



B E G R Ü N D U N G V O R E N T W U R F

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Nachrichtliche Übernahmen

Kennzeichnungen

Örtliche Bauvorschriften

zu dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan und den Örtlichen
Bauvorschriften für den Bereich „Zehnte Gewinn (NOBA)“

Stand: 22.06.2023

SCHÖFFLER.stadtplaner.architekten

Weinbrennerstraße 13

76135 Karlsruhe

T. 0721 – 831030

F. 0721 – 83103-99

mail@planer-ka.de

1 Planerfordernis

Der Eigentümer des Areals beabsichtigt im Rahmen einer Nutzungsänderung die bestehende Bebauung rückzubauen und das Gelände anschließend neu zu bebauen.

Das Areal liegt zum einen nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes und zum anderen im Außenbereich. Das Vorhaben ist daher nach § 34 BauGB nicht genehmigungsfähig.

Ziele des Bebauungsplans

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll das Baurecht für das geplante Vorhaben geschaffen werden. Die fortgeführte Nutzung des Areals steht im Einklang mit den gemeindlichen Zielen an diesem Standort weiterhin eine gewerbliche Nutzung anzubieten.

Die Gemeinde Neulußheim kann davon ausgehen, dass der Vorhabenträger bereit und in der Lage ist, das anstehende Vorhaben und die dafür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen zu verwirklichen. Näheres regelt ein vor Satzungsbeschluss zwischen Gemeinde und Vorhabenträger abzuschließender Durchführungsvertrag.

Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht zur B39 hin zwei größere Hallen vor, südlich anschließend sollen mehrere niedrigere Baukörper angeordnet werden. Das Gelände ist bis auf die Einfahrt von einem Grünzug umgeben, welcher das Areal zu umgebenden Landschaftsraum abgrenzt. Die auf diesem Grünzug vorhandenen Böschungen (zur B39) bzw. Aufschüttungen werden gegenüber dem Bestand moderat angepasst.



Abb.: Visualisierung städtebauliches Konzept, Quelle: Architekt Thomas Lieberich

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan (Teil G) wurde durch das Architekturbüro Thomas Lieberich/Speyer erstellt.

Grundzüge der Planung

Ziel der Planung ist die derzeit mit 3 Gebäuden bebaute und als Handel für Natursteine gewerblich genutzte Fläche einer neuen Nutzung zuzuführen.

Zwei neue Hallen sollen flexibel für nicht störendes Gewerbe genutzt werden. In den niedrigeren Baukörpern sollen gebündelt Garagen als Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge bzw. als Lagerboxen für Handwerksbetriebe / Gewerbetreibende angeboten werden. Der Baukörper an der Einfahrt bietet Platz für ein kleines Verwaltungsgebäude mit Büro, Sanitärräumen und Technikraum. Der Betrieb soll die Nachfrage an flexibel nutzbaren gewerblichen Flächen bedienen.

Die Eingrünung des Plangebiets um die bebaubaren Flächen herum stellt die Einbindung in den umgebenden Landschaftsraum sicher.

2 Lage und räumlicher Umgriff des Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt im Norden von Neulußheim, südlich der B39 und westlich der L560 / Hockenheimer Straße.

Der Geltungsbereich erstreckt sich über das Flurstück 4026.

