

Gemeinde **Sternenfels**
Gemarkung **Sternenfels**
Landkreis **Enzkreis**

Bebauungsplan "Westlich Schwannstraße"

Entwurf 17.12.2020

Textteil

In Ergänzung der Planzeichnung werden, aufgrund der gesetzlichen Regelungen

- des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)
- der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132),
- der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- der Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416)

in der jeweilig geltenden Fassung, nachstehende textliche Festsetzungen festgesetzt.

Außer Kraft treten bisherige Planungen:

Sämtliche, innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes bisher bestehende planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen (in zeichnerischer wie in schriftlicher Form) werden durch die Planänderung außer Kraft gesetzt. An ihre Stelle tritt die Fassung des Bebauungsplans „Westlich Schwannstraße“ in Zeichnung und Text.

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§§ 1-15 BauNVO)

1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet „GEe“ gemäß § 8 BauNVO i.V.m. § 1 (4 - 6) BauNVO Zulässig sind:

- a) nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne von § 6 BauNVO
- b) Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe in Form nicht wesentlich störender Gewerbebetriebe / Betriebe im Sinne von § 6 BauNVO
- c) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

1.2 Ausnahmsweise kann im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEe) eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. für den Betriebsinhaber oder den Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet, ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sowie in das Betriebsgebäude integriert ist, zugelassen werden.

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§§ 16-23 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die im Lageplan eingetragene max. Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl, sowie der max. zulässigen Gebäudehöhe (GH) als Höhe über Normal-Null (NN).

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die festgesetzte Grundflächenzahl ist durch Einschrieb im Lageplan festgesetzt.

2.2 Geschossfläche (§ 20 (2) BauNVO)

Die festgesetzte Geschossflächenzahl richtet sich nach dem Einschrieb in den Lageplan. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

2.3 Höhenlage der Gebäude und Gebäudehöhen (§ 9 (2) BauGB i.V.m. § 16 (4) und § 18 BauNVO)

Die Erdgeschoßfußbodenhöhe (EFH) darf über der Bezugshöhe liegen oder darf diese unterschreiten.

Für flach geneigte Dächer (Dachneigung bis 22°) und Flachdächer gilt:

Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen mit auf dem Dach aufgeständerten Anlagen zur Energiegewinnung und sonstigen technischen Aufbauten max. 0,70 m überschritten werden. Dem Gesamtgebäude gegenüber deutlich untergeordnete Technikaufbauten als Nebenanlagen oder Betriebsvorrichtungen können im Einzelfall ausnahmsweise darüber hinaus zugelassen werden (z.B. Aufbauten für Aufzüge usw.). Dies gilt auch für Lichtkuppeln, Belichtungselemente, Geländer, Terrassen, Antennenanlagen u.a.

3. **Überbaubare Grundstücksfläche** (§§ 16-23 BauNVO)

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 (3) BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich gemäß § 23 (1) BauNVO aus der Eintragung von Baugrenzen im Lageplan. Ein geringfügiges Vortreten von Gebäudeteilen, die bei der Bemessung der Abstandsflächen nach Landesrecht außer Betracht bleiben (untergeordnete Bauteile und Vorbauten § 5 Abs. 6 LBO), ist zulässig.

3.2 Stellplätze, Nebenanlagen und Nebengebäude (§ 9 (1) Nr. 4 i.V.m. 2a BauGB; § 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 23 BauNVO)

1. Nicht überdachte Stellplätze sind auf den Grundstücken auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2. Nebenanlagen sind, soweit es sich um Gebäude handelt, gem. § 14 BauNVO nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
3. Nebenanlagen für die öffentlichen Versorgungseinrichtungen sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. **Bauweise** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 22 (4) BauNVO)

Es wird eine abweichende Bauweise nach § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Für die abweichende Bauweise, die mit "a" gekennzeichnet ist, gelten die Bedingungen der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO wobei Gebäudelängen von über 50 m zulässig sind.

