Teil B - Planungsrechtliche Festsetzungen

Baugesetzbuch (BauGB)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
Gemeindeordnung Baden-Württemberg (GemO)
i.d.F. vom 24.07.2000 (GBl. S. 582, ber. 698), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2009 (GBl. S. 185) mit Wirkung vom 01.01.2009 (rückwirkend) bzw. 09.05.2009
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 2253)

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

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

- **Gewerbegebiet** gem. § 8 BauNVO
- **Einzelhandelsbetriebe** mit den nachfolgend aufgeführten Sortimenten sind unzulässig:

  Nahrungs- und Genussmittel
  Reformwaren
  Papier- und Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher
  Spielwaren und Bastelartikel
  Drogeriewaren, Apothekerwaren
  Schnittblumen
  Bekleidung
  Schuhe, Lederwaren
  Hausrat, Glas/Porzellan/Keramik
  Uhren, Schmuck
  Fotowaren
  Optik, Hörgeräte
  (Quelle: GMA – Empfehlung auf Grundlage der erhobenen Standortverteilung 2006)

- **Ausnahmsweise** ist der Verkauf in Verbindung mit produzierendem Gewerbe oder Handwerksbetrieben bis zu einer Verkaufsflächengröße von max. 200 m² je Betrieb zulässig.
- **Vergnügungsstätten** gem. § 8 (3) Nr. 3 BauNVO sind unzulässig
- **Betriebsbezogene Wohnungen** gem. § 8 (3) Nr. 1 BauNVO sind nur im Teilbereich A ausnahmsweise zulässig (siehe zeichnerischen Teil). Sie sind nur im baulichen Zusammenhang mit den Betriebsgebäuden zulässig. Die Wohnnutzung darf nur zugleich mit oder nach der Aufnahme der gewerblichen Nutzung erfolgen und ist nur solange zulässig, wie die zugehörige gewerbliche Nutzung ausgeübt wird.

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

- Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die maximal zulässigen Gebäudehöhen sowie die Grundflächen- und Baumassenzahl gemäß Eintrag in den Nutzungsschablonen des zeichnerischen Teils.

- **Die maximal zulässige Gebäudehöhe** ist das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut. Bezugspunkt ist die Oberkante der Achse der erschließenden Straße in Grundstücksmitte. Bei Eckgrundstücken ist jeweils der höher liegende Bezugspunkt maßgebend.
- **Mit untergeordneten technisch oder funktional bedingten Bauteilen** darf die Gebäudehöhe ausnahmsweise um bis zu 5,00 m überschritten werden, sofern die Grundflächen solcher Bauteile je Gebäude insgesamt nicht mehr als 10 % der überbaubaren Fläche des Grundstücks einnehmen. Die zulässige Höhe von Werbeanlagen wird in den örtlichen Bauvorschriften geregelt.
- **Durch Aufbauten für regenerative Energienutzung** darf die Gebäudehöhe um maximal 2,00 m überschritten werden

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

- **abweichende Bauweise**. In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei innerhalb der überbaubaren Flächen Gebäudelängen über 50,00 m zulässig sind.
- **Überbaubare Grundstücksflächen** werden durch Baugrenzen bestimmt.
- **Die Errichtung von Versorgungsanlagen** gem. § 14 (2) BauNVO ist ausnahmsweise auch auf nicht überbaubaren Flächen zulässig.

4 Flächen für Carports, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nrn. 4 und 11 BauGB)

- **Carports, Garagen und Nebenanlagen** i.S.d. § 14 (1) BauNVO - ausgenommen Werbeanlagen, Einfriedungen sowie offene Stellplätze und erforderliche Zugänge und Zufahrten - sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5 Anschluss der Grundstücke an öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nrn. 11, 26 BauGB)

Auf Privatgrundstücken sind folgende Maßnahmen zu dulden:

- Der zur Befestigung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderliche Hinterbeton,
- die zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlichen Böschungen sowie
- die Straßenbeleuchtung (Masten einschließlich Betonfundament)
- Je Grundstück sind max. 2 Grundstückszufahrten mit einer Breite von max. 7,50 m zulässig. Im Bereich von öffentlichen Stellplätzen dürfen die Grundstückszufahrten einen Mindestabstand von 20,00 m nicht unterschreiten.