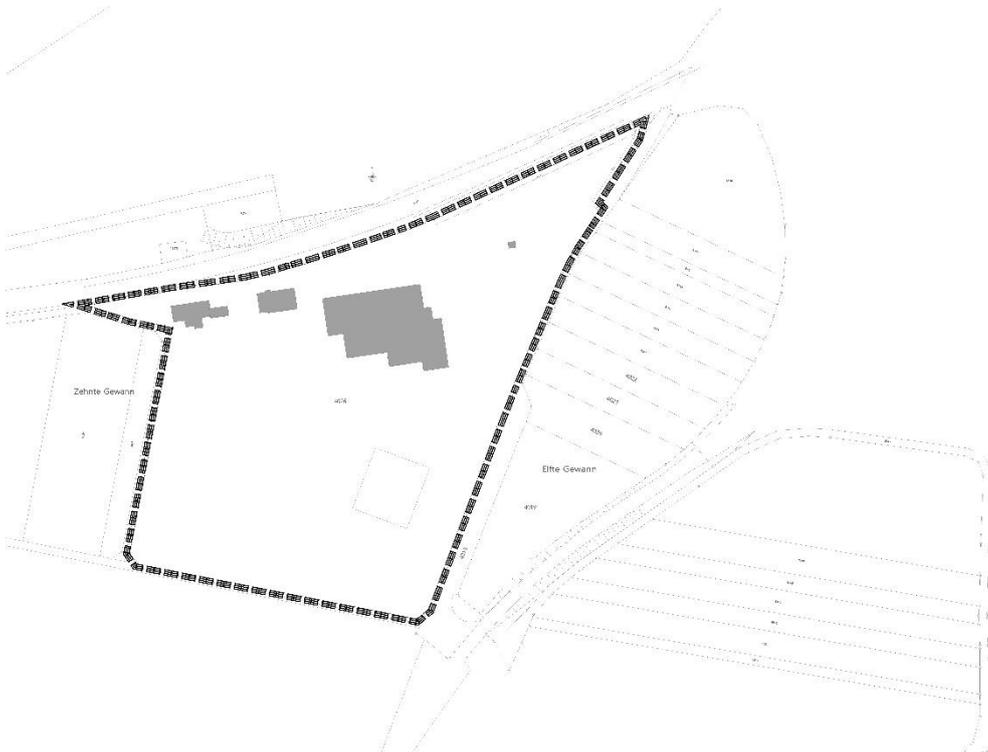


Abb.: Vorgeschlagener Geltungsbereich, unmaßstäblich,
Quelle: Schöffler.stadtplaner.architekten

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem zeichnerischen Teil (Anlage A) zu entnehmen.

3 Bestandsbeschreibung

Die Flurstücke befinden sich im Eigentum eines Investors, welcher das städtebauliche Konzept im Plangebiet umsetzen möchte.

3.1 Heutige Nutzungen des Plangebiets

Das Gelände ist mit 3 Gebäuden und zusätzlichen Nebengebäuden bebaut. Die Nutzung umfasst einen Baustoff- und Gerätehandel. Zum Betrieb gehört der Verkauf, die Ausstellung, den Umschlag und die Lagerung von Baustoffen/Natursteinen/Holz und Geräten auf dem Gelände. Die bisherige Nutzung wird vom Nutzer aufgegeben. Eine Nachnutzung für die bestehenden Betriebsgebäude findet sich nicht. Die Gebäude befinden sich nicht mehr in zeitgemäßem Zustand und sollen daher zurückgebaut werden.

Das Gelände soll mit geändertem Nutzungskonzept einer neuen Nutzung zugeführt werden.

3.2 Umgebung

Nördlich der B39 schließt sich das Gelände der HOBA Deponie (Sondergebiet) an, westlich, südlich und östlich liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Nördlich der B39 grenzt sowohl das Naturschutzgebiet, Natura 2000-Flächen (FFH-Flächen und Vogelschutzgebiet) und das Wasserschutzgebiet „Hockenheimer Rheinbogen“ (Zone 3) an.

4 Verfahren

Zur Gewährleistung der Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens und zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung ist die Aufstellung des Bebauungsplans im Bereich des Plangebiets erforderlich.

Aufgrund des konkret vorliegenden Projekts bietet sich ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (VbB) gem. § 12 BauGB in Verbindung mit einem vor Satzungsbeschluss zwischen Vorhabenträger und Stadt abzuschließenden Durchführungsvertrag an.

In Anwendung von § 9 (2) i.V.m. § 12 (3a) BauGB sind im Geltungsbereich insofern nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat.

Diesem Vertrag werden die Projektpläne des Vorhabenträgers als Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) zugeordnet.

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt.

Ein Antrag auf Erstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist vom Vorhabenträger gestellt worden. Die Gemeinde Neulußheim kann davon ausgehen, dass der Vorhabenträger bereit und in der Lage ist, das anstehende Vorhaben und die dafür erforderlichen Erschließungsmaßnahmen zu verwirklichen. Näheres regelt ein vor Satzungsbeschluss zwischen Gemeinde und Vorhabenträger abzuschließender Durchführungsvertrag.