5. **Verkehrsflächen** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die Verkehrsflächen sind entsprechend der Einzeichnung im Lageplan ausgewiesen. Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist eine Richtlinie.

Bereich ohne Zu- und Abfahrten (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Entlang der Schwannstraße darf keine Zu- und Abfahrt zu den gewerblichen Bauflächen erfolgen. Hiervon ausgenommen sind jedoch die Zu- und Abfahrt für Wartungs- und Pflegearbeiten sowie für die Feuerwehr und Rettungsdienste.

6. **Mindestmaße für Baugrundstücke** (§ 9 (1) 3 BauGB)

Baugrundstücke müssen im Gewerbegebiet eine Mindestflächengröße von 4.000 m² haben. Ausnahmsweise kann die Mindestgröße bei Flächenzuteilungen in Zusammenhang mit bestehenden Betrieben unterschritten werden.

7. **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und 25 b BauGB**

7.1 **Rückhaltung von Regenwasser**

Flachdächer der baulichen Anlagen sind, soweit sie keine technische Funktion erfüllen, zu begrünen und mit einer für die Regenwasserrückhaltung ausreichenden Aufbau und Substratstärke zu versehen. Der Dachaufbau muss geeignet sein einen Abflussbeiwert von max. 0,4 zu gewährleisten

7.2 **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
§ 9 (1) 25a BauGB

PFG 1: Pflanzung von Laubbäumen entlang der Schwannstraße (außerhalb von Pflanzgebotflächen) auf Bauflächen und auf öffentlichen Grünflächen
Entlang der Schwannstraße sind mittelgroße Laubbäume (Hochstamm 3 x v mB, StU 16-18) zur Entwicklung einer Baumreihe zu pflanzen und dauerhaft

zu unterhalten (aus Nr. 7.3 - Pflanzenliste 3). Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

PFG 2: Pflanzung innerhalb des im Lageplan zeichnerisch festgesetzten Pflanzgebietes für Bäume + Sträucher

Sträucher:

Auf dem zeichnerisch dargestellten Bereich sind standortgerechte Sträucher (leichter Strauch 2-3 Triebe 70-90) auf privaten Flächen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (aus Nr. 7.3 - Pflanzenliste 1).

Bäume:

Zwischen den Sträuchern sind Laubbäume (Hochstamm 3 x v mB, StU 16-18) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten (aus Nr. 7.3 - Pflanzenliste 2).

Bäume und Sträucher sind zu einer geschlossenen Bepflanzung zusammenzuführen.

7.3 Pflanzenliste

Pflanzenliste 1: Feldgehölz bzw. Feldhecke auf mittleren Standorten

Botanischer Name	Deutscher Name	Haupt-sor-timent	Neben-sorti-ment	Verwen-dung Feldhe-cke
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn	X		X
<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	X		X
<i>Corylus avellana</i>	Gew. Hasel	X		X
<i>Crataegus laevigata</i>	Zweigriff. Weißdorn		X	X
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingriff. Weißdorn		X	X
<i>Euonymus europaeus</i>	Gew. Pfaffenhütchen	X		X
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster	X		X
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe	X		X
<i>Rhamnus cathartica</i>	Echter Kreuzdorn		X	X
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose	X		X
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose		X	X
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer-Holunder		X	X
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball	X		X
<i>Viburnum opulus</i>	Gew. Schneeball		X	X

Pflanzliste 2: Laubbäume für den Einzelstand oder Baumreihe / Baumgruppe

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Berg-Ahorn

Botanischer Name	Deutscher Name
<i>Alnus glutinosa</i>	Schwarz-Erle
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gew. Esche
<i>Prunus padus</i>	Gew. Traubenkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche

