



Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Gewerbepark Hirschberg Süd“, 2. Änderung und Erweiterung,
Gemeinde Hirschberg

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

1.1. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.1.1 Allgemein zulässige Nutzungen

Die zulässige gewerbliche Nutzung wird gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in den Gewerbegebieten „GE1“ bis „GE4“ wie folgt eingeschränkt :

Als **Gewerbebetriebe aller Art** (§ 8 Abs. 2 Ziffer 1 BauNVO) sind in den „GE1“- bis „GE4“-Gebieten unzulässig :

- Einzelhandelsbetriebe, wenn nachfolgend bzw. unter der Ziffer 1.1.3.3 nicht anders angegeben, mit einem Verkauf von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Hauptsortimenten an Endverbraucher; auf die Sortimentsliste (Anlage 1) wird verwiesen

Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufseinrichtungen mit den oben genannten Sortimenten in Verbindung mit produzierenden Betrieben, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben und Einrichtungen für gesundheitliche und sportliche Zwecke, soweit diese auf einer untergeordneten Betriebsfläche eingerichtet sind.

- Dienstleistungsunternehmen, die sich ausschließlich mit dem Transport und der Lagerung nicht selbst produzierter oder behandelter Waren (z. B. Verpackung, Montage) befassen
- Bordelle
- Erotikfachgeschäfte
- Schrottplätze
- gewerbliche Wohnmobil-Stellplätze

Ebenfalls nicht zulässig sind die im § 8 Abs. 2 Ziffer 1 BauNVO genannten selbständigen Lagerhäuser und Lagerplätze sowie die im § 8 Abs. 2 Ziffer 3 genannten Tankstellen, mit einem freien Verkauf von Kraftölstoffen.

1.1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen

Nicht zulässig sind die im § 8 Abs. 3 Ziffern 1 und 3 BauNVO genannten Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie Vergnügungstätten).

1.1.3 Gliederung des „Gewerbegebiet“

Es gelten die Vorgaben der Ziffern 1.1.1 und 1.1.2 dieser Festsetzungen.

Über diese Festsetzungen hinausgehend wird das Gewerbegebiet „Hirschberg Süd“, 2. Änderung und Erweiterung in ein „GE1“- , „GE2“- , „GE3“- und „GE4“-Gebiet wie folgt gegliedert :



1.1.3.1 „GE1“-Gebiet

Im „GE1“-Gebiet sind, neben den unter der Ziffer 1.1.1 genannten nicht zulässigen Nutzungen, als „Gewerbebetriebe aller Art“ ebenfalls unzulässig :

- Beherbergungsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften

1.1.3.2 „GE2“-Gebiet

Das „GE2“-Gebiet dient der Errichtung baulicher Anlagen für die Unterbringung von PKW-Stellplätzen in Form einer Parkgarage.

Andere Nutzungen werden im „GE2“-Gebiet gemäß § 9 Abs. 2 BauGB erst dann zugelassen, wenn sichergestellt ist, dass mindestens 50 % der in diesem Gebiet ausgewiesenen Baufläche mit Gebäuden dieser Zweckbestimmung baulich genutzt wird.

Die nach dem Eintreten dieses Umstandes im „GE2“-Gebiet dann zulässigen weiteren Nutzungen müssen den Festsetzungen des „GE1“-Gebiet (Ziffer 1.1.3.1 diese Festsetzung) entsprechen.

1.1.3.3 „GE3“-Gebiet

Im „GE3“-Gebiet sind als „Gewerbebetriebe aller Art“ (§ 8 Abs. 2 Ziffer 1 BauNVO) ausschließlich folgende Nutzungen zugelassen:

- Beherbergungsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften

1.1.3.4 „GE4“-Gebiet

wie „GE3“-Gebiet, jedoch sind als „Gewerbebetriebe aller Art“ (§ 8 Abs. 2 Ziffer 1. BauNVO) ausschließlich folgende Nutzungen zugelassen :

- Beherbergungsbetriebe
- Schank- und Speisewirtschaften

Als Abweichung zu der Ziffer 1.1.1 dieser Festsetzung :

