



# Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan Gewerbegebiet „Im Fuchsloch“, 3. Änderung,  
Gemeinde Neidenstein

## A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

#### 1.1. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

##### 1.1.1

Die unter dem § 8 (3) 3. BauNVO genannte, ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) ist gemäß § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

##### 1.1.2

Das „Gewerbegebiet“ wird gemäß § 1 (4) BauNVO in ein „GE1“- , „GE2“- , „GE3“- und „GE4“-Gebiet gegliedert.

Im „**GE1**“-Gebiet sind die im § 8 (2) BauNVO genannten Nutzungen allgemein zulässig. Ausnahmsweise können die im § 8 (3) 1. und 2. BauNVO genannten Nutzungen zugelassen werden.

Im „**GE2**“-Gebiet (Flurstück Nr. 4707) gilt die Definition des „GE1“-Gebietes. Einschränkend werden die im § 8 (2) 1. BauNVO genannten selbständigen Lagerhäuser und Lagerplätze nur bis zu einer Größe von 500 m<sup>3</sup> zugelassen.

Darüber hinaus sind auf diesen Flächen Wohnungen im Sinne des § 8 (3) 1. BauNVO nicht zugelassen.

Im „**GE3**“-Gebiet sind ausschließlich Büro- und Verwaltungsgebäude, Räume für die Lagerung und den Versand sowie Sozialräume zugelassen. Unzulässig sind jegliche Arbeiten im Freien. Dieses schließt Be- und Entladetätigkeiten ein.

Anlagen der mechanischen Fertigung und der Montage können ausnahmsweise dann zugelassen werden, wenn durch bauliche Maßnahmen an den Wänden, dem Dach sowie im Fenster- und Türbereich dafür Sorge getragen wird, dass die Schallemissionen, gemessen an der Grenze des „Gewerbegebiet“, Werte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) nicht überschreiten.

Von den eingelagerten Stoffen darf keine Beeinträchtigung der Nachbarschaft (durch Gerüche bzw. Ausdünstungen) erfolgen.

Im „**GE4**“-Gebiet sind ausschließlich Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude gemäß § 8 (2) 2. BauNVO sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen gemäß § 8 (3) 1. BauNVO zulässig.

## **1.2. Mischgebiet (§ 6 BauNVO)**

Die im § 6 (2) 8. BauNVO sowie im § 6 (3) BauNVO genannten Vergnügungsstätten sind unzulässig.

## **1.3. Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

Im „Allgemeines Wohngebiet“ sind gemäß § 1 (6) 1. BauNVO die im § 4 (3) 3. bis 5. BauNVO genannten Nutzungen (Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## **1.4. Sondergebiet „Landwirtschaftliche Nebengebäude“ (§ 11 BauNVO)**

Zulässig sind Abstellgebäude, die in einem Zusammenhang mit einem haupt- oder nebenberuflich geführten landwirtschaftlichen oder forstwirtschaftlichen Betrieb stehen (auch für Hobby-Betriebe).

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

## **2.1. Sockelhöhe**

Die maximal zulässige Sockelhöhe wird für Wohngebäude mit 0,80 m, für alle übrigen Gebäude mit 1,20 m festgesetzt.

Die Sockelhöhe ist definiert als Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss und wird von der Mittelachse der angrenzenden öffentlichen Erschließungsfläche in der Gebäudemitte gemessen. Grenzen an mehreren Seiten eines Grundstückes Verkehrsflächen an, so gilt die dem Gebäude am nächsten liegende Fläche.

Eine Überschreitung der Sockelhöhe um maximal 0,50 m kann zugelassen werden, wenn bei gewerblich genutzten Gebäuden Laderampen vorgesehen sind.

## **2.2. Gebäudehöhe**

### 2.2.1

Im „**Gewerbegebiet**“ und im „**Mischgebiet**“ wird, wenn nicht anders angegeben, die maximal zulässige Gebäudehöhe mit 14,00 m festgesetzt.

Die Gebäudehöhe ist definiert als die obere Dachbegrenzungskante (OK Dachhaut bzw. OK Attika). Als Bezugspunkt gilt die Mittelachse der angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen in der Gebäudemitte. Grenzen an mehreren Seiten eines Grundstückes Verkehrsflächen an, ist die jeweils tiefer liegende Straßenhöhe maßgebend.

Für Silos, Aufzüge, Kamine, Kranbahnen, Filteranlagen u. a. können, auf der Grundlage des § 31 (1) BauGB, im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden.