Die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist dem zeichnerischen Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu entnehmen.

5 Übergeordnete Planungen / sonstige relevante Planungen

5.1 Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (2014)

Im Regionalplan ist das Areal als bestehende Gewerbefläche gekennzeichnet.

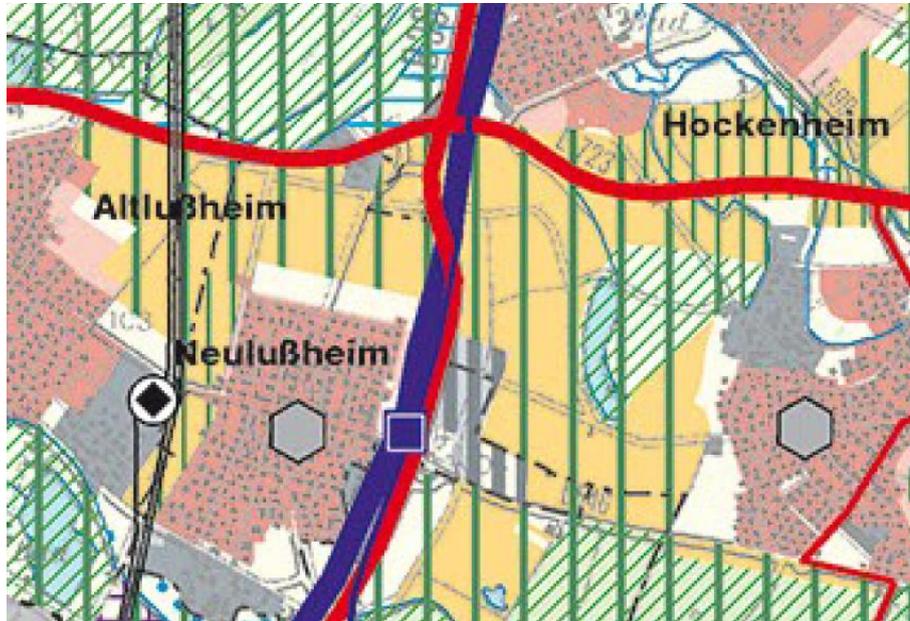


Abb.: Ausschnitt Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 27.09.2013

5.2 Flächennutzungsplan 2020

Das Plangebiet liegt derzeit im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Der Flächennutzungsplan 2020 der Verwaltungsgemeinschaft Hockenheim, Alllußheim, Neulußheim und Reilingen weist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche aus, allerdings ist die bestehende Nutzung als „Bestand im Außenbereich“ gekennzeichnet.

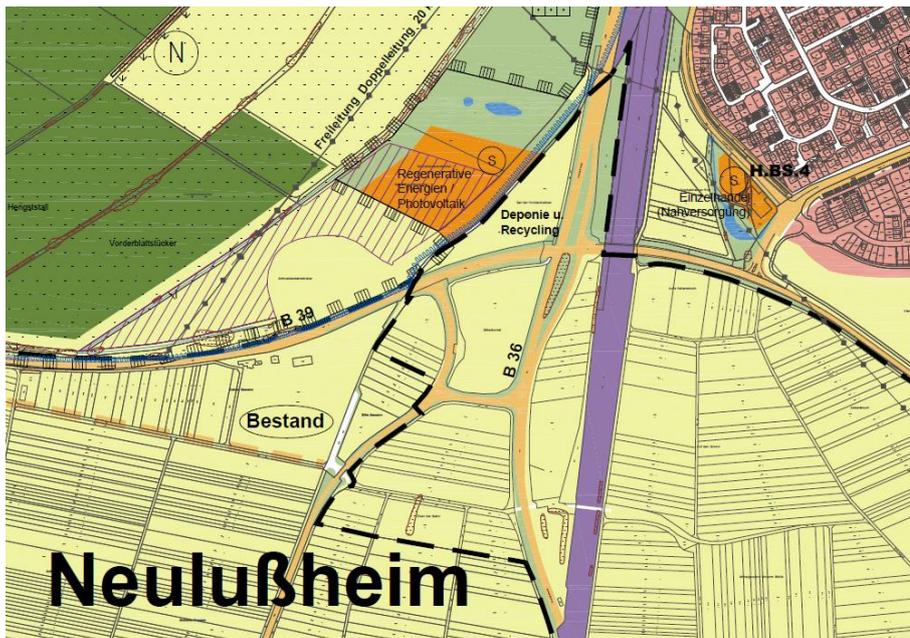


Abb.: Ausschnitt Flächennutzungsplan

Derzeit ist die Ausweisung eines Gewerbegebiets nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

Im Verfahren zu ergänzen...