- „Nachbarschaftsläden“ oder Convenience-Stores“, primär zur Versorgung der im Gewerbegebiet tätigen Mitarbeiter, mit einem nahversorgungsrelevanten Sortiment und einer maximalen Verkaufsfläche von 400 m²
- Betriebe mit einem Verkauf von Back-, Fleisch- und Wurstwaren an Endverbraucher

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1. BauGB)

2.1. Maximal zulässige Gebäudehöhe im „Gewerbegebiet“

Die im „Gewerbegebiet“ maximal zulässige Gebäudehöhe ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Als oberer Bezugspunkt gilt die obere Dachbegrenzungskante (OK Dachfirst, Attika bzw. OK Dachhaut). Das Maß wird gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der das jeweilige Grundstück erschließende öffentlichen Verkehrsfläche, in der Mitte des jeweiligen Gebäudes.

Untergeordnet notwendige technische Bauteile – wie Aufzugsüberfahrten, eingebaute Abluftanlagen, Dachaustritte, Technikräume, Schornsteine, Solar und Photovoltaik-Anlagen sowie Antennen-Anlagen auf Gebäuden – dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe auf einer Fläche von maximal 60 % der jeweiligen Dachfläche um bis zu 3,50 m überschreiten.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)

3.1. Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

Im ausgewiesenen „Gewerbegebiet“ wird die „abweichende Bauweise“ (§ 22 (4) BauNVO) festgesetzt.

Diese ist definiert als die „offene Bauweise“ (§ 22 (2) BauNVO mit der Abweichung, dass Gebäude von mehr als 50,00 m Länge zulässig sind.

4. Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) 4. BauGB)

Die entlang der Erschließungsstraße vorgesehenen Flächen für PKW-Stellplätze sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Garagen, Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO sowie Einfriedungen sind auf diesen Flächen unzulässig.

Der Bebauungsplan weist im zeichnerischen Teil nachrichtlich auf die geplanten Standorte für die Masten der Straßenbeleuchtungskörper hin.

5. Fläche für die Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14. BauGB)

Die für die Versickerung von Niederschlagswasser aus dem Regenwasserkanal vorgesehenen Flächen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes dargestellt und werden als solche festgesetzt.

6. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)

6.1 öffentliche Grünflächen

Alle öffentlichen Grünflächen sind, ausgenommen der Flächen A1 und A2, mit einer kräuterreichen Saatgutmischung anzusäen und extensiv zu pflegen.

6.2 private Grünflächen

Die privaten Grünflächen dienen, entsprechend der Ziffer 7.9. dieser Festsetzungen, der Umsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

Hiervon ausgenommen ist die Fläche „PRIV.GF 1“. Die Fläche ist als private Grünfläche zu erhalten und zu pflegen. Auf ihr dürfen nur dann Eingriffe in den Boden stattfinden, wenn sichergestellt ist, dass im Vorfeld von Eingriffen den Belangen des Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG Rechnung getragen wird.

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20. und 25. a BauGB)

7.1. Dachbegrünung

Die Dachflächen aller Haupt- und Nebengebäude sind mit einem Flächenanteil von 50 %, auf einer aufzubringenden Substratstärke von mindestens 12 cm, extensiv zu begrünen. Hievon ausgenommen sind Parkhäuser.

Ausnahmen von dieser Festsetzung sind zugelassen, wenn durch einen Freiflächengestaltungsplan mit integrierter Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz der Nachweis erbracht wird, dass, unter Anwendung der Ökokontoverordnung Baden-Württemberg, auf der Fläche des Grundstückes ein der Dachbegrünung gleichwertiger Ausgleich realisiert wird.

Hinsichtlich der Ökokontobewertung gilt der Grundsatz, dass für 1 m² anfallende Dachbegrünung ein Ausgleich von 6 Ökopunkten nachzuweisen und durch entsprechende Maßnahmen umzusetzen sind (4 Ökopunkte für das Schutzgut „Biotop“, 2 Ökopunkte für das Schutzgut „Boden“).

7.2. Versickerung von Niederschlagswasser

7.2.1 öffentliche Versickerungsmulde

Die für eine Versickerung vorgesehene öffentliche Grünfläche im östlichen Planungsgebiet ist mit einer Blühwiesenmischung (50 % Kräuter / 50 % Gräser) einzusäen und extensiv zu pflegen.

