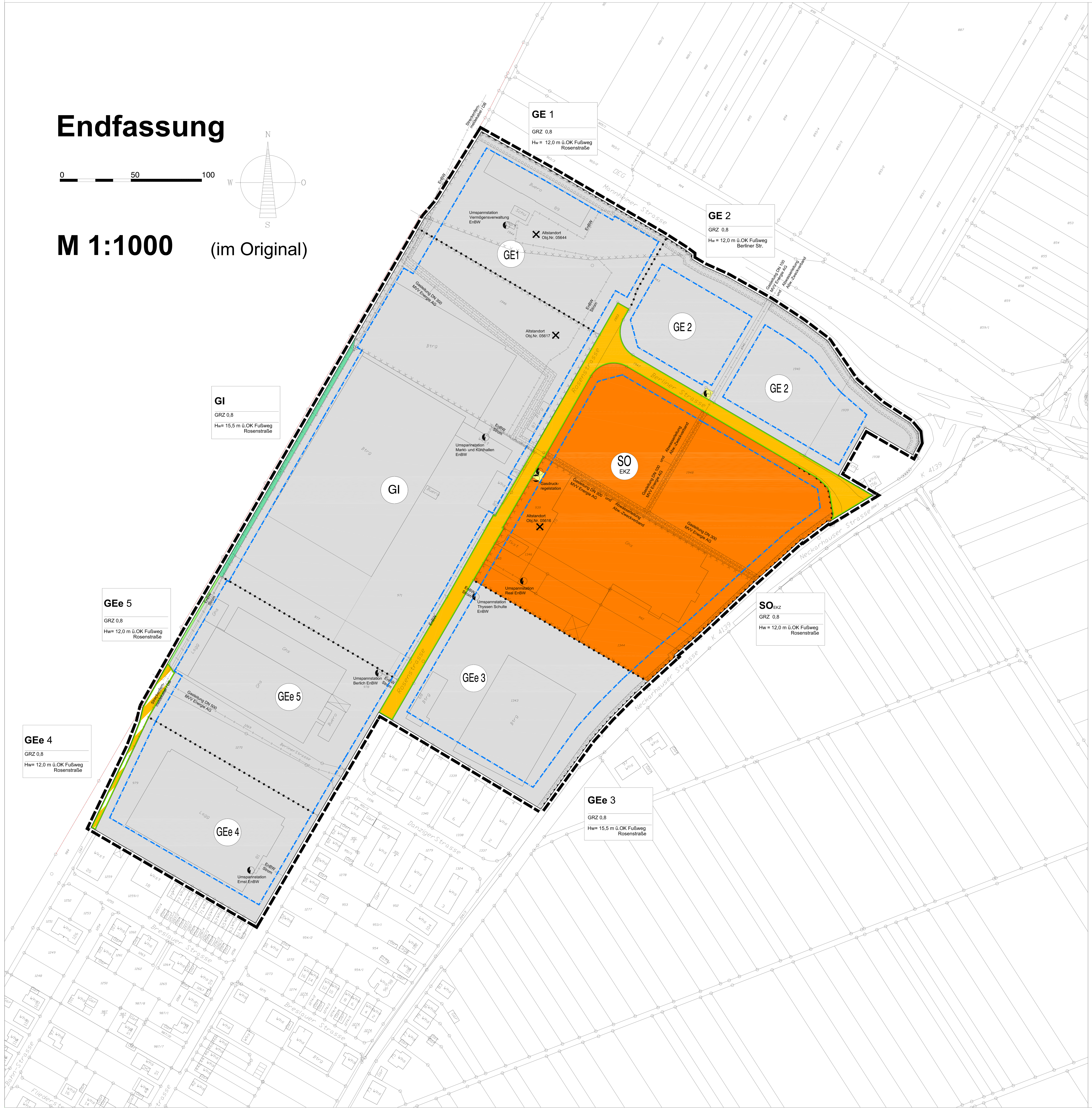
Bebauungsplan *"Neuordnung Im Berlich"* der Gemeinde **Edingen-Neckarhausen**

Endfassung

17. / 18. Dezember 2008



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- GE — *Gewerbegebiet*
- GI — *Industriegebiet*
- GE 1 — *Bezeichnung der Teilflächen des Gewerbegebiets*
- GEe 4 — *Bezeichnung der "eingeschränkten" Gewerbegebietsflächen*
- SO EKZ — *Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmung "Einkaufszentrum"*

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ 0,8 — *Grundflächenzahl, hier 0,8*
- Hw = 12,0 m ü.OK Fußweg — *Höhe baulicher Anlagen, hier: maximale Wandhöhe, hier: 12,0 m mit Bezugspunkt, hier: Oberkante Fußweg*

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

- *Überbaubare Grundstücksfläche*
- *Baugrenze*
- *Nicht überbaubare Grundstücksfläche*

Verkehrsflächen

- *Straßenverkehrsflächen*
- *Straßenbegrenzungslinie*
- *Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung*
- *Bereich ohne Ein- und Ausfahrt*