### 2.2.2

Die im „**Allgemeinen Wohngebiet**“ zulässige Traufhöhe ist der Planvorlage zu entnehmen. Sie ist definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der Unterkante der tragenden Dachkonstruktion (Dachsparren) bzw., bei einer Flachdachausbildung, als die Oberkante der Attika. Als Bezugspunkt gilt die Gehweg-Hinterkante (OK Tiefbordstein) der Erschließungsstraße „Epfenbacher Berg“, gemessen in der Gebäudemitte.

Die zulässige Firsthöhe darf die festgesetzte Traufhöhe um maximal 4,0 m überschreiten.

# **3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)**

## 3.1.

In Teilen des „Gewerbegebiet“ wird die abweichende Bauweise „a1“ festgesetzt (§ 22 (4) BauNVO). Diese ist definiert als die „offene Bauweise“ (§ 22 (2) BauNVO) mit der Abweichung, dass Gebäudelängen bis 120,00 m zulässig sind.

3.2.

Auf der „Fläche für Gemeinbedarf“ gilt die abweichende Bauweise „a2“. Diese ist definiert als die „offene Bauweise“ mit der Abweichung, dass eine Bebauung auf der Grenze zum Flurstück Nr. 4812 auf einer Länge von 15,00 m zulässig ist.

#### **4. Überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Stellung baulicher Anlagen (§ 9 (1) 2. BauGB)**

##### **4.1. Überschreitung der überbaubaren Grundstücksflächen**

Die straßenzugewandte Baugrenze darf von Gebäudeteilen mit einer Traufhöhe kleiner/gleich 7,00 m ausnahmsweise überschritten werden, wenn die Breite weniger als 10,00 m beträgt, ein Drittel der Gebäudelänge nicht überschritten und ein Mindestabstand von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten wird.

##### **4.2.**

Die Stellung der Gebäude ist parallel zur seitlichen Grundstücksgrenze bzw. zur festgesetzten Baugrenze anzuordnen.

Wird im Lageplan eine Hauptfirstrichtung angegeben, ist diese einzuhalten.

#### **5. Anschluss gewerblich genutzter Flächen an die öffentliche Verkehrsfläche (§ 9 (1) 11. BauGB)**

Der in Nord-Süd-Richtung parallel dem „Fuchslochweg“ verlaufende öffentliche Grünstreifen mit dem Gewässer 2. Ordnung darf, zwecks Erschließung gewerblicher Bauflächen, an maximal zwei Stellen unterbrochen werden.

Die zulässige Breite der Überfahrt wird mit maximal 8,00 m festgesetzt. Die Zufahrten sind so auszubilden, dass der Querschnitt des Grabens mit seinen Böschungsflächen in vollem Umfang erhalten bleibt.

#### **6. Private Grünflächen (§ 9 (1) 15. BauGB)**

##### **6.1. Garten- und Grabeland**

Auf den als „Garten- und Grabeland“ ausgewiesenen Flächen sind transparente Einfriedigungen bis 1,00 m Höhe sowie Geschirrhütten bis zu 15,00 m<sup>3</sup> umbautem Raum zulässig.

Andere bauliche Anlagen sind unzulässig.

##### **6.2. Private Grünflächen**

Die als „private Grünfläche“ ausgewiesenen Flächen sind zu begrünen, gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

#### **7. Regelungen für den Wasserabfluss (§ 9 (1) 16. BauGB)**

Auf den Flächen, die unmittelbar an ein offenes bzw. verdohtes Gewässer angrenzen ist das von den Dachflächen abfließende Oberflächenwasser hierin einzuleiten.

Hiervon ausgeschlossen werden Betriebe, die durch die Produktion Emissionen erwarten lassen.

#### **8. Von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen (§ 9 (1) 24. BauGB)**

Im Bereich der in der Planvorlage dargestellten Sichtwinkel sind Einfriedigungen, Bepflanzungen etc. nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m über OK-Straße zulässig.

## **9. Pflanzgebot / Pflanzbindung (§ 9 (1) 25. a und b BauGB)**

### **9.1. Pflanzgebot (§ 9 (1) 25. a BauGB)**

#### 9.1.1 Flächen mit einer Umgrenzung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes gekennzeichneten Flächen sind bauliche Anlagen und Bodenversiegelungen unzulässig.

Hiervon ausgenommen sind die gemäß den Örtlichen Bauvorschriften zugelassenen Einfriedigungen und Böschungen.