7.2.2 Versickerungsfläche auf privaten Grundstücken

Die auf den privaten Grundstücken für eine Versickerung von Niederschlagswasser festgesetzten Flächen sind mit einer Blühwiesenmischung (50 % Kräuter / 50 % Gräser) einzusäen und extensiv zu pflegen.

Das unbelastete Niederschlagswasser ist auf den zu diesem Zweck festgesetzten Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen.

7.3. Ausgestaltung privater PKW-Stellplätze

Stellplätze für PKW und Zuwegungen dürfen nur mit einem wasserdurchlässigen Belag mit einem mittleren Abflussbeiwert $\leq 0,25$ ausgebaut werden (Rasengittersteine, Betonsteinpflaster mit Rasenfugen > 3 cm bzw. Drainfuge, Schotterrasen, wassergebundene Decke u. ä.).

Alternativ kann das Oberflächenwasser in angrenzende Grünflächen eingeleitet und hier über eine 30 cm starke, belebte Oberbodenschicht zur Versickerung gebracht werden.

7.4. Dacheindeckungen

Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Zink, Blei und Kupfer oder Materialien mit entsprechenden Legierungen sind unzulässig.

7.5. Fassadengestaltung

Die Errichtung von unbeschichteten bzw. ungestrichenen Metallfassaden ist unzulässig.

7.6. Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung und Beeinträchtigung von nachtaktiven Insektenarten sind für die Außenbeleuchtung Natriumdampf-Hochdrucklampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Lampen mit warmweißem Licht mit geringen Blauanteilen im Spektrum von 2000 bis maximal 3000 Kelvin Farbtemperatur oder, unter Berücksichtigung der oben genannten Zielsetzung, vergleichbare Leuchten zu verwenden.

Der waagrecht angebrachte Beleuchtungskörper ist so zu konstruieren, dass das Licht nicht in mehrere Richtungen, sondern gerichtet nach unten ausgesandt wird.

Zu verwenden sind insektendicht schließende Leuchtgehäuse mit einer Oberflächentemperatur nicht über 60° C.

7.7. Schutz vor Vogelschlag

Zur Vermeidung von Vogelschlag und damit der Tötung von artenschutzrechtlich geschützten Tierarten ist für Glasflächen und -fassaden mit einer Größe von mehr als $3,00$ m² eine kleinteiligere Gliederung vorzunehmen bzw. nur die Verwendung von Vogelschutzglas mit hierfür geeigneten Mustern/Grafiken zulässig.

7.8. Kleintierpassierbare Einfriedungen

Einfriedungen müssen auf den Flächen des Gewerbegebietes zur zukünftigen Geländeoberfläche einen Mindestabstand von 10 cm einhalten.

7.9. Flächen für Ausgleichs-Maßnahmen südlich des ausgewiesenen Gewerbegebietes

Bei der Anlage und Bepflanzung der Flächen ist zertifiziertes Pflanzgut aus dem Vorkommensgebiet 4.2 („Oberrheingraben“) bzw. zertifiziertes Saatgut aus dem Ursprungsgebiet 9 („Oberrheingraben mit Saarpfälzer Bergland“), unter Berücksichtigung des speziellen Standortes, zu verwenden.

7.9.1 Maßnahme „E1“ – Anlage einer Wiesenfläche mit einer Strauch- und Laubbaumpflanzung/ „CEF-Maßnahme Klappergrasmücke“

Die Maßnahmenfläche ist mit einer kräuterreichen Saatgutmischung aus dem Ursprungsgebiet 9 (z. B. Rieger-Hofmann „Frischwiese“) anzusäen und dauerhaft extensiv zu pflegen. Pro 200 m² Wiesenfläche ist ein hochstämmiger, heimischer Laubbaum (Stammumfang 10-12 cm) gemäß der Artenliste (siehe Anlage 2) zu pflanzen.

Ein Drittel der Fläche ist mit Strauchgruppen aus heimischen Sträuchern (mindestens 50 % Dornensträucher) in einem Abstand von 1,50 m zu bepflanzen. Für die Baum- und Strauchpflanzung ist zertifiziertes Pflanzgut aus dem Vorkommensgebiet 4.2 (Oberrheingraben) zu verwenden.