6 Grünordnung (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Öffentliche Grünflächen

- Der im Bebauungsplan entlang der Landesstraße 560 als öffentliche Grünflächen gekennzeichnete Geländestreifen ist als Extensivrasen zu begrünen und auf Teilflächen mit Hecken, Feldgehölzen oder mit einer Baumreihe zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Im Bereich des 30,00 m-Waldabstandes zum Hardtwald ist auf dem öffentlichen Geländestreifen in einer Breite von 15,00 m innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes durch Ansaat oder Erhalt geeigneter Bestände ein magerer Gras-Kraut-Saum anzulegen und durch einmalige Mahd/Jahr zu entwickeln.
- Die Extensivrasen- und Gras-Kraut-Saum-Bestände dürfen nicht gedüngt werden. Zur Gewährleistung der angestrebten artenreichen Vegetation ist nach der Mahd das Mähgut abzuräumen.
- Entlang der Grenze zu den privaten Grundstücken sind Heckenabschnitte von 10,00 – 12,00 m Länge anzulegen aus heimischen Laubgehölzen gem. Vorschlagsliste Sträucher

/ Hecken. Zwischen den Heckenabschnitten ist die Grünfläche als Gras-Kraut-Saum zu entwickeln.

Erhalt von Bäumen und Gehölzbeständen:

- Das besonders geschützte Biotop gem. § 32 NatSchG BW auf der Nord-Böschung der Brückenrampe in Richtung Blankenloch ist insgesamt zu erhalten.
- Die im zeichnerischen Teil dargestellten Standorte mit Erhaltungsgebot für Bäume und Gehölzbestände sind einzuhalten. Vor Durchführung der Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob zum Schutz der Bäume Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920, gegebenenfalls Schutzzäune, für die Dauer der Bauarbeiten vorzusehen sind. Die Baustelleneinrichtung ist entsprechend zu planen.
- Beschränkung der Durchführung der Rodung möglichst auf die Winterzeit von Oktober bis Februar.

Maßnahmen zur Anpflanzung von Sträuchern / Pflanzgebot:

- Auf den Privatgrundstücken mit einer Grenze zu den öffentlichen Grünflächen entlang der L560 sind entlang der Gebietsaußengrenze, Hecken aus Laubgehölzen anzupflanzen (siehe Vorschlagsliste Sträucher/Hecke). Die Lage und der Umfang der Pflanzungen sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Planzeichen und Benennung des Pflanzgebotes (Pfg 1) bestimmt.
- Bei dem eingetragenen Pflanzgebot parallel zum Waldrand – (Pfg 2) – sind auf einem privaten Grünstreifen von 7,00 m Breite, Sträucher, beziehungsweise Hecken zu pflanzen, die anteilig 50 % der Fläche dieses Grünstreifens umfassen. Dieses Pflanzgebot kann durch einen durchgehenden Heckenstreifen von 3,50 m Breite oder durch Strauchgruppen im gleichen Flächenumfang erfüllt werden. Zu pflanzen sind Laubgehölze gemäß Vorschlagsliste Sträucher/Hecke. Auf den restlichen Flächen des Grünstreifens sind die unbebauten Bereiche gärtnerisch anzulegen und zu begrünen.
  Die Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Zur Pflege sind die Strauchpflanzungen circa im Abstand von 8 bis 10 Jahren abschnittsweise zurück zu schneiden.
- Eventuell ausgefallene Pflanzen sind innerhalb einer angemessenen Frist zu ersetzen!

Maßnahmen zur Anpflanzung von Bäumen / Pflanzgebot:

- Auf den bebaubaren Grundstücken sind je angefangene 600 Quadratmeter Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Sofern der Standort im Plan nicht eingezeichnet ist, kann er frei gewählt werden. Es sind Hochstammbäume gemäß Vorschlagsliste Bäume zu pflanzen. Die Standorte für Baumpflanzungen sind einzuhalten. Bei Überschneidungen mit Leitungsrechten oder bei sonstigen nicht vermeidbaren Hinderungsgründen dürfen die Baumstandorte verschoben werden. Die Anzahl der Pflanzgebote ist dennoch umzusetzen.
- Im Bereich der Parkierungsflächen sind Hochstammbäume zwischen den Stellplatzreihen als Baumreihen anzupflanzen (siehe Vorschlagsliste Bäume). Die Standorte der Baumpflanzungen sind in bepflanzte Grünstreifen, kombiniert mit Entwässerungsmulden für die Stellplatzentwässerung, einzubeziehen. Die Standorte für Baumpflanzungen und Pflanzstreifen werden im Rahmen der Bauantragspläne festgelegt.
- Entlang der Landesstraße 560 sind auf der festgesetzten Grünfläche, Hochstammbäume als lockere Baumreihe anzupflanzen. Abstände zu den Fahrbahnrändern sowie zu Leitungstrassen sind zu beachten. Zur Artenauswahl und zu den Pflanzqualitäten: siehe Vorschlagsliste Bäume
- Bei Baumpflanzungen an Standorten, deren Durchwurzelungsbereich begrenzt ist (z.B. an Plätzen oder Straßen), muss die offene, begrünte Fläche mindestens 6 qm betragen. Der