5.3 Rahmenplan / ISEK / GEK

Im Verfahren zu ergänzen ...

5.4 Einzelhandel / Einzelhandelskonzept

Einzelhandelsnutzungen werden in den Textlichen Festsetzungen ausgeschlossen.

6 Artenschutz und Umweltbericht

6.1 Schutzgebiete

Schutzgebiete oder Schutzobjekte des Naturschutzes sind nicht betroffen (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, Naturdenkmal, Natura 2000-Gebiet). Wildtierkorridore des Generalwildwegeplans, die Raumkulisse Feldvögel und Biotopverbundflächen sind ebenfalls nicht betroffen.

6.2 Biotope

Die Feldhecke an der B 39 ist ein geschütztes Biotop (Biotop-Nr. 166172260223) nach § 30 BNatSchG bzw. § 33 NatSchG. Sie liegt teilweise im Geltungsbereich und wird erhalten.

FFH-Mähwiesen oder geschützte Streuobstbestände nach 33a NatSchG sind nicht betroffen.

6.3 Umweltbericht

Bis zur Entwurfsfassung wird ein Umweltbericht ergänzt.

Die naturschutzfachliche Bedeutung des Plangebiets ist aufgrund der intensiven gewerblichen Nutzung und des stark vorbelasteten Standorts nur gering.

Das Plangebiet wird bereits gewerblich genutzt und ist nahezu vollständig versiegelt. Es überwiegen offene und vegetationsarme Lagerflächen. Stellenweise sind Lagerflächen mit älteren Aufschüttungen und Ablagerungen durchsetzt und mit lückiger Ruderalvegetation bewachsen. Gehölze sind auf den Lagerflächen nur sehr vereinzelt vorhanden.

Das gesamte Areal ist im Randbereich von ca. 3 m hohen Erdwällen umgeben, die zur Eingrünung (Sichtschutz) angelegt wurden und die überwiegend mit Ruderalvegetation bestanden sind. Diese Eingrünung bleibt bis auf den ca. 100 m langen Erdwall im Westen erhalten.

6.4 Artenschutz

Ein Fachbeitrag Artenschutz wird bis zur Entwurfsfassung des Bebauungsplans erstellt und eingearbeitet.

Die faunistischen Untersuchungen umfassen 5 Begehungen zur Erfassung von Vögeln, 5 Begehungen zur Erfassung streng geschützter Eidechsen und eine Habitatbaumuntersuchung.

Die seit März 2023 laufenden faunistischen Untersuchungen haben auf Teilflächen im Randbereich Vorkommen weniger Zauneidechsen und einer kleinen Population der Mauereidechse ergeben. Ziel ist eine gebietsinterne Lösung und eine Umsiedlung zu vermeiden. In den Randbereichen des Plangebiets soll ausreichend Lebensraum für die Eidechsen erhalten, aufgewertet und neu angelegt werden.

Bezüglich Vögel sind keine besonderen Konflikte zu erwarten. An den Bestandsgebäuden brüten Haussperlinge und Hausrotschwänze. Als Ersatzquartiere sollen Nistkästen an den neuen Gebäuden angebracht werden.

6.5 Grüngestaltung

Die Feldhecke an der B 39 (geschütztes Biotop) und die bestehende Eingrünung durch begrünte Erdwälle im Norden, Osten und Süden bleiben erhalten. Durch gezielte Pflegeeingriffe kann die Qualität des Bewuchses auf den Erdwällen aufgewertet bzw. gefördert werden.

Im Osten und Süden stehen Bäume, die auch im Baumkataster der Gemeinde erfasst sind, unmittelbar am Rand des Geltungsbereiches und werden ebenfalls erhalten.