Die Sträucher und Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Die Fläche ist entsprechend der Vorgabe des Umweltberichtes zu pflegen und als artenreiche Wiese dauerhaft zu erhalten.

Die Maßnahme dient neben dem baurechtlichen Eingriffs-Ausgleich auch als „**CEF-Maßnahme**“ für die **Klappergrasmücke sowie als Ausgleich für die Artengruppe Brutvögel**.

Für das entfallende Revier der Klappergrasmücke sind insgesamt mindestens 250 m² Gehölzpflanzung, bestehend aus niederwüchsigen Sträuchern, neu zu pflanzen. Für die Pflanzung sind die folgenden Arten zu verwenden:

- | | |
|-------------------------------|---------------------|
| ▪ Roter Hartriegel | Cornus sanguinea |
| ▪ Eingriffeliger Weißdorn* | Crataegus monogyna |
| ▪ Zweigriffeliger Weißdorn* | Crataegus leavigata |
| ▪ Gewöhnliches Pfaffenhütchen | Euonymus europaeus |
| ▪ Gemeiner Liguster | Ligustrum vulgare |
| ▪ Schlehdorn* | Prunus spinosa |
| ▪ Hundsrose* | Rosa canina |
| ▪ Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |

**Dornensträucher – Anteil mindestens 50 %*

7.9.2 Maßnahme „E2“ – „Blühstreifen“

Die jeweils 6,00 m breiten Maßnahmenflächen sind mit einer blütenreichen Saatgutmischung aus dem Ursprungsgebiet 9 anzusäen und mit einer mittig der Fläche angeordneten Baumreihe zu bepflanzen. Für die Gehölzpflanzung sind mindestens 65 % heimische Gehölzarten (vgl. LfU Fachdienst Naturschutz „Gebietsheimische Gehölze in Baden-Württemberg“) zu verwenden.

Die Fläche ist einmal jährlich, im Frühjahr, zu mähen.

Die Agroforst- und Blühstreifen sind dauerhaft zu erhalten. Hierfür ist es erforderlich die Blühstreifen in regelmäßigen Abständen oberflächennah zu fräsen und wieder einzusäen. Hierbei ist auf einen ausreichenden Schutz der Baumwurzeln zu achten und gegebenenfalls die Frästiefe anzupassen.

Die gepflanzten heimischen Bäume dürfen frühestens nach 50 Jahren geerntet werden und sind danach unverzüglich wieder zu ersetzen.

7.9.3 Maßnahme „E3“ – Anlage von Dauergrünland

Die Fläche ist als Grünfläche anzulegen. Sie ist mit einer kräuterreichen Saatgutmischung (mindestens 30 % Kräuter) aus dem Ursprungsgebiet 9 anzusäen, als extensives Dauergrünland zu entwickeln und als solches dauerhaft zu pflegen.

8. Pflanzgebot (§ 9 (1) 25. a BauGB)

8.1. Anpflanzen von Einzelbäumen entlang der öffentlichen Erschließungsstraße

Entlang der Erschließungsstraße sind, entsprechend der Darstellung im zeichnerischen Teil, im Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der straßenzugewandten Baugrenze hochstämmige „Carpinus betulus“ (Hainbuche) zu pflanzen. Hierfür sind Solitärerbstämme mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu verwenden, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Die im zeichnerischen Teil dargestellten Einzelstandorte sind hinsichtlich der Anzahl bindend. Sie können jedoch aufgrund funktionaler Erfordernisse gemäß der nachfolgenden Vorgabe variabel gewählt werden. Innerhalb eines Abstandes von 4,0 m bis 7,50 m zur seitlichen Grundstücksgrenze ist jeweils ein Einzelbaum zu pflanzen. Dazwischen sind, in einem Abstand von maximal 15,00 m weitere Bäume anzupflanzen, so dass der geforderte Allee-Charakter entsteht und erlebbar ist.

Der Mindestabstand zu dem festgesetzten Standort der Beleuchtungsmasten im öffentlichen Straßenraum beträgt 4,00 m.