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

- *Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen*
- *Elektrizität*
- *Gasregelstation*

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- *unterirdische Versorgungsleitung bzw. Abwasserleitung im Plan: Angabe der Art der Leitung und des Leitungsträgers*

Grünflächen

- *Grünflächen, privat Zweckbestimmung: Schutzgrün*
- *Grünflächen, öffentlich Zweckbestimmung: Verkehrsgrün*

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- *Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*

Sonstige Planzeichen

- *Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen*
- Obj.Nr. 05644 — *Kennzeichnung von Altstandorten gem. Bodenschutz- u. Altlastenkataster mit Objektnummer, hier: 05644*
- *Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes*
- *Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes*
- 22 — *Bemaßung*
- *Gemarkungsgrenze*
- *Nebengebäude*
- *Hauptgebäude*
- *Flurstück*
- 12/3 — *Flurstücksnummer*
- *Ergänzung Baubestand (nicht amtlich)*

Nutzungsschablone

GE	Art der baul. Nutzung
GRZ 0,8	Grundflächenzahl
Hw= 12.0 m ü.OK Fußweg	Höhe baulicher Anlagen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)

Für den zu bebauenden Bereich des Plangebietes werden

- ein Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO,
- ein Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO sowie
- ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum" gemäß § 11 BauNVO

festgesetzt.

1.1 Gewerbegebiet GE (§ 8 BauNVO)

Das im Bebauungsplan festgesetzte Gewerbegebiet (GE) dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Unter Anwendung des § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO zur Gliederung und Modifizierung von Baugebieten werden für das Gewerbegebiet, bestehend aus den Teilflächen GE 1 bis GE 5, folgende Festsetzungen getroffen:

a. Regelungen zum Einzelhandel

Teilflächen GE 1 und GE 2

- Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO im Sinne von Gewerbebetrieben aller Art allgemein zulässigen eigenständigen Einzelhandelsbetriebe, die dem Verkauf von zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Waren gemäß der untern angeführten Liste an Endverbraucher dienen, sind unzulässig.

  Ausgenommen von dieser Regelung ist der Verkauf von Waren, die in einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb hergestellt, ver- oder bearbeitet oder repariert werden.

Teilflächen GEe 3 und GEe 4

- Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO im Sinne von Gewerbebetrieben aller Art allgemein zulässigen eigenständigen Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig, wenn sie als Kernsortiment nicht zentrenrelevante Waren anbieten; lediglich als Randsortiment dürfen auch zentren- und nahversorgungsrelevante Waren geführt werden. Der Anteil dieser Waren darf allerdings 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten. Eine Auflistung von zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Waren ist der nachstehenden Sortimentsliste zu entnehmen.

  Ausgenommen von dieser Regelung ist der Verkauf von Waren, die in einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb hergestellt, ver- oder bearbeitet oder repariert werden.

Teilfläche GEe 5

- Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO im Sinne von Gewerbebetrieben aller Art allgemein zulässigen eigenständigen Einzelhandelsbetriebe dürfen keine nahversorgungsrelevanten Waren anbieten. Eine Auflistung der nahversorgungsrelevanten Waren enthält die unten beigefügten Sortimentsliste.

  Ausgenommen von dieser Regelung ist der Verkauf von Waren, die in einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb hergestellt, ver- oder bearbeitet oder repariert werden.

Sortimentsliste

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Neuordnung Im Berlich" wird folgende Sortimentseinteilung vorgenommen:

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
▪ Bücher, Zeitungen, Zeitschriften ▪ Schreibwaren, Papier, Bastelbedarf, Bürozubehör (ohne Büromöbel) ▪ Bekleidung, Lederwaren, Schuhe ▪ Baby-/Kinderartikel ▪ Kunstgewerbe / Geschenkartikel ▪ Kunst / Antiquitäten ▪ Unterhaltungselektronik, Computer, Hifi, Elektroartikel/ Leuchten ▪ Fotoartikel, Optik ▪ Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien ▪ Musikalien, Musikinstrumente ▪ Uhren, Schmuck ▪ Spielwaren, Sportartikel ▪ Zooartikel, Tiernahrung	▪ Möbel (Büro-/Küchenmöbel, Sanitär-, Badeeinrichtungen etc.) ▪ Teppiche, sonstige Bodenbeläge, Tapeten ▪ Elektrogroßgeräte („Weiße Ware"), Herde, Öfen ▪ Baumaterialien, Heimwerkerzubehör, Werkzeuge, Maschinen ▪ Gartenpflanzen und Pflanzenzubehör ▪ Gartengeräte, Gartenmöbel ▪ Großteilige Camping- und Sportgeräte (z.B. Boote, Fitnessgeräte) ▪ Kfz-Zubehör, Fahrräder, Fahrradzubehör
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
▪ Lebensmittel, Getränke, ▪ Drogerie und Kosmetik ▪ Haushaltswaren	

b. Regelungen aus Gründen des Schallschutzes

Teilflächen GEe 3, GEe4 und GEe 5

- Zulässig sind nur solche Gewerbebetriebe, die das Wohnen oder eine hinsichtlich ihrer Störanfälligkeit gegen Emissionen vergleichbare Nutzung nicht wesentlich stören. Bei diesen Teilflächen handelt es sich damit um „eingeschränkte Gewerbegebietsflächen" und sind daher zusätzlich mit „e" gekennzeichnet.
- Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen sind unzulässig.
- Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind unzulässig.

