



Schriftliche Festsetzungen

zum Bebauungsplan „Spedition Hoffmann“, 2. Änderung und Erweiterung,
Stadt Philippsburg

Die Schriftlichen Festsetzungen der Ursprungs-Fassung sowie der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Spedition Hoffmann“, rechtskräftig seit dem 01.06.2019, werden auf den Erweiterungsbereich des Bebauungsplanes übertragen.

Sie werden hinsichtlich der öffentlichen Grünfläche (Biotop „Sandrasen“) ergänzt.

A Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

1.1. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.1.1

Im „GE“-Gebiet sind Einkaufszentren, Einzelhandelsbetriebe und sonstige Handelsbetriebe mit einem Verkauf von zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten Sortimenten an Letztverbraucher nicht zulässig.

1.1.2

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

Ebenfalls nicht zulässig sind die unter dem § 8 (3) 2. BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

1.1.3

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber können ausnahmsweise dann zugelassen werden, wenn sie dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 (3) 1. BauNVO).

Darüber hinaus gelten als weitere Voraussetzungen für eine mögliche Zulässigkeit einer Wohnnutzung :

- Beschränkung der maximal zulässigen Wohneinheiten im Geltungsbereich des Bebauungsplan auf maximal „drei“ Stück

- Beschränkung der zulässigen Wohn- und Nutzfläche der Wohnung bzw. der Wohnungen im Geltungsbereich auf insgesamt 400 m²

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

2.1. Gebäudehöhe

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist der Planvorlage zu entnehmen.

Die Gebäudehöhe ist definiert als die obere Dachbegrenzungskante (OK First bzw. OK Attika). Als Bezugspunkt gilt der tiefste Punkt des an die bauliche Anlage angrenzenden Betriebsgeländes.

Für Silos, Aufzüge, Kamine, Kranbahnen, Filteranlagen u. ä. können im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden.

Die Oberkante von Werbeanlagen darf die festgesetzte, nicht zu überschreitende Firsthöhe der Gebäude um maximal 1,50 m überschreiten.

2.2. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

2.2.1

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Fläche des Gewerbegebietes, zuzüglich der nachfolgend genannten Grünfläche maßgebend :

- Grünfläche, die als „Ausgleichsmaßnahme Nr. 3“ ausgewiesen ist

2.2.2

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der im § 19 (4) 1. BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

3. Bauweise (§ 9 (1) 2. BauGB)

Im Baugebiet wird die „abweichende Bauweise“ (§ 22 (4) BauNVO) festgesetzt. Diese ist definiert als die „offene Bauweise“ (§ 22 (2) BauNVO) mit der Abweichung, dass Gebäudelängen bis 150,00 m zulässig sind.

4. Flächen für Nebenanlagen und Garagen (§ 9 (1) 4. BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) 14. BauGB)

Das von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser ist auf der gewerblichen Baufläche über bewachsene Bodenzonen zur Versickerung zu bringen.

Sickerschächte und Rigolen sind nicht zulässig.

Ebenfalls nicht zulässig ist die Versickerung von Niederschlagswasser auf den als „Ausgleichsmaßnahme Nr. 1“ und „Ausgleichsmaßnahme Nr. 2“ festgesetzten Grünflächen.

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

Die ausgewiesenen Flächen sind von Versiegelungen und baulichen Anlagen jeglicher Art, ausgenommen der unter der Ziffer 3.2. der Örtlichen Bauvorschriften genannten Einfriedigungen, freizuhalten.

7. Flächen und Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20. BauGB)

7.1

Auf den in der Planvorlage dargestellten Flächen sind die nachfolgend genannte und im Umweltbericht beschriebenen Ausgleichs-Maßnahmen durchzuführen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen :

- „Ausgleichs-Maßnahme Nr. 1“
Umwandlung der Gehölz-Sukzession in Sandrasen
- „Ausgleichs-Maßnahme Nr. 2“
Umwandlung des Brombeer-Gestrüpps in Sandrasen
- „Ausgleichs-Maßnahme Nr. 3“
Umwandlung der Nadelgehölz-Hecke in eine frei wachsende Laubgehölz-Hecke

Auf den einzuhaltenden Mindestabstand von 2,50 m zu der im unmittelbar angrenzenden Fuß- und Radweg verlegten Gasleitung wird verwiesen.

7.2.

Zur Minimierung des Eingriffes in die einzelnen Schutzgüter sind bei Baumaßnahmen im Plangebiet folgende Maßnahmen durchzuführen bzw. Vorgaben zu berücksichtigen :

- Bei allen Erdarbeiten ist der ausgehobene Oberboden in einem nutzbaren Zustand zu erhalten, zu sichern, fachgerecht in Mieten zwischenzulagern und anschließend wiederzuverwerten.
- Um der Verminderung der Grundwasserneubildungsrate und des Retentionsvermögens entgegenzuwirken, ist das unbelastete Niederschlagswasser z. B. von Dachflächen gemäß der Ziffer 6. dieser Festsetzungen in Versickerungsmulden einzuleiten und dem Grundwasser zuzuführen.

7.3.

Für die Beleuchtung von Außenanlagen sind ausschließlich insektenfreundliche Natrium-Dampflampen oder Leuchtmittel mit einer vergleichbaren Schutzwirkung zu verwenden.

7.4. Maßnahmen zur Aufwertung, Pflege und Sicherung des auf dem Flurstück Nr. 3454/2 vorhandenen Biotops

Auf der im Süden des Geltungsbereiches ausgewiesenen Fläche sind Gebäude, Nebenanlagen und Versiegelungen jeglicher Art unzulässig.