Hinweis :

Für Bäume in befestigten Bereichen (z. B. im Bereich angelegter Parkplätze) sind offene Baumscheiben in einer Größe von mindestens 4,00 m² vorzusehen und eine mit Baumsubstrat zu verfüllende Baumpflanzgrube von mindestens 12,00 m³ Größe mit einer Tiefe von 1,50 m.

Eine teilweise Überbauung der offenen Baumscheibe ist möglich, wenn der zu überbauende Teil der Baumpflanzgrube mit verdichtbarem Baumsubstrat verfüllt wird.

Die Einzelbäume im Stellplatzbereich sind in dem durch Fahrzeugüberhänge erreichbaren Bereich mit einem Anfahrtschutz zu versehen (z. B. Baumschutzbügel, Hochbordsteine).

8.2. „Pflanzgebote“ auf öffentlichen Grünflächen

8.2.1 Einzelbäume entlang des öffentlichen Fuß- und Radweges (Fläche „A1“)

Gemäß der Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ist auf den Grünstreifen entlang des öffentlichen Fuß- und Radweges eine Baumreihe aus hochstämmiger „Acer campestre ‚Elsrijk‘“ (Feldahorn), Stammumfang mindestens 18-20 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Fläche unter den Bäumen ist mit Bodendeckern, Stauden oder einer Wiesenansaat zu begrünen.

8.2.2 Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Fläche „A2“)

Auf der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit einem „Pflanzgebot“ belegten Fläche ist eine freiwachsende, geschlossene Hecke aus heimischen Gehölzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Geeignete Gehölzarten sind der Artenverwendungsliste (Anlage 2) zu entnehmen.

Die Pflanzdichte der Sträucher muss mindestens 1 Strauch je 2,50 m² festgesetzter Pflanzfläche betragen.

8.3. „Pflanzgebot“ je Baugrundstück

Je 1.000 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer, hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang mindestens 18-20 cm) anzupflanzen. Diese sind der Artenverwendungsliste (Anlage 2) zu entnehmen. Die rechnerisch ermittelte Anzahl ist aufzurunden.

Die aufgrund der Festsetzung der Ziffer 7.1. entlang der Erschließungsstraße zu pflanzenden Bäumen werden angerechnet.

8.4. Maßnahme „M1“

Die Maßnahmenfläche ist zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes mit einer grasreichen Ruderalflur und einzelnen Büschen bewachsen. Die Fläche ist dauerhaft extensiv zu pflegen.

Zusätzlich zum Vegetationsbestand sind auf dieser Fläche insgesamt 20 hochstämmige heimische Laubbäume gemäß der Artenverwendungsliste (Stammumfang 10-12 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind gemäß Artenverwendungsliste nachzupflanzen.

B Hinweise

Allgemeingültige Hinweise

Fällungen von Gehölzen sind zur Vermeidung des Tötungsverbotstatbestandes nur außerhalb der Vegetationsperiode (01. Oktober bis 28. Februar) durchzuführen.

Müssen Eingriffe während der Vegetationszeit stattfinden, so ist ein Nachweis zu erbringen, dass hierdurch artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht ausgelöst werden. Um sicherzustellen, dass für diesen Fall auch die Vorgaben des § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG eingehalten werden, ist eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Rhein-Neckar-Kreises zwingend erforderlich.

Außerhalb des Plangebietes durchzuführende „CEF-Maßnahmen“

Um die Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG (Tötung, erhebliche Störung/Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population, Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) auszuschließen, sind außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes folgende vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen verbindlich durchzuführen:

„CEF-Maßnahme Vögel“ (Höhlen- und Nischenbrüter)

Als Ersatz für die wegfallenden Bruthabitate sind als vorgezogene Maßnahme (CEF) in den Gehölzbeständen am Nordrand des Planungsgebietes sowie in den Gehölzen entlang der Bahnstrecke und der BAB 5 nördlich des Planungsgebietes, vor der Fällung, folgende Nisthilfen für Vögel fachgerecht anzubringen und dauerhaft zu erhalten:

- 3 Nisthilfen mit ovalem Einflug (z.B. Schwegler 2 GR oval)
- 3 Nisthilfen mit kleinem Einflug (z.B. Schwegler 2 GR Dreiloch)

Aufgrund der siedlungsnahen Lage der anzubringenden Nisthilfen sind entsprechende Kästen mit Katzen-/Marderschutz obligatorisch.