Auszubilden ist ein geschlossener Vegetationszug, bestehend aus Sträuchern und Bäumen aus der Artenverwendungsliste (siehe Anlage).

#### 9.1.2 Pflanzgebote für Einzelbäume

Im Bereich der öffentlichen Parkplätze sind gemäß der zeichnerischen Darstellung mittelgroße Einzelbäume aus der Artenverwendungsliste (siehe Anlage) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

#### 9.1.3 Anpflanzungen von Einzelbäumen im Bereich von PKW-Stellplätzen

Je 8 PKW-Stellplätze ist im Bereich von Parkierungsflächen ein großkroniger Laubbaum der Artenverwendungsliste (siehe Anlage) mit einem Stammumfang von mindestens 14/16 cm zu pflanzen. Die rechnerisch ermittelte Anzahl ist aufzurunden.

Zur Durchlüftung der Wurzeln sind je Baum 4,00 m<sup>2</sup> unbefestigte Fläche vorzusehen. Ausnahmsweise können entsprechend große Baumscheiben zugelassen werden.

### **9.2. Pflanzbindung**

Die im Lageplan gekennzeichneten Gehölzbestände bzw. ausgewiesenen Einzelbäume sind zu erhalten, zu pflegen und während der Bauzeit vor Beschädigungen zu schützen. Bei einem Ausfall sind diese gleichartig zu ersetzen.

## **10. Flächen für Aufschüttungen/Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 (1) 26. BauGB)**

### **10.1. Höhenunterschiede durch den Ausbau der Verkehrsanlagen**

Bei der Herstellung des Straßenkörpers werden Aufschüttungen bzw. Abgrabungen mit einem Böschungswinkel von 1:2 erforderlich. Diese sind auf den privaten Grundstücksflächen zu dulden und dürfen nur mit Genehmigung der Gemeinde verändert werden.

### **10.2. Abgrenzung von Straßenflächen**

Zur Herstellung des Straßenkörpers, einschließlich Gehweg und Parkstreifen, werden entlang den Grundstücksgrenzen Rand- oder Saumsteine versetzt. Der zur Abstützung erforderliche Hinterbeton von 30 cm Breite und 40 cm Tiefe wird unterirdisch in die angrenzenden Grundstücke eingebaut.

## **11. Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich werden (§ 9 (5) BauGB)**

In dem in der Planvorlage gekennzeichneten Bereich ist die Dachkonstruktion der Gebäude, bei der Unterbringung von Aufenthaltsräumen, so auszubilden und mit dem Außenmauerwerk zu verankern, dass bei einem möglichen Aufprall der Baumkrone auf das Gebäude Menschen nicht zu Schaden kommen können. Hierbei ist davon auszugehen, dass die Bäume auf dem benachbarten Waldgrundstück eine maximale Höhe von 30,00 m erreichen. Der entsprechende statische Nachweis ist zu erbringen.

## **B Hinweise, Empfehlungen**

### **Freiflächenkonzept**

1. Mit dem Baugesuch ist ein Lage- bzw. Bepflanzungsplan einzusenden, in dem die beabsichtigten Maßnahmen zur Einhaltung der Planungsrechtlichen Festsetzungen und der Örtlichen Bauvorschriften, insbesondere im Hinblick auf die Vorgaben des Grünordnungsplanes, darzustellen sind. Mit Inbetriebnahme der baulichen Anlagen sind die Begrünungsmaßnahmen durchzuführen.
2. Die Anlage von Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätzen ist auf ein unbedingt erforderliches Maß zu beschränken.

### **Durchführung von Hochbaumaßnahmen**

1. Zur Vermeidung von Schadstoffeinträgen ist unbeschichtetes Metall als Material zur Dacheindeckung unzulässig. Es sollte möglichst auch bei Regenrinnen und Regenfallrohren auf die Verwendung von unbeschichtetem Metall verzichtet werden.
2. In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor erheblichen und nachhaltigen Veränderungen zu schützen (z. B. Benutzung von Raupenfahrzeugen mit breiten Ketten, Befahren nur bei abgetrocknetem Oberboden).
3. Humoser Oberboden (Mutterboden) und kulturfähiger Unterboden sind beim Aushub getrennt zu lagern und wieder einzubauen.
4. Falls bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist das Wasserrechtsamt beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.
5. Die Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtungen, Baustraßen und Lagerplätze ist auf ein Minimum zu reduzieren. Die betroffenen Flächen sind nach Abschluss der Arbeiten rasch und vollständig wieder herzustellen und zu begrünen.

