

Gemeinde Edingen-Neckarhausen

BEBAUUNGSPLAN

„HLZ und Gewerbe – In den Milben“

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. | S. 1057) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung

(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. | S. 1057) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung

(PlanzVZ) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. | S. 1057) geändert worden ist.

Landesbauordnung Baden-Württemberg

(LBO) in der Fassung vom 05. März 2010 (GBl. 2010 | S. 357, ber. S. 416), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. November 2014 (GBl. | S. 501).

Gemeindeordnung Baden-Württemberg

(GemO) in der Fassung vom 24. Juli 2000 (GBl. 2000 | S. 581, ber. S. 698), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 17. Dezember 2015 (GBl. 2016 | S. 1).

Landesnaturenschutzgesetz

(NatschG) vom 23. Juni 2015 (GBl.2015 | S. 585).



B SCHRIFTLICHE FESTSETZUNGEN (BauGB und BauNVO)

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

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.1.1 Allgemein zulässige Nutzungen:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

1.1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

1.1.3 Nicht zulässige Nutzungen:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Einzelhandelsbetriebe

Abweichend davon ist der Verkauf von Waren zulässig, die in einem im Gewerbegebiet ansässigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieb hergestellt, ver- oder bearbeitet oder repariert werden.

Die Verkaufsfläche darf 10 % der Gesamtbetriebsfläche nicht überschreiten.

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß

Gebiet	GRZ
Gewerbegebiet	0,8
Private Grünfläche	0,1
Fläche für Gemeinbedarf	0,8
Fläche für die Abwasserbeseitigung	---



2.2 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

2.2.1

Gebiet	Gebäudehöhe (GH)
Gewerbegebiet	10,0 m
Private Grünfläche	6,0 m
Fläche für Gemeinbedarf	10,0 m
Fläche für die Abwasserbeseitigung	---

2.2.2

Bezugspunkte

- Als Gebäudehöhe (GH) gilt das Maß zwischen dem unteren Bezugspunkt und dem oberen Gebäudeabschluss (First, Oberkante Attika).
- (Der untere Bezugspunkt ist im nächsten Verfahrensschritt zu bestimmen)

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Es gilt die abweichende Bauweise:

- Gebäude sind mit seitlichen Grenzabständen nach Landesbauordnung zu errichten.
- Gebäude mit einer Länge von über 50 m sind zulässig.

4 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5 Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die private Grünfläche ist als Grünanlage anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb des mittels Baugrenzen festgesetzten Bereiches sind bauliche Anlagen zulässig.

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

Umfang und Inhalt der Ausgleichsmaßnahmen sind im nächsten Verfahrensschritt im Zusammenhang mit der Umweltprüfung zu bestimmen.



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

7.1 Zeichnerisch festgesetzte Bäume

Die zeichnerisch festgesetzten Bäume sind zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumstandorte können um bis zu 3,0 m verschoben werden.

Es sind ausschließlich standortgerechte gebietsheimische Gehölze zu verwenden.

Pflanzqualität (mind.): 3 x verpflanzt, StU 16-18 cm

7.2 Begrünung der Baugrundstücke

Je angefangene 300 m² unbebaute Grundstücksfläche und je angefangene 5 oberirdische, nicht überdachte Pkw-Stellplätze ist mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Es sind ausschließlich standortgerechte gebietsheimische Gehölze zu verwenden.

Pflanzqualität (mind.): 3 x verpflanzt, StU 16-18 cm

C ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (LBO)

1 Dächer (§ 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

1.1 Dachform und -neigung

Es sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis max. 20° Neigung zulässig.

1.2 Dachgestaltung

Metalldächer sind nur in beschichteter, blendfreier Ausführung zulässig; sämtliche regenwasserableitenden Elemente aus metallischen Werkstoffen sind nur in beschichteter Ausführung zulässig.