Pflanzliste 3: Laubbäume für den Straßenraum

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchshöhe und Wuchsbreite				
		große Bäume		mittelgroße Bäume		kleine Bäume
		Höhe > 20m		Höhe 10 - 20m		Höhe < 10m
		Breite > 10m	Breite < 10m	Breite > 10m	Breite < 10m	Breite < 10m
<i>Acer platanoides</i> 'Allershausen'	Spitzahorn					X
<i>Acer platanoides</i> 'Cleveland'	Kegelförmiger Spitzahorn					X
<i>Acer platanoides</i> 'Columnare'	Säulenförmiger Spitzahorn					X
<i>Acer platanoides</i> 'Olmstedt'	Spitzahorn					X
<i>Carpinus betulus</i> 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche					X
<i>Corylus columna</i>	Baum-Hasel					X
<i>Fraxinus excelsior</i> 'Atlas'	Esche			X		
<i>Fraxinus excelsior</i> 'Gees-sink'	Esche			X		
<i>Fraxinus excelsior</i> 'Westhofs Glorie'	Esche	X				
<i>Ginkgo biloba</i>	Ginkobaum	X				
<i>Prunus padus</i> 'Schloss Tiefurt'	Traubenkirsche					X
<i>Pyrus calleryana</i> 'Chanticleer'	Stadtbirne					X
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	X				
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	X				
<i>Quercus robur</i> 'Fastigiata'	Stieleiche					X
<i>Sorbus aria</i> 'Magnifica'	Mehlbeere					X
<i>Tilia cordata</i> 'Erecta'	Winterlinde			X		
<i>Tilia cordata</i> 'Greenspire'	Winterlinde					X
<i>Tilia cordata</i> 'Rancho'	Winterlinde					X
<i>Tilia cordata</i> 'Roelvo'	Winterlinde					X
<i>Tilia tomentosa</i> 'Brabant'	Silberlinde	X				

7.4 Maßnahmen für geschützte Vogelarten / Nisthilfen (§ 9 (1) 20 BauGB)

Zur Kompensation für den Eingriff durch die Nachverdichtung sind 2 Nisthilfen für Staren innerhalb des Plangebietes vor Ausführung des Eingriffs außerhalb der Brutzeit fachgerecht anzubringen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

1. Dachform und Dachneigung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die zulässige Dachform und Dachneigung richtet sich nach dem Einschrieb im Lageplan.

Für Flachdächer (FD) und geneigte Dächer (GND) gilt folgendes:

Zulässig sind Flachdächer (Dachneigung = 0° - 7° zulässig). Darüber hinaus sind Gebäude mit flach geneigten Dächern bis 22° Dachneigung zulässig.

2. Dachdeckung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Als Dachdeckung sind soweit keine begrünt, bekiest oder mit einer Attika versehene Flachdächer gebaut werden, nur Eindeckungsmaterialien in braunroten Farbtönen zulässig. Die Dachoberflächen sind matt und nicht spiegelnd zu gestalten. Fenster, Oberlichter, Solaranlagen oder Lichtöffnungen in den Dachflächen sind zulässig.

3. Fassadengestaltung (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

Die äußere Farbgestaltung ist gedeckten Farben vorzunehmen. Fassadengestaltungen mit überwiegend grellen Farbtönen oder überwiegend spiegelnden Oberflächen sind nicht zulässig. Energiegewinnungsanlagen an Fassaden sind zulässig.

4. Einfriedigungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO)

Für die Höhen der Einfriedigungen sind die Bestimmungen der Landesbauordnung (LBO) und des Nachbarrechtsgesetzes maßgebend. Einfriedigungen von mehr als 2,0 m Höhe über Gelände sind nicht zulässig.

Nicht zulässig sind Mauern, Stacheldraht sowie Hecken aus Nadelgehölzen oder nicht standortgerechten Gehölzen.

5. Leitungen (§ 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO)

Sämtliche Versorgungs- und Kommunikationsleitungen sind unterirdisch zu führen.