Auf der geplanten Grünfläche am westlichen Plangebietsrand werden eine neue Eingrünung und ein Ersatzhabitat für die Mauereidechse angelegt.

Eine verbindliche Dachbegrünung ist für 50% der Dachflächen vorgesehen.

Im Bereich der geplanten südlichen Garagen sind gemäß den Vorhabenplänen kleine Grünflächen und Standorte für Baumpflanzungen vorgesehen. Die Ergänzung der ausgewiesenen Grünflächen der Randbereiche durch weitere Baum- und Strauchpflanzungen wird bis zur Entwurfsfassung geprüft.

Die genaue Lage und Größe der Versickerungsflächen wird bis zur Entwurfsfassung von einem Fachplaner ermittelt.

6.6 Immissionsschutz

Im Verfahren zu ergänzen ...

7 Erschließung

7.1 Verkehr / Anbindung an das Straßennetz

Das Plangebiet ist mit seiner Zufahrt über die Hockenheimer Straße an die übergeordneten Straßen B39 und L 560 in alle Richtungen angebunden.

Die bestehende Zufahrt von der Hockenheimer Straße soll weiterhin genutzt werden. Zum angrenzenden Feldweg auf dem Flurstück 4046 wird eine (Behelfs-)Ein- und Ausfahrt ermöglicht.

Gegenüber dem Bestand veränderte Auswirkungen auf den Verkehr sind nicht zu erwarten. Eine Verkehrsuntersuchung wurde nicht beauftragt.

7.2 Ruhender Verkehr

Für das Vorhaben notwendige Stellplätze werden in Abhängigkeit von der Nutzung auf dem Gelände vorgehalten:

- zugeordnet zu den Garagen/Lagerboxen 53 Stellplätze,
- zur großen Halle mit geplanten 10 Nutzungseinheiten 40 Stellplätze und
- zur kleineren Halle mit geplanten 2 Nutzungseinheiten 12 Stellplätze

Auf den großzügig um die Hallen vorgesehenen Außenbereichen können – je nach Nutzung – weitere von den Fahrflächen gut anfahrbare Stellplätze eingerichtet werden.

7.3 Technische Infrastruktur

Das Areal ist an die Infrastruktur (Frischwasser, Abwasser, Strom sowie Telekommunikation) angebunden. Die geplante Bebauung soll an die vorhandenen Netze angeschlossen werden.

Schmutzwasser wird mit einer auf dem Areal bestehenden Pumpstation in den Mischwasserkanal gepumpt. Für den Erhalt der Pumpstation wurde im zeichnerischen Teil eine Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

8 Entwässerung und Abfallentsorgung

Abfallentsorgung

Die Abfallabholung wird zwischen Betreiber und Entsorgungsunternehmen zu einem späteren Zeitpunkt außerhalb des Bebauungsplanverfahrens geregelt.

Entwässerung

Die Entwässerung von Schmutzwasser und Regenwasser erfolgt im modifizierten Mischsystem. Das Schmutzwasser wird über Hausanschlussleitungen und die bestehende Pumpstation in den bestehenden Mischwasserkanal in der Hockenheimer Straße eingeleitet.

Zur Entlastung des Mischwasserkanals und zur Förderung der Grundwasserneubildung ist das Regenwasser der Dach- und Hofflächen über Regenwasserrinnen bzw. oberflächennahe Leitungen den festgesetzten Versickerungsanlagen zuzuführen und über eine belebte Bodenschicht zu versickern.

9 Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die BauGB-Klimanovelle 2011 wurden zur Stärkung des Klimaschutzes u.a. eine Klimaschutzklausel (§ 1 (5) Satz 2), sowie ein neuer Absatz 5 in § 1a BauGB eingefügt. Die Klimaschutzklausel erweitert die Festsetzungsmöglichkeiten zum Einsatz und zur Nutzung erneuerbarer Energien und aus Kraft-Wärme-Kopplung, führt Sonderregelungen für die Windenergienutzung ein und erleichtert insbesondere die Nutzung von Photovoltaikanlagen an oder auf Gebäuden. Klimaschutz und Klimaanpassung sind nunmehr ausdrücklich abwägungsrelevante Belange in der Bauleitung und daher im Verhältnis zu den anderen Belangen der

Bauleitplanung gleichberechtigt gegeneinander und untereinander sachgerecht abzuwägen. Eine Planungspflicht wird dadurch also nicht ausgelöst.