durchwurzelbare Raum muss eine Grundfläche von mindestens 16 qm besitzen und sollte mit wasserdurchlässigen Belägen ausgestattet werden (siehe DIN 18916, Pflanzarbeiten).

- Alle Pflanzungen sind spätestens ein halbes Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlagen durchzuführen. Die Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu pflanzen und vom Grundstückseigentümer / -nutzer zu pflegen und zu erhalten.
- Eventuell ausgefallene Pflanzen sind innerhalb einer angemessenen Frist zu ersetzen!
- Für die Gehölzanpflanzungen sind Arten der folgenden Liste auszuwählen:

VORSCHLAGSLISTE BÄUME: (nur Hochstammbäume zulässig):

Pflanzqualität STU 14/16 cm (Stammumfang in 1,00 m Höhe), Stammhöhe bis zum Kronenansatz: mind. 2,20 m

Klein- und mittelgroßkronige Hochstammbäume

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Kirschbaum	Prunus avium ‚Plena'
Esche, Sorte Raywood	Fraxinus angustifolia ‚Raywood'

Großkronige Hochstämme:

Auf öffentlichen Grünflächen und entlang der Straßen:

Linde	Tilia cordata
Traubeneiche	Quercus petraea
Nussbaum	Juglans regia
Esche	Fraxinus excelsior

Im Bereich der Parkierungsanlagen

Traubeneiche	Quercus petraea
Rot-Eiche	Quercus rubra
Straßen-Akazie	Robinia pseudacacia ‚Monophylla'
Baumhasel	Corylus corluna
Platane	Platanus acerifolia

VORSCHLAGSLISTE STRÄUCHER / HECKEN :

Feldahorn	Acer campestre
Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Liguster, Rainweide	Ligustrum vulgare
Gem. Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Wildrose: Feldrose	Rosa arvensis
Wildrose: Hundsrose	Rosa canina
Gem. Faulbaum	Rhamnus frangula
Vogelbeere, Eberesche	Sorbus aucuparia
Salweide	Salix caprea

Auf die Verwendung gesicherter gebietsheimischer Pflanzen ist zu achten. Die Herkunft der Pflanzen ist über Lieferschein bzw. Rechnung oder sonstige Belege schriftlich nachzuweisen.

(Hinweis: Der Verzehr von Pflanzenteilen oder von Früchten einiger der vorgeschlagenen Gehölze kann zu Unverträglichkeiten oder gar Vergiftungen führen.)

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

7.1 Bodenschutz / Verwendung des Bodenabtrags

- Die bei den Baumaßnahmen anfallenden Bodenmassen sind primär auf den Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans und darüber hinaus möglichst weitgehend im Gemeindegebiet wieder zu verwenden. Auf allen öffentlichen und privaten Grünflächen wird ein zusätzlicher Auftrag von Oberboden in einer Stärke von 20 cm durchgeführt.
- Die belebte Oberbodenschicht ist hierzu vor den Baumaßnahmen fachgerecht separat abzutragen und, sofern nicht sofort unterzubringen, seitlich in Bodenmieten zwischen zu lagern (vgl. DIN 18915).
- Nicht für befestigte Flächen vorgesehene Grün- und Grundstücksflächen sind, zur Vermeidung von Verdichtungen, während der gesamten Bauzeit vor dem Befahren mit Baumaschinen zu schützen.
- Durchführung einer Kalkung auf 48 ha des Staatswaldes auf der Gemarkung Friedrichstal

