird.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keinerlei Gehölze, die Vögeln als Niststandort dienen könnten. Aus diesem Grund wird eine Bebauung der Fläche nicht zu einer Zerstörung einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte gemäß § 44 (1) Ziffer 3 BNatSchG führen. Eine erhebliche Störung streng geschützter Arten im Sinne des § 44 (1) Ziffer 2 BNatSchG die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führen wird, ist ebenfalls zu verneinen. Das Plangebiet liegt innerhalb eines Gewerbegebietes und unterlag bisher schon der menschlichen Nutzung. Daher ist davon auszugehen, dass die dort vorkommenden Arten anthropogene Störungen tolerieren und die Bebauung nicht zu erheblichen Störungen führen wird. Auch ein Verstoß gegen § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG ist zu verneinen.

Aus naturschutzfachlichen Gründen wird eine Quartierschaffung für Fledermäuse in Form von einer Anbringung bzw. einem Einbau von Quartiersteinen empfohlen.

12 Planungsrechtliche Festsetzungen

12.1 Art der baulichen Nutzung

Analog zum angrenzenden Gewerbegebiet wird ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Einzelhandelsbetriebe werden vollständig ausgeschlossen, da das Gebiet explizit für einen Gewerbebetrieb konzipiert ist. Auch der Ausschluss von Tankstellen und Vergnügungsstätten resultiert vor allem aus der Art der bisherigen Nutzungsstruktur im angrenzenden Gewerbegebiet.

12.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Sinne von § 16 BauNVO mit einer Grundflächenzahl sowie einer maximalen Wand- und Firsthöhe festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wilhelmshöhe II“, da das Vorhaben innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes liegt. Somit soll ein einheitliches Erscheinungsbild und eine gewisse Durchlässigkeit in dieser besonderen topografischen Lage erreicht werden.

Die im Plan festgesetzte GRZ (0.8) darf gemäß § 19 BauNVO durch Nebenanlagen wie Garagen, Stellplätze und Zufahrten bis zu einem Wert von max. 0.85 überschritten werden. Dies ist aus städtebaulicher Sicht wegen der geplanten kompakten Bebauung erforderlich. Durch die im Süden ausgewiesene private Grünfläche, welche zur Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) nicht herangezogen wird, macht eine Überschreitung der GRZ auf max. 0.85 erforderlich.

Weiterhin wurde festgesetzt, dass für die Ermittlung der Geschossfläche die Flächen von Garagengeschossen sowie Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt bleiben. Durch diese Festsetzung wird die Möglichkeit geschaffen auch Garagengeschosse innerhalb des Gebäudes unterzubringen, ohne dass sie auf die GFZ angerechnet werden.

Die Auswirkungen durch die Versiegelung der Stellplatzflächen werden durch grünordnerische Maßnahmen gemindert (wasserdurchlässige Beläge, Baumpflanzungen).

Von der Möglichkeit der Festsetzung der Höhe von baulichen Anlagen statt der Bestimmung der Zahl der Vollgeschosse wird insbesondere Gebrauch gemacht, weil in Gewerbegebieten die Geschosshöhen üblicherweise sehr unterschiedlich sind.

Die getroffenen Höhenfestsetzungen versuchen betrieblichen Erfordernissen möglichst weit entgegenzukommen, sind jedoch auch von städtebaulich gestalterischen Zielen gesteuert. Sie sind notwendig, da die Höhenentwicklung der Gebäude die Gestaltung des Landschaftsbildes insbesondere durch die exponierte Hanglage des Gebietes nachhaltig beeinflusst.

12.3 Bauweise

Mit Rücksicht auf die Flexibilität von Betrieben wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der eine Längenbeschränkung der Baukörper aufgehoben wird, jedoch die Grenzabstände laut Landesbauordnung eingehalten werden müssen.

12.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen sollen eine möglichst großzügige Ausnutzung der Grundstücke gewährleisten und gestalterisch die gewünschte städtebauliche Struktur unterstützen.

Nach dem Straßengesetz für Baden - Württemberg dürfen Hochbauten jeder Art längs der Landesstraße erst in einem Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand der Straße errichtet werden.