Um den Erfolg der Aufhängung der Nistkästen für Höhlenbrüter („CEF-Maßnahmen“) zu überprüfen, ist für die Nistkästen ein dreijähriges Monitoring (inklusive Reinigung) im Spätjahr durchzuführen.

„CEF-Maßnahme Feldlerche“

Für die beiden entfallenden Reviere der Feldlerche sind insgesamt mindestens 3.000 m² Wiesenfläche (1.500 m² je Revier) in geeigneter Umgebung (Ackerflächen mit ausreichend Abstand, wenigstens 100 m, zu kulissengebenden Strukturen, wie z.B. Bäume, Strommasten, Gebäude usw.) anzulegen.

Auf dem Flurstück Nr. 10158 der Gemarkung Ladenburg wird zu diesem Zweck ein ca. 5.000 m² großer Bestandsacker in eine kräuterreiche Fettwiese umgewandelt (Teil der Maßnahme E4 des Umweltberichtes).

Um den Erfolg der „CEF-Maßnahmen“ zu überprüfen ist ein funktions- und artbezogenes Monitoring für zunächst drei Jahre vorzusehen. Es ist zu beachten, dass sich aus den Ergebnissen des Monitorings gegebenenfalls eine Verlängerung oder weiterer Handlungsbedarf bzw. weitere Maßnahmen ergeben können.

„CEF-Maßnahme Klappergrasmücke“

Die Anlage der Gehölzpflanzung für die Klappergrasmücke (siehe Ziffer 7.8.1 dieser Festsetzungen) sowie deren Pflege und Bewirtschaftung, sind im Rahmen einer Funktionskontrolle in einem zweijährigen Abstand über insgesamt sechs Jahre nach Maßnahmenumsetzung zu überprüfen. Im gleichen Zeitraum ist auch ein artbezogenes Monitoring durchzuführen.

Freiflächengestaltung

Die im Geltungsbereich entstehenden Grünflächen sind insektenfreundlich zu gestalten. Schottergärten sind im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 LBO grundsätzlich unzulässig. Grünflächen sollen ferner wasseraufnahmefähig belassen und mit geeigneten Bäumen, Sträuchern und Stauden ausgestaltet werden.

Fassadenbegrünung

Zur Erhaltung der Artenvielfalt und zur Verbesserung des Klimas wird empfohlen, die Fassaden mit folgenden Pflanzenarten zu begrünen :

- Pfeifenwinde (Aristolochia macrophylla)
- Baumwürger (Celastrus orbiculatus)
- Waldrebe i. S. (Clematis spec.)
- Efeu (Hedera helix)
- Kletter-Hortensie (Hydrangea petiolaris)
- Hecken-Kirsche i. S. (Lonicera spec.)
- Wilder Wein i. S. (Parthenocissus spec.)
- Knöterich (Polygonatum aubertii)
- Kletter-Rose i. S. (Rosa spec.)

Passive Lärmschutzmaßnahmen

Aufgrund der von der BAB 5 sowie von der Bahntrasse ausgehenden Lärmemissionen ist eine Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV zu erwarten.

Bei Gebäuden mit Aufenthaltsräumen sind, in Abhängigkeit der Lage der einzelnen Bauvorhaben und möglicherweise vorhandener baulicher Abschirmungen, passive Lärmschutzmaßnahmen projektbezogen zu entwickeln und die diesbezügliche Fachplanung im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens darzulegen.

Grundwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B des Wasserschutzgebietes “WSG-039-Mannheim-Käfertal MVV RHE AG” (WSG-Nr.-Amt : 222.039). Die Schutzbestimmungen der Rechtsverordnung sind zu beachten.

Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, die ein dauerhaftes Vermindern oder ein Durchstoßen von Grundwasser schützender Deckschichten zur Folge haben, sind nur in begründeten Ausnahmefällen und bei einem Einsatz von definiertem Filtermaterial möglich. Dieses gilt für alle Versickerungsanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Fremdwasser

Fremdwasser darf nicht der Kläranlage zugeführt werden und ist getrennt abzuleiten.