7.2 Externe Kompensationsmaßnahmen

- Bepflanzungsmaßnahme zur Aufforstung von Grundstücken im Gewann Speyer-Lache, Gemarkung Stutensee-Friedrichstal:
  Aufforstung als Mischwald mit Traubeneiche, Hainbuche, Nadelhölzern; Ausbildung eines gestuften Waldtraufs aus einer mehrreihigen Strauchpflanzung (einheimische Straucharten) sowie mit niederwüchsigen Bäumen und Wildobstgehölzen.
  Lage: östlich und nördlich angrenzend an Staatswald Distr. Vorsenz, sowie an Gelände Wasserwerk Friedrichstal mit Wiesenflächen, Lgb.-Nr. 2520 und 2524 (1606/21, 1606/11, 1606/3 teilweise); Gewann Speyer-Lache Gemarkung Friedrichstal; Teilfläche; Flächengröße: circa 4,9 ha.
  Heutiger Zustand: Ackerfläche, intensiv;
  Angestrebter Endzustand: Mischwald, mittlerer Standorte mit vorgelagerter Traufe.

7.3 Vermeidungsmaßnahmen zum Artenschutz

- Zur Vermeidung einer Tötung und nachhaltigen Störung geschützter Tierarten ist die Rodung möglichst auf die Winterzeit von Oktober bis Februar zu beschränken.

Maßnahme zur Schaffung und Erhaltung von Ersatzlebensraum für Vögel, Eidechsen und Insekten

- Aufforstungen mit Waldsaum – Strauchpflanzungen mit zusätzlichem kräuterreichem Saum - am Wasserwerk „Speyer Lache“ als Ersatz-Lebensraum für die betroffenen heckenbewohnenden Vogelarten entwickeln.
- Der Waldsaum entlang des Hardtwaldes, insbesondere auch westlich des Gewerbegebietes „Süd II“, ist als trocken-warmer Gras-Kraut-Saum mit einzelnen Gebüschen (bevorzugt Dornensträucher) zu entwickeln und dauerhaft durch jährliche Mahd im September zu unterhalten.

Maßnahme zur Erhaltung von Lebensraum für Feldlerche

- Zur Vermeidung des Verlustes des Lebensraumes von Feldlerchen sind jährlich regelmäßig die Anlage von vier „Lerchenfenstern“, - dies sind bewusst angelegte Fehlstellen im Winter- oder Sommergetreide - durchzuführen. Die Art der Anlage sowie die Entschädi-

gung für Aufwand und Ertragsausfall für den Landwirt sind mit einem Landwirt vertraglich zu vereinbaren. Es sind zwei Lerchenfenster pro ha mit einer Größe von jeweils ungefähr 20 m² im weiteren Umfeld auf Gemarkung Blankenloch vorzusehen.

Maßnahme zu Umsiedelung der Population von Zauneidechsen

- Es sind vor Beginn der Erschließung die Individuen der betroffenen Population abzufangen und auf den neuen Standort auf den neu angelegten Sanddünen, südlich von Friedrichstal anzusiedeln. Der Zeitraum für die Umsiedlungsaktion ist auf April-Mai oder im September zu terminieren.
- Die Rohbodenflächen der neu angelegten Sanddünen sind für die Ansiedlungsaktion zuvor mit kleinen Steinhaufen sowie mit Totholz (Baumstubben und Stämme) als Sonnenplätze und Verstecke zu ergänzen und aufzuwerten.

Vermeidungsmaßnahme zur Schonung der gefährdeten Insektenarten

- Verwendung von besonderen Außenleuchten für die Ausleuchtung der Wege und Parkplätze mit nach unten gerichtetem Leuchtfeld, ohne Ausstrahlung in die Umgebung; möglichst Ausrüstung mit Bewegungsschaltung für eine Begrenzung der Leuchtzeit auf den tatsächlichen Bedarf.
- Für die Bestückung der Straßen- und Außenbeleuchtung sind Lampen zu verwenden, die keine Fallenwirkung bezüglich Insekten darstellen.

8 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Die festgesetzten Ausgleichsflächen und -maßnahmen werden den durch die Herstellung der Verkehrsflächen sowie durch die Bebauung der Baugrundstücke verursachten Eingriffen zugeordnet (Sammelzuordnung). Die externen Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend den Ausführungen des Umweltberichtes umzusetzen.

9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die im Umweltbericht, Ziffer 9.2 formulierten Maßnahmen zur Überwachung der Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen sind zu berücksichtigen und umzusetzen.