Unter Beachtung der regionalplanerischen Vorgaben, wie regionaler Grünzug, Grünzäsur sowie des im Westen angrenzenden Landschaftsschutzgebietes, kann Bauland für eine gewerbliche Nutzung nur in einem sehr begrenzten Umfang entwickelt und zur Verfügung gestellt werden. Die verkehrliche Erschließung des nach Norden mit durchschnittlich 15 - 20 % Neigung fallenden Geländes gestaltet sich, im Vergleich zu ebenem Gelände, sehr aufwändig. Die Beachtung von maximalen Straßenneigungen bei einem angemessenen Ausbaustandard sowie die beabsichtigte verkehrliche Verknüpfung der Gewerbegebiete Wilhelmshöhe und Wilhelmshöhe II, führt im Bereich der parallel zur Marxzeller Straße / L 565 verlaufenden Erschließungsstraße zu teilweise geringeren Baulandtiefen. Um die Bebaubarkeit der angrenzenden Grundstücke nicht zu stark zu beschneiden, ist beabsichtigt, in diesem Bereich von der 20 m - Regelung abzuweichen und die Anbaubeschränkung beidseitig auf 15 m zu reduzieren. Einer Reduzierung der Anbauverbotszone um 5 m für das nördlich der L 565 befindliche Gewerbegebiet wurde durch das ehemalige Straßenbauamt Calw zugestimmt. Zum Schutz der talseitigen Gebäude vor, von der L 565 abkommenden Verkehre, ermöglicht der Bebauungsplan entlang der Marxzeller Straße / L 565 neben Baumpflanzungen eine Aufböschung oder Stützmauer.

12.5 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports)

Garagen und überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht innerhalb von ausgewiesenen Pflanz- und Grünflächen.

12.6 Grünordnerische Maßnahmen

Das bestehende Grünordnungskonzept des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Wilhelmshöhe“ wird aufgenommen und weitergeführt. Die Maßnahmen der Grünordnung sind im zeichnerischen Teil und im Textteil des Bebauungsplanes durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert.

12.6.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Beläge von befestigten Außenanlagen

Die getroffenen Festsetzungen zielen darauf ab, die Versickerung von nicht schädlich belastetem Oberflächenwasser am Ort des Niederschlags zu ermöglichen. Dieses dient neben dem Schutz von Boden und Grundwasser auch der Entlastung des öffentlichen Entwässerungssystems.

Dachbegrünung

Die Festsetzung dient der Minderung und dem Ausgleich der Eingriffe, dem klimatischen Ausgleich und der ökologischen Aufwertung.

Boden

Um den Verlust an Boden durch Baumaßnahmen zu minimieren, wurde festgesetzt, dass der belebte Oberboden bei Baumaßnahmen zu sichern und fachgerecht zu lagern ist. Dies dient der Rekultivierung von Bodenflächen mit Funktionen als Filter und Puffer im Wasserhaushalt sowie als Standort für Vegetation.

Außenbeleuchtung

Nachtaktive Fluginsekten werden durch Lichtquellen mit weißem oder blauem Licht angezogen und durch das dauernde Umfliegen dieser Lichtquelle geschwächt, wodurch sie sterben oder zur leichten Beute für größere Tiere werden. Durch gelbes Licht (z.B. Natriumdampflampen) kann diese Beeinträchtigung nahezu vollständig vermieden werden, da die Tiere lediglich auf den Anteil an blauem Licht einer Lichtquelle reagieren. Deshalb wurden insektenschonende Lampen vorgeschrieben. Weiterhin wurde mit Hinblick auf den Naturschutz und die Landschaftspflege festgesetzt, dass Lichtwerbungen und Fassadenbeleuchtungen nachts zwischen 1 und 6 Uhr auszuschalten sind, um Beeinträchtigungen der Habitatqualität vor allem von Fledermäusen und Nachtfaltern zu vermeiden.

12.6.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Regelungen zur Eingrünung der privaten Grundstücke dienen dazu, ein einheitliches Erscheinungsbild sicherzustellen und die Umweltauswirkungen des Gebiets zu verringern und dessen Mikroklima zu verbessern.

12.7 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

Da das Gelände nach Norden mit 10 - 15 % geneigt ist, müssen die Straßenbaumaßnahmen den topografischen Gegebenheiten angepasst werden. Hierfür ist die Ausbildung von Straßenböschungen unerlässlich. Um das Verhältnis zwischen öffentlichen Verkehrsflächen, die der Allgemeinheit dienen, und den gewerblich zu nutzenden privaten Flächen in ein angemessenes Verhältnis zu bringen, ist es unerlässlich, dass die erforderlichen Böschungen von den Angrenzern auf den Baugrundstücken zu dulden sind. Um die Flächeninanspruchnahme auf dem Baugrundstück zu reduzieren, wird den Angrenzern angeboten, anstelle von Böschungen auf eigene Kosten auch Stützmauern erstellen zu lassen.

12.8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Der erforderliche Schallschutz kann durch aktive und/oder passive Maßnahmen hergestellt werden. Auf aktive Schallschutzmaßnahmen kann verzichtet werden, wenn die Überschreitungen auf einen relativ begrenzten Bereich bzw. auf relativ wenige Gebäude begrenzt sind, nicht zuletzt da zur L 565 ein Streifen von 15 m ohne Bebauung vorgesehen ist.