Belange des Fernstraßenbundesamtes

Der Bebauungsplan formuliert die zukünftig geltenden Festsetzungen für die Errichtung baulicher Anlagen längs der Bundesautobahn. Diese haben ihre Gültigkeit.

Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass, zur Vermeidung einer Ablenkung der Verkehrsteilnehmer alle Bauvorhaben in einem Abstand von 40,00 m bis 100,00 m vom Fahrbahnrand darüber hinaus der Zustimmung des Fernstraßenbundesamtes bedürfen. Dies gilt insbesondere für die Errichtung von Werbeanlagen, für die zur Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs eine Genehmigung und Zustimmung des Fernstraßenbundesamtes zwingend erforderlich ist.

Dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser

Gemäß der Verordnung des Umweltministeriums über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser ist die Ableitung von Niederschlagswasser von Dachflächen in Gewerbegebieten erlaubnispflichtig.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist für die gemäß der Ziffer 7.2.2 geforderte Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.

Aufgestellt : Sinsheim, 22.11.2023 / 08.01.2025 / 14.05.2025 / 16.06.2025 / 09.07.2025 / 29.08.2025 – GI/Ru

STERNEMANN
UND GLUP 

FREIE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER

ZWINGERGASSE 10 · 74889 SINSHEIM
TEL: 0 72 61 / 94 34 0 · FAX: 0 72 61 / 94 34 34

Ralf Gänshirt, Bürgermeister

Architekt

Anlage 1

Sortimentsliste

Zentrenrelevante Sortimente

- Bücher/Zeitschriften/Papier/Schreibwaren/Büroartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Sportartikel
- Baby-/Kinderartikel
- Unterhaltungselektronik/Computer/Hifi/Elektroartikel/Leuchten
- Foto/Optik
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Teppiche (ohne Teppichböden),
Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
- Haushaltswaren, Heimtextilien
- Musikalienhandel
- Uhren/Schmuck
- Spielwaren
- Kunst/Antiquitäten
- Schnittblumen
- Gesundheitsartikel/Sanitätswaren

Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente

- Lebensmittel, Getränke
- Drogeriewaren, Kosmetikartikel

Anlage 2

Artenliste

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Sträucher

Cornus sanguina	Roter Hartriegel
Coryllus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus *	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare *	Gemeiner Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

* *giftige Früchte*

Anlage 3

Nebenbestimmungen der unteren Altlasten- und Bodenschutzbehörde (UABB), die bei der Erschließung der Erweiterungsfläche des Gewerbegebietes zu beachten sind!

1. Die UBAB fordert vom Antragssteller nach § 4 Abs. 5 BBodSchV (novellierte Fassung, in Kraft getreten am 01.08.2023) eine **bodenkundliche Baubegleitung** nach DIN 19639, um einen sparsamen, schonenden und haushälterischen Umgang mit dem Schutzgut Boden zu gewährleisten. Die bodenkundliche Baubegleitung hat insbesondere die physikalischen Einwirkungen auf die vom Vorhaben betroffenen Böden zu beachten sowie Bodenschutzmaßnahmen festzulegen, zu steuern und zu begleiten.
2. Wenn sich bei der Baumaßnahme Abweichungen gegenüber dem Bodenschutzkonzept ergeben, ist die UBAB unverzüglich zu informieren.
3. Die Arbeiten sind antragsgemäß und entsprechend dem vorgelegten Bodenschutzkonzept, in Abstimmung mit der bodenkundlichen Baubegleitung durchzuführen.
4. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.
5. Vorhandener Oberboden ist zu Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18915 abzuschleppen und in seiner wertvollen Funktion zu erhalten. Der Unterboden ist vom Oberboden getrennt auszubauen. Oberboden und kulturfähiger Unterboden darf nur dann auf- und abgetragen werden, wenn eine Umlagerung optimal bis tolerierbar ist und wenn die Bodenfeuchte im Bereich der Ausrollgrenze oder dicht darunterliegt. Nach getrenntem Ausbau sind die Böden fachgerecht zwischenzulagern. Grundsätzlich sind im Umgang mit dem Schutzgut Boden die Vorgaben des BBodSchG, der BBodSchV und der DIN-Vorschriften DIN 18915, DIN 19639 sowie der DIN 19731 maßgeblich.
6. Ober- und Unterboden sind für die Zeit der Zwischenlagerung getrennt voneinander zu lagern. Als Lager sind ordnungsgemäße Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BBodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung etc.). Bei längerer Zwischenlagerung sind die Mieten durch geeignete Einsaat zu begrünen.
7. Überschüssiges Oberboden- und Unterbodenmaterial, das nicht an Ort und Stelle wieder eingebaut bzw. verwendet werden kann, ist grundsätzlich nach Durchführung von Deklarationsanalysen einer adäquaten Wiederverwendung bzw. Entsorgung (Vwertung/Beseitigung) zuzuführen.
8. Die Probenahmen und analytischen Untersuchungen sind von einem Sachverständigen bzw. autorisierten Fachbüro/Labor gemäß den geltenden Richtlinien durchzuführen.