Für die Umsetzung wurde die lokalklimatische Situation soweit es ging berücksichtigt, um die Versiegelung und Aufheizung des Gebiets so gering wie möglich zu halten, sowie den Grünanteil auf dem Grundstück so groß wie möglich zu erhalten bzw. den geplanten Eingriff auszugleichen.

Aufgrund der der Festsetzung von Flachdächern bzw. flach geneigten Dächern, wird eine effiziente Nutzung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien möglich.

Durch die Festsetzung von begrünten Dächern auf 50% der Dachflächen, die Verpflichtung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge (wo es möglich ist), die Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Gelände in Retentionsmulden, die Vorgaben zu Pflanzbindungen, Pflanzgeboten und begrünten Flächen werden die negativen Auswirkungen auf das Kleinklima so gering wie möglich gehalten.

10 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

10.1 Allgemeine Zulässigkeitsvoraussetzung

Bei dem vorliegenden Planwerk handelt es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 12 BauGB. In Anwendung von § 9 (2) i.V.m. § 12 (3a) BauGB sind im Geltungsbereich insofern nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag unter Bezug auf den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verpflichtet hat.

10.2 Art der Nutzung

Die Bauflächen werden als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO ausgewiesen.

Da der Schwerpunkt eindeutig auf der gewerblichen Nutzung liegen soll und um Konflikten mit der umgebenden landwirtschaftlichen Nutzung vorzubeugen (Zu- und Abfahrten, mögliche betriebsbedingte Lärm- und Geruchsbelastung ggfls. auch zu Nachtstunden und an Wochenenden) werden die nach § 8 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

ausgeschlossen.

Aufgrund der fehlenden Standortvoraussetzungen werden auch die nach § 8 (3) Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

ausgeschlossen.

Genehmigungspflichtige Anlagen nach BImSchG sind nicht zulässig.

Einzelhandelsnutzungen sind nicht zulässig.

Im Plangebiet sind somit zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Der Gebietscharakter eines Gewerbegebietes ist aufgrund der zulässigen Nutzungspalette hinreichend gewahrt.

10.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), Bezugshöhe (BZH), die zulässige Traufhöhe (TH) und die zulässige Gebäudehöhe (GH) gemäß den Festsetzungen im zeichnerischen Teil als NN-Höhen bestimmt.

Die Festsetzung der GRZ mit 0,80 erlaubt die geplante Bebauung innerhalb der im zeichnerischen Teil festgesetzten überbaubaren Flächen (innerhalb der Baugrenzen). Das Baufenster entspricht ca. 74 % der als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzten Fläche.

Die Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer GRZ von 0,90 durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen liegt über dem in § 19 (4) Satz 2 BauNVO genannten Wert von 0,8. Dies ist in diesem Fall jedoch städtebaulich vertretbar, da sich durch die großzügige Festsetzung der privaten Grünflächen die anrechenbare Grundstücksfläche verkleinert. Betrachtet auf die gesamte Grundstücksfläche (Geltungsbereich) beträgt die zulässige Versiegelung ca. 0,7 und liegt damit unter dem Orientierungswert von §17 BauNVO.

Die zulässigen Höhen entsprechen einer Gesamthöhe von

- 13,00 m in Teilbereich A
- 7,00 m in Teilbereich B

Zur höherliegenden Bundesstraße sind höhere Kubaturen zulässig, zum umgebenden Landschaftsraum staffelt sich die zulässige Gebäudehöhe (Teilbereich B) ab.

Die Wand- und Gebäudehöhen sind auf die im zeichnerischen Teil festgesetzte Bezugshöhe BZH (102,80 in Meter über Normalhöhennull) zu beziehen.

Die zulässige Überschreitung der Gebäudehöhe um maximal 1,50 m ermöglicht technisch notwendigen Dachaufbauten (z.B. Aufzugsüberfahrten, Lüftungsanlagen, eingehausten technische Anlagen und Klimageräten, etc.).