6. Werbeanlagen und Automaten (§ 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO)

Folgende Fremdwerbeanlagen und folgende Werbeanlagen sind unzulässig:

- Anlagen mit wechselndem, blinkendem oder bewegtem Licht (Blinklicht, Umlauflicht, Farbwechsel, Intervall-Licht, Lauflicht usw.)
- nach oben abstrahlende Laserlichtanlagen, Himmelsstrahler
- Werbeanlagen mit wechselnden Bildern
- mobile Werbeanlagen
- Werbeanlagen die die zulässige Gesamtgebäudehöhe (BZH + GH) überschreiten

7. Ordnungswidrigkeiten

Für Ordnungswidrigkeiten gilt § 213 BauGB, ordnungswidrig im Sinne von § 75 LBO handelt auch, wer den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nach § 74 LBO zuwiderhandelt.

III. HINWEISE

1. Bodenschutz

Nach § 4 (2) BodSchG und § 1 und 202 BauGB ist der Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit dem Boden dringend zu beachten. Beim Antreffen von Altlasten ist das Landratsamt Enzkreis (Umweltamt) zu informieren und mit diesen die erforderlichen Maßnahmen zur Sanierung der Bodenbelastungen / Altlasten zu treffen.

2. Freiflächengestaltung

Um eine entsprechende Freiflächengestaltung der Gewerbebetriebe zu sichern, ist im Rahmen jedes Baugenehmigungsverfahrens ein entsprechender Freiflächen- und Begrünungsplan mit den Bauantragsunterlagen mit vorzulegen.

3. Grund- und Schichtwasser

Jegliche Maßnahme, die das Grund- oder Schichtwasser berühren könnte, ist dem Landratsamt Enzkreis, Umweltamt (Untere Wasserbehörde), rechtzeitig anzuzeigen und bedarf ggf. einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Soweit bei Baumaßnahmen Grundwasser bzw. Schichtwasser angetroffen wird, ist das Landratsamt Enzkreis, Umweltamt (Untere Wasserbehörde), unverzüglich zu informieren.

4. Einleitung von Regenwasser in das Oberflächengewässer

Die Niederschlagswasserbeseitigung von Dachflächen und von PKW-Stellplätzen soll in die Regenwasserkanalisation erfolgen.

Das auf Verkehrs-, Umschlags- und Zufahrtsflächen (wasserdichte Befestigung) anfallende Niederschlagswasser ist zusammen mit dem Schmutzwasser in die öffentliche Mischwasserkanalisation einzuleiten.

5. Dachflächen

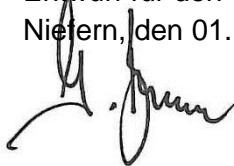
Flachdächer sind in der Regel als begrüntes Flachdach herzustellen. Es wird empfohlen die Dachflächen mit mind. 10-15 cm Substrataufbau zu begrünen. Dies führt zu einer Rückhaltung von Regenwasser auf den Grundstücken, die sich günstig auf die Dauerhaftigkeit der Dachhaut, das Raumklima in den Gebäuden und auf die Entwässerungsgebühren auswirkt.

6. Zufahrtsverbot zur Schwannstraße

Im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans ist der Bereich des eingeschränkten Gewerbegebietes entlang der Schwannstraße als Bereich ohne Zu- und Abfahrt festgesetzt. Regelmäßige Zufahrten in das Gewerbegebiet bzw. eine verkehrsmäßige Erschließung des Gewerbegebietes über die Schwannstraße ist nicht zulässig.

Die Schwannstraße darf jedoch für Wartungs- und Pflegearbeiten sowie für die Feuerwehr und Rettungsdienste in Anspruch genommen werden.

Gefertigt: Entwurf für den 17.12.2020
Niefern, den 01.12.2020



Harald Bohner,
Stadtplaner

Ingenieurbüro

BOHNER

Dipl.-Ing. (FH), Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Harald Bohner

75223 Niefern-Öschelbronn, Mühlstraße 1

Tel.: 07233 / 96 14 - 0 Fax: 96 14 - 30

E-Mail: ingenieurbuero@buerobohner.de