9. Werden im Rahmen der Bodentätigkeiten generell geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten oder anthropogene Auffüllungen bemerkt, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, sind die Aushubarbeiten in diesem Bereich einzustellen. Die Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis ist unverzüglich zu verständigen. Das weitere Vorgehen ist mit dieser abzustimmen.
10. Baustelleneinrichtungsflächen sind nach Möglichkeit auf bereits befestigten Flächen zu errichten.
11. Soweit Baustelleneinrichtungen auf unbefestigtem Boden erforderlich sind, ist in diesen Bereichen der vorhandene Oberboden nach den oben beschriebenen Vorgaben abzuschleppen und fachgerecht zwischenzulagern. Zur Verringerung von Bodenverdichtungen ist der Unterboden durch flächiges Auslegen eines Geovlieses abzudecken und anschließend eine Schotterschicht aufzutragen. Alternativ kann eine Befestigung der Fläche durch geeignete Bodenmatten in Mattenbauweise erfolgen. Derart in Anspruch genommene, natürliche Böden sind nach Bauende umgehend und in geeigneter Weise zu rekultivieren. Der zwischengelagerte standorteigene Oberboden ist nach erfolgreicher Rekultivierung wieder anzudecken.
12. Zum Schutz umliegender Böden sind die Baustelleneinrichtungsflächen und die Baustraßen vor Baubeginn deutlich und wirksam abzugrenzen (Baufeldbegrenzung), damit kein unnötiges Befahren oder andere Inanspruchnahmen von natürlich anstehenden Umgebungsböden stattfinden.
13. Zur Vermeidung von Bodenbeeinträchtigungen und –verdichtungen sind Maschinen und Fahrzeuge mit geringer Bodenpressung einzusetzen.
14. Beim Rückbau und der Rekultivierung der Baustelleneinrichtungsflächen, Lagerplätze und Arbeitsbereiche nach Bauende sind die ursprünglichen Lagerungsverhältnisse herzustellen. Mit Maßnahmen zur Tiefenlockerung wieder herzustellen.
15. Als Aufschüttungsmaterial darf kein belastetes ortsfremdes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden. Aufschüttungsmaterial ist vor Einbringung gemäß Ersatzbaustoffverordnung laboranalytisch zu untersuchen. Die Ergebnisse sind der Unteren Bodenschutz- und Altlastenbehörde umgehend mitzuteilen.
16. Für die Wiederherstellung von Böden in den unversiegelten Freiflächenbereichen (z.B. BE-Fläche) sind ausschließlich BM-0 deklarierte Böden zu verwenden.
17. Das Lagern und Ab- bzw. Umfüllen von wassergefährdenden Stoffen wie z.B. Öle und Kraftstoffe ohne entsprechende Schutzvorkehrungen gegen einen Eintrag dieser Stoffe in den Boden ist untersagt. Ausgelaufene Flüssigkeiten sind unverzüglich zu binden, restlos aufzunehmen und entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen. Bei eingetretenen Bodenverunreinigungen ist die Untere Bodenschutz- und Altlastenbehörde umgehend zu informieren.
18. Die Dokumentation der Erfolgskontrolle der bodenkundlichen Baubegleitung ist unverzüglich nach Abschluss der Bodenarbeiten, der Unteren Altlasten- und Bodenschutzbehörde vorzulegen.