Bei der Anordnung der Baustelleneinrichtung, Baustraßen und Lagerplätze sowie bei der Durchführung aller Arbeiten sind Eingriffe in wertvolle Vegetationsbestände unzulässig. In eingriffsnahen Bereichen sind die gekennzeichneten Bäume mit einem Stammschutz (gemäß DIN 18920) zu versehen (§ 9 (1) 24. BauGB).

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Kraft- und Schmierstoffe) hat besonders sorgfältig zu erfolgen (§ 9 (1) 24. BauGB).

6. Fremdwasser (Quellen, Brunnen, Drainagen u. ä.) dürfen nicht der Kläranlage zugeführt werden.
7. Es wird empfohlen, Dachflächen bis 15° Dachneigung als begrünte Flächen mit einer mindestens 10 cm starken Substratauflage auszubilden.

### **Versickerung bzw. Speichern von Oberflächenwasser**

Als Ergänzung der Ziffer 7. der Schriftlichen Festsetzungen wird empfohlen das von Dachflächen abfließende Regenwasser in Speichereinrichtungen (Zisternen) mit einem Retentionsteil einzuleiten.

Niederschlagswasser wird schadlos beseitigt, wenn es flächenhaft oder in Mulden auf mindestens 30 cm mächtigem, mit Rasen bewachsenen Boden in das Grundwasser versickert wird (maximale Einbauhöhe 30 cm).

Der Abstand zum höchsten Grundwasserstand muss dabei mindestens 1,00 m betragen.

Auf Altlasten dürfen keine Versickerungsanlagen errichtet werden.

Auf die Erlaubniserfordernis im „Gewerbegebiet“ wird hingewiesen.

### **Begrünung flach geneigter Dächer bei gleichzeitiger Aufstellung von Photovoltaik-Modulen**

Es wird darauf hingewiesen, dass auf flach geneigten begrünten Dachflächen auch eine Aufständigung von Photovoltaik-Modulen zur Erzeugung von elektrischem Strom möglich ist und eine solche Kombination hinsichtlich des Ertrags sogar leistungssteigernd sein kann.

Eine Dachbegrünung dient dem vorbeugenden Klimaschutz und kann einen wichtigen Beitrag im Hinblick auf die Verbesserung des Kleinklimas und der Reduzierung der Hitzebelastung und der Luftschadstoffe darstellen.

Aufgestellt : Sinsheim, 05.01.2023/12.06.2023 – 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

Frank Governatz, Bürgermeister

Architekt

## Anlage

**Artenverwendungsliste**

<b>große Bäume (über 25 m)</b>	
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Fagus sylvatica	Rotbuche*
Quercus robur	Stieleiche
<b>mittelgroße Bäume (15 bis 20/25 m)</b>	
Acer platanoides 'Columnare' (15 – 20 m)	Spitzahorn (säulenförmig)
Acer platanoides 'Summershade' (15 – 20 m)	Spitzahorn
Carpinus betulus (15 – 25 m)	Hainbuche
Carpinus betulus 'Geessink' (15 – 20 m)	Hainbuche*
Fraxinus excelsior 'Atlas'	Esche (kegelförmig)
Prunus avium (15 – 20 m)	Vogelkirsche
Sorbus torminalis (10 – 20 m)	Elsbeere
Tilia cordata (15 – 25)	Winterlinde
Tilia cordata 'Erecta' (15 – 20 m)	Winterlinde
<b>mittelgroße Bäume (10 bis 15 m)</b>	
Acer campestre	Feldahorn (strauchartiger Wuchs)*
Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn 'Elsrijk' (baumartiger Wuchs)
Acer platanoides 'Farlakes Green' (12 – 15 m)	Spitzahorn
Acer platanoides 'Olmsted' (10 – 12 m)	Spitzahorn (säulenförmig)
Carpinus betulus 'Columnaris' (8 – 15)	Hainbuche
Carpinus betulus 'Fastigiata' (8 – 15)	Säulen-Hainbuche
Pyrus communis (10 – 15 m)	Holzbirne
Sorbus aucuparia (10 – 15 m)	Vogelbeere
Sorbus domestica (10 – 15 m)	Speierling
Tilia platyphyllos 'Laciniata' (10 – 15 m)	Sommerlinde
<b>Sträucher</b>	
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna et laevigata	Ein- und Zweigriffeliger Weißdorn*
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster*
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
*auch für Schnitthecken geeignet	