Die Fläche ist entsprechend des Pflegekonzeptes vom Oktober 2020, welches ein gesonderter Bestandteil der Begründung ist, aufzuwerten, dauerhaft als Biotop „Sandrasen“ zu erhalten und entsprechend den Vorgaben zu pflegen.

8. Leitungsrecht (§ 9 (1) 21. BauGB)

Auf den Flächen, die mit einem Leitungsrecht belegt sind, sind bauliche Anlagen – ausgenommen zulässiger Aufschüttungen (keine Stützmauern), transparente Einfriedigungen, Ausstellungs-, Abstell- und Lagerplätze sowie PKW-Stellplätze – unzulässig.

9. Pflanzgebot (§ 9 (1) 25.a BauGB)

Auf der im Lageplan gekennzeichneten Fläche sind die nachfolgend genannten Anpflanzungen vorzusehen :

▪ **PFG 3a – Anpflanzung einer Laubgehölz-Hecke**

Als Eingrünungs-Maßnahme ist innerhalb des gekennzeichneten Bereiches ein weitestgehend geschlossener baumheckenartiger Gehölzbestand zu entwickeln.

Zu verwenden sind gebietsheimische Baum- und Straucharten gemäß Pflanzliste mit feldheckenartigem Aufbau. Dabei beträgt der Pflanzabstand zwischen den Bäumen 10,00 m bis 12,00 m.

Die Gehölze sind zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang entsprechend Pflanzliste zu ersetzen. Zur Pflege werden die Strauchgehölze im 15-jährigen Turnus abschnittsweise auf den Stock gesetzt.

▪ **PFG 3b – Umbau des Nadelgehölz-Bestandes in eine frei wachsende Laubgehölz-Hecke**

Als Eingrünungs-Maßnahme sind innerhalb des gekennzeichneten Bereiches der Nadelgehölz-Bestand zu roden und ein weitestgehend geschlossener baumheckenartiger Gehölz-Bestand zu entwickeln. Zu verwenden sind gebietsheimische Baum- und Straucharten gemäß Pflanzliste mit feldheckenartigem Aufbau. Dabei beträgt der Pflanzabstand zwischen den Bäumen 10,00 m bis 12,00 m.

Die Gehölze sind zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang entsprechend Pflanzliste zu ersetzen. Zur Pflege werden die Strauchgehölze im 15-jährigen Turnus abschnittsweise auf den Stock gesetzt.

Pflanzliste

Großkronige Bäume

Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde

Klein- und mittelkronige Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Hänge-Birke

Qualitäten : Heister, 1 x v. oB., Höhe 100 cm bis 150 cm

Heimische Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gewöhnlicher Hasel
Euonymus europaeus	Gewöhnliches Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Echte Hunds-Rose
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix rubens	Fahl-Weide
Salix triandra	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Virburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Qualitäten : Sträucher, mindestens 1 x verpflanzt, Höhe 60 cm bis 100 cm

B Hinweise

1. Artenschutz

- 1.1. Die Rodung der erforderlichen Gehölze ist nur im Zeitraum vom 1. November bis zum 31. Januar zur Vermeidung der Tötung von Fledermäusen und Brutvögeln sowie deren Entwicklungsformen zulässig.
- 1.2. Der Abriss von Gebäuden ist auf den Zeitraum vom 1. November bis 31. Januar zur Vermeidung der Tötung von Fledermäusen in Tagesverstecken und Brutvögeln sowie deren Entwicklungsformen zu beschränken.

2. Geologie

Im Plangebiet bilden pleistozäne Talablagerungen den oberflächennahen Baugrund. Die Schichten können lokal setzungsempfindlich und von geringer Standfestigkeit sein. Bei etwaigen geologischen Fragen wird eine ingenieurgeologische Beratung empfohlen.

3. Archäologie

Für den Fall, dass bei der Durchführung von Erdarbeiten bisher unbekannte archäologische Funde und Befunde entdeckt werden, sind diese dem Regierungspräsidium Karlsruhe umgehend zu melden. Die Fundstelle ist bis zu vier Werktagen nach der Fundanzeige unberührt zu belassen, wenn nicht eine Verkürzung der Frist vereinbart wird.

4. Industrieabwasser

Wasser, das durch den gewerblichen Gebrauch verunreinigt oder sonst in seinen Eigenschaften verändert ist, muss über die öffentliche Schmutz- oder Mischwasserkanalisation, ggf. über eine Abwasservorbehandlungsanlage der öffentlichen Abwasseranlage zugeführt werden.

Bei derartigen Abwasservorbehandlungsanlagen ist die Zustimmung des Landratsamts Karlsruhe, Amt für Umwelt und Arbeitsschutz, im Rahmen von Genehmigungsverfahren (z. B. nach Baurecht, Wasserrecht oder Bundesimmissionsschutzgesetz) einzuholen.

Hinweis

Zum 01.08.2017 wurde die VAWS durch die AwSV (Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) ersetzt. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind die Anforderungen der AwSV einzuhalten. Hier werden auch besondere Anforderungen an Erdwärmesonden und -kollektoren, Solarkollektoren und Kälteanlagen und an unterirdische Ölkabel- und Massekabelanlagen gestellt.

Aufgestellt : Sinsheim, 02.12.2020 – 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

Stefan Martus, Bürgermeister

Architekt