10.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 und Nr. 10 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Es wird keine Bauweise festgesetzt. Die geplanten freistehenden Baukörper sind teilweise länger als 50 m.

Das festgesetzte Baufenster ermöglicht die Anordnung der geplanten Baukörper und lässt innerhalb dieses Fensters Flexibilität für eine angepasste Anordnung der einzelnen Gebäude.

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, sichert die Freihaltung des Anbauverbotsstreifens zur Bundesstraße B39 von Bebauung.

10.5 Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Die Beschränkung der Nebenanlagen dient der Begrenzung des Versiegelungsgrades auf die notwendigen Flächen, sichert das städtebaulich gewünschte kompakte Erscheinungsbild und ausreichende Frei- und Bewegungsflächen um die Gebäude.

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

Stellplätze sind im gesamten Geltungsbereich nur außerhalb privater Grünflächen zulässig, um die städtebaulich erwünschte begrünte Einfassung des Baugrundstücks zu sichern.

Stellplätze im Anbauverbotsstreifen von 20 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße sind gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) mit dem Straßenbauträger abzustimmen.

Garagen/Carports werden auf den Bereich innerhalb des Baufensters begrenzt, um die erwünschte Kompaktheit der Bebauung zu erzielen. Die Flächen außerhalb des Baufensters stehen für die geplanten privaten Erschließungswege und offene Stellplätze zur Verfügung.

10.7 Versorgungsflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 12 BauGB)

Das im Plangebiet anfallende Abwasser wird mittels einer Pumpstation in den öffentlichen Mischwasserkanal gepumpt. Die Fläche für die Pumpstation wird im zeichnerischen Teil als Fläche für Versorgungsanlagen (hier Abwasser) festgesetzt. Die Zufahrt zu dieser Fläche ist privatrechtlich mit den jeweiligen Nutzern zu vereinbaren.

10.8 Flächen für Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)

Anfallendes Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist zur Versickerung in oberirdische Mulden am Rande des Plangebiets abzuleiten. Die Flächen für die Mulden sind im zeichnerischen Teil als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen (Anlage von Versickerungsmulden) auf den privaten Grünflächen festgesetzt.

Im weiteren Verfahren wird ein Entwässerungskonzept erstellt.

10.9 Öffentliche und Private Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)

Die im zeichnerischen Teil festgesetzten privaten Grünflächen sichern zusammen mit den unter Punkt 11 festgesetzten Pflanz- und Erhaltungsgeboten die Gebietseingrünung in angemessenem Umfang und die Verzahnung mit dem angrenzenden Landschaftsraum.

10.10 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Die nächtliche Beleuchtung der Wege sowie die grundstücksbezogene Beleuchtung müssen für Insekten und Fledermäuse schonend und verträglich sein. Hierzu sind Leuchten mit Abschirmung nach oben sowie zur Seite zur Verhinderung von Streulicht auszuwählen, deren Lichtstrahlung gezielt auf den Weg- bzw. auf den Fahrbahnbereich gerichtet ist. Für die Bestückung der Außenbeleuchtung sind hierzu LED-Leuchten mit Farbtemperatur kleiner 3000°K zu verwenden. Die Leuchtgehäuse müssen insektendicht schließen und eine gesicherte Oberflächentemperatur von max. 60 °C haben.

Die festgesetzte wasserdurchlässige Befestigung von Freiflächen dient dem Niederschlagswassermanagement und der Grundwasserbildung.

Aus ASP und Umweltbericht – im Verfahren zu ergänzen...

10.11 Pflanzgebote (§ 9 Abs.1 Nr. 25a und b BauGB)

Die festgesetzten Pflanz- und Erhaltungsgebote dienen der Gebietseingrünung und somit dem Arten- und Klimaschutz.

Im Verfahren zu ergänzen...

10.12 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs.1 Nr. 26 BauGB)

Auf den im zeichnerischen Teil festgesetzten Grünflächen sind bestehende Aufschüttungen bzw. Böschungen vorhanden, um Geländeunterschiede anzugleichen. Diese sollen gemäß der vorliegenden Vorhabenplanung moderat angepasst und deren Begrünung ergänzt werden. Die Aufschüttungen dienen dem Sichtschutz zum umgebenden Landschaftsraum.