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

2.1 Art und Gestaltung von Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind ausschließlich im Gewerbegebiet innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen am Ort der Leistung zulässig.
- Werbeanlagen dürfen nur an den Fassaden von Gebäuden angebracht oder freistehend errichtet werden.
- Beleuchtete Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen.
- Werbeanlagen mit wechselnden Motiven, Wechsellicht sowie Laserwerbung, Skybeamer oder Ähnliches sind nicht zulässig.



2.2 Größe und Höhe von Werbeanlagen

- Die Gesamtgröße von Werbeflächen darf in Abhängigkeit der Grundstücksgröße folgende Maße nicht überschreiten:

$\leq 1.000 \text{ m}^2$	12 m ²
$\leq 1.500 \text{ m}^2$	18 m ²
$> 1.500 \text{ m}^2$	24 m ²

- Eine Errichtung von Werbeanlagen auf dem Dach oder eine Überschreitung der Attika ist nicht zulässig.
- Freistehende Werbeanlagen dürfen eine maximale Größe von 2,75 m x 3,75 m (Euroformat) aufweisen. Der obere Abschluss der Werbeanlage darf eine Maximalhöhe von 10,0 m nicht überschreiten.
- Die Höhe von Werbeanlagen wird gemessen zwischen der Oberkante Gehweg-Hinterkante in Grundstücksmitte und dem oberen Abschluss der Werbeanlage.

3 Einfriedungen

In den Gewerbegebieten sind nur offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,5 m zulässig. Die Höhe der Einfriedung wird gemessen ab Oberkante Gehweg-Hinterkante.



D HINWEISE

1 Bodenschutz

- Bei allen Baumaßnahmen ist humoser Oberboden (Mutterboden) und Unterboden getrennt auszubauen, vorrangig einer Wiederverwendung zuzuführen und bis dahin getrennt zu lagern.
- Ausbau, Lagerung und Wiederverwendung haben gemäß DIN 18915 zu erfolgen. Mutterboden ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.
- Als Lager sind ordnungsgemäße Mieten vorzusehen, die den Erhalt der Bodenfunktionen nach § 1 BodSchG gewährleisten (Schütthöhe max. 2 m, Schutz vor Vernässung etc.).
- In den nicht zur Bebauung vorgesehenen Bereichen sind Bodenverdichtungen zu vermeiden, um die natürliche Bodenstruktur vor einer erheblichen und nachhaltigen Veränderung zu schützen.
- Die anfallenden Erdaushubmassen sind vorrangig im Plangebiet zu belassen. Sofern das anfallende Bodenmaterial nicht an Ort und Stelle wiedereingebaut werden kann, ist es in einem nutzbaren Zustand zu erhalten und einer geordneten Wiederverwertung zuzuführen.
- Als Aufschüttungsmaterial dürfen kein belastetes Bodenmaterial und kein Oberboden verwendet werden.
- Anfallende Baustellenabfälle (z.B. Folien, Farben, u.a.) und nichtmineralischer Bauschutt sind ordnungsgemäß zu entsorgen und dürfen nicht als An- bzw. Auffüllmaterial (Mulden, Baugruben, Arbeitsgraben etc.) benutzt werden (§§ 3 und 4 AbfG). Mineralischer Bauschutt ist einer Wiederverwertung zuzuführen (Recycling).
- Sollten bei der Durchführung von Bodenarbeiten geruchliche und/oder sichtbare Auffälligkeiten bemerkt werden, die auf Bodenverunreinigungen hinweisen, ist die untere Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Rhein-Neckar-Kreis unverzüglich zu verständigen.

2 Denkmalschutz

- Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale entdeckt werden, sind diese gemäß Denkmalschutzgesetz beim Landratsamt Rhein-Neckar oder dem Landesdenkmalamt, Karlsruhe, anzuzeigen (§ 20 DSchG).
- Der Fund und die Fundstelle sind nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten nach § 27 DSchG wird hingewiesen.

3 Artenschutz

Das Roden und Schneiden von Gehölzen sollte nur außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02 durchgeführt werden, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auszuschließen.