Von besonderer Bedeutung ist in diesem Fall auch, dass das Gebiet „Wilhelmshöhe II“ als Gewerbegebiet ausgewiesen ist. Somit ist davon auszugehen, dass Wohnungen nur in besonderen Ausnahmefällen zugelassen sind. Daher ist bei einer Abwägung zwischen aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen der Aspekt der Verhältnismäßigkeit entsprechend zu gewichten. Weiterhin ist in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen, dass die Überschreitungen der Orientierungswerte nur in der ersten Baureihe entlang der L 565 zu erwarten sind.

Darüber hinaus ist auf Grund der topographischen Verhältnisse davon auszugehen, dass ein potentieller aktiver Lärmschutz entlang der L 565 nicht unbeträchtliche Ausmaße annehmen müsste.

Als Abwägungsgrundlage wurden überschlägige Berechnungen zur Dimensionierung und zu den Kosten von aktiven Lärmschutzmaßnahmen an der L 565 durchgeführt.

Die Kosten stehen in einem ungünstigen Verhältnis zu der voraussichtlich sehr beschränkten Betroffenheit.

Es ist vorgesehen, für die schützenswerten Räume wie Büro und Wohnräume, diese an der geräuschabgewandten Seite anzuordnen, bzw. falls dies nicht möglich ist, durch passiven Lärmschutz an den Außenbauteilen, einen ausreichenden Schallschutz sicherzustellen.

Bei Wohnräumen ist ein ausreichender Schallschutz ab dem Lärmpegelbereich III nachweislich, für Büroräume gilt dies ab dem Lärmpegelbereich IV.

Ein passiver Schallschutz, der dem Lärmpegelbereich III entspricht (= Mindestanforderung bei der Dimensionierung baulicher Maßnahmen gemäß DIN 4109 bei Wohnnutzung) sind bereits durch den Einbau geeigneter Wärmeschutzfenster, die die vorgeschriebenen Anforderungen der Energieeinsparverordnung – EnEV 2009 einhalten, gesichert sind. Diese weisen einen Schalldämmwert auf, der für Lärmpegelbereich III einen ausreichenden Schallschutz gewährleistet. Somit sind bei Einhaltung der Anforderungen der EnEV auch die schalltechnischen Anforderungen eingehalten.

Die Lage der Lärmpegelbereiche ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt.

13 Örtliche Bauvorschriften

13.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Dachformen

Durch Festsetzung der Dachform und Dachneigung soll ein einheitliches gestalterisches Erscheinungsbild im Gebiet erreicht werden, dabei jedoch betrieblichen Erfordernissen soweit wie möglich entgegenkommen.

Fassadengestaltung

Gestaltungsziel der Festsetzungen zur Fassadengestaltung ist, neben dem einheitlichen Erscheinungsbild, die übliche Großflächigkeit von Gewerbefassaden aufzubrechen und eine gewisse Kleinteiligkeit zu erzielen.

13.2 Werbeanlagen

Die Festsetzungen dienen einer angemessenen Gestaltung des Plangebietes. Werbeanlagen mit bewegtem, wechselndem oder laufendem Licht sind wegen der von ihnen ausgehenden Irritation ausgeschlossen. Beeinträchtigungen für die benachbarte Wohnbevölkerung, Straßenverkehrsteilnehmer und die Vogelfauna werden dadurch vermieden.

13.3 Einfriedungen

Die getroffenen Festsetzungen tragen zur Verkehrssicherheit bei und sichern eine optisch verträgliche Einbindung der Einfriedungen in das städtebauliche Umfeld.

13.4 Gestaltung der unbebauten Flächen

Die Regelungen zur Eingrünung der privaten Grundstücke dienen zusammen mit den Anpflanzungsfestsetzungen unter A10 dazu, ein einheitliches Erscheinungsbild sicherzustellen und die Umweltauswirkungen des Gebiets zu verringern. Darüber hinaus soll sichergestellt werden, dass die natürliche Topografie weitestgehend beibehalten und die Beeinträchtigung von Nachbargrundstücken vermieden wird.

13.5 Umgang mit Niederschlagswasser

Das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser soll durch geeignete Maßnahmen dezentral zurückgehalten und gegebenenfalls zu behandeln. Das nicht vor Ort verwendete, versickerte oder verdunstete Niederschlagswasser kann gedrosselt in die öffentliche Regenwasserkanalisation eingeleitet werden. Die max. Drosselwassermenge wird festgelegt auf 20 l/s pro ha Baugrundstück.

Niederschlagswasser von Flächen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist der Schmutzwasserkanalisation zuzuführen. Siehe hierzu die Hinweise unter Ziffer 3.6.

14 Städtebauliche Kenngrößen

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	2.525 m ²	100,0 %
Bauflächen	1.925 m ²	76.3 %
Private Grünflächen	600 m ²	23.7 %