Im Verfahren mit der Höhenangabe zu ergänzen...

11 Begründung der Örtliche Bauvorschriften

11.1 Dächer

Die Festsetzung einer niedrigen maximal bis max. 8° zulässigen Dachneigung für Hauptgebäude, Nebengebäude und Carports sichert eine moderate Höhenentwicklung an diesem Standort. Gleichzeitig ist so gewährleistet, dass Flachdächer, Pultdächer und Satteldächer sowohl bautechnisch gut zu begrünen als auch als Standort für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur solarthermischen Nutzung in Kombination mit einer Dachbegrünung geeignet sind.

Die Festsetzung einer Dachbegrünung von 50% der Dachflächen (in diesem Fall die Nordausgerichteten Dachflächen) dient dem Klima- und Naturschutz, wirkt der Aufheizung entgegen und bietet Lebensraum für vielfältige Insekten und weitere Tierarten. Die Süddachflächen sollen direkt mit Photovoltaik belegt werden, so dass eine Begrünung darunter unmöglich ist.

Zum Schutz des Grundwassers bei Versickerung von Dachflächenwasser sind Dachdeckungen oder regenwasserführende Installationen aus den Metallen Zink, Kupfer und Blei nur mit transparenter Beschichtung zulässig.

11.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind in Anbringungsort und -größe so festgesetzt, dass zwar am Gebäude und auf einer zentralen Werbeanlage an der Grundstückszufahrt auf die Leistung hingewiesen werden kann, gleichzeitig das Landschaftsbild aber nicht übermäßig beeinträchtigt wird.

Werbeanlagen im Anbauverbotsstreifen von 20 m zum Fahrbahnrand der Bundesstraße sind gemäß Bundesfernstraßengesetz unzulässig.

Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Skybeamer, o.ä. sind zum Schutz des umliegenden Landschaftsbildes unzulässig.

11.3 Gestaltung nicht überbauter Flächen

Die Festsetzung zur Begrünung der nicht überbauten Flächen dienen dem Natur- und Klimaschutz.

11.4 Abfallbehälterstandorte

Abfallbehälterstandplätze sind mit Hecken zugunsten eines geordneten Erscheinungsbildes einzugrünen.

11.5 Außenantennen

Die Gebäudegestaltung soll nicht durch individuelle Satellitenempfangsanlagen gestört werden, daher sind nur zentrale Anlagen je Gebäude zulässig.

11.6 Einfriedungen

Die Festsetzungen zur Gestaltung von Einfriedungen dienen dem Umweltschutz.

11.7 Zahl der nachzuweisenden Stellplätze

Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind Kfz-Stellplätze in den umgebenden Freiflächen der jeweiligen Nutzungen angeordnet. Diese gehen für die Garagen XL bzw. XXL von einer Lagernutzung mit einem entsprechenden Rechenansatz von 1 Stpl/120m² Nutzfläche aus. (Für eine reine Garagennutzung wäre der Rechenansatz niedriger.)

Für das Verwaltungsgebäude ist 1 Stellplatz vorgesehen, dies entspricht dem Rechenansatz von 1 Stpl/30-40 m² reine Bürofläche.

Für die große bzw. kleine Halle sind 40 bzw. 12 Stellplätze vorgesehen, dies ist ausreichend bei einer Nutzung als Lager. Die tatsächlich erforderliche Anzahl ist gemäß den Festsetzungen in den örtlichen Bauvorschriften im Rahmen des Bauantrags anhand der konkreten zu genehmigenden Nutzung zu ermitteln. Bei einer höherwertigen Nutzung (statt Lagerflächen) ergibt dies eine größere Anzahl an Stellplätzen, welche aber auch auf den großzügigen Außenbereichen nachweisbar wären.

11.8 Anlagen für Schmutzwasser

Im weiteren Verfahren zu ergänzen...

11.9 Standorte von Wärmepumpen und Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien

Das Aufstellen von Wärmepumpen und anderer Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien ist auch außerhalb überbaubarer Flächen zulässig, zum Schutz der Grünordnung jedoch innerhalb privater Grünflächen unzulässig.