1.2 Industriegebiet GI (§ 9 BauNVO)

Das im Bebauungsplan festgesetzte Industriegebiet (GI) dient der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Unter Anwendung des § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO zur Gliederung und Modifizierung von Baugebieten wird für das Industriegebiet Folgendes festgesetzt:

- In dem Industriegebiet sind die nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen genehmigungsbedürftigen Anlagen im Sinne des § 4 BImSchG, die im einzelnen in der § 4 BImSchV und der 13. BImSchV bestimmt sind, unzulässig.
- Die nach § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO im Sinne von Gewerbebetrieben aller Art allgemein zulässigen eigenständigen Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig, wenn sie als Kernsortiment nicht zentrenrelevante Waren anbieten; lediglich als Randsortiment dürfen auch zentrenrelevante sowie nahversorgungsrelevante Waren geführt werden - der Anteil darf allerdings 10 % der Verkaufsfläche nicht überschreiten. Eine Auflistung von zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Waren kann oben Kap. I. 1.1.a entnommen werden.

  Ausgenommen von dieser Regelung ist der Verkauf von Waren, die in einem Gewerbe- oder Handwerksbetrieb selbst hergestellt, ver- oder bearbeitet oder repariert werden.

1.3 Sonstiges Sondergebiet „Einkaufszentrum" SO_{EKZ} (§ 11 BauNVO)

Das im Bebauungsplan festgesetzte sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum" dient insbesondere der Unterbringung eines SB-Warenhauses mit einer Verkaufsfläche (VK) von maximal 6.850 qm mit folgenden Ergänzungsnutzungen:

Mall (Erschließungsfläche für Kunden):	830 qm VK
Kleinflächige Einzelhandelsbetriebe und Läden (Shopzone):	470 qm VK
Bekleidungsfachmarkt:	3.640 qm VK

Im Sondergebiet „Einkaufszentrum" sind weiterhin folgende Betriebe und Anlagen zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe,
- Räume für freie Berufe.
- eine Tankstelle mit Waschanlage,
- ein Parkdeck (Parkpalette).

Aus Gründen des Lärmschutzes sind in dem festgesetzten sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum" nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche das nachfolgend angegebene Emissionskontingent (LEK) weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten:

- ❑ $L_{EK,tags}$ = 60 dB(A)/m²
- ❑ $L_{EK,nachts}$ = 45 dB(A)/m².

Die Emissionskontingente im Sinne der DIN 45691 (ehemals immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel) beschreiben die Schallabstrahlung in den oberen Halbraum. Sofern eine Immissionsermittlung außerhalb oder innerhalb des Plangebietes mit den Emissionskontingenten erfolgt, ist die Ausbreitungsberechnung ausschließlich unter Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung zu verwenden. Die außerhalb oder innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ermittelten Schallimmissionen sind bei freier Schallausbreitung im Plangebiet, das heißt ohne Berücksichtigung von Bebauung im Plangebiet zu ermitteln. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente tags und nachts erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung durch die Angabe einer Grundflächenzahl (GRZ) und der maximalen Wandhöhe baulicher Anlagen (Hw) getroffen.

2.1 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Als Bezugspunkt für die festgesetzte Wandhöhe dient die Oberkante des dem Baugrundstücks vorgelagerten Fußweges.

Als Wandhöhe gilt gemäß § 5 Abs. 4 LBO das Maß vom Schnittpunkt der Wand mit der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

2.2 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete (GE, GI und SO_{EKH}) wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

2.3 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete (GE, GI und SO_{EKH}) werden folgende Höhen baulicher Anlagen festgesetzt:

Baugebiet	Wandhöhe (Hw)	Bezugspunkt Oberkante Fußweg
Gewerbegebiet - GE 1	12,0 m	Rosenstraße
Gewerbegebiet - GE 2	12,0 m	Berliner Straße
Gewerbegebiet - GEe 3	15,5 m	Rosenstraße
Gewerbegebiet - GEe 4	12,0 m	Rosenstraße
Gewerbegebiet - GEe 5	12,0 m	Rosenstraße
Industriegebiet – GI	15,5 m	Rosenstraße
Sondergebiet – SO_{EKZ}	12,0 m	Rosenstraße

Eine Überschreitung der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen durch technische Gebäudeteile (z.B. Treppenhäuser, Aufzugsschacht, Anlagen für Klimatisierung) kann zugelassen werden.

Bei der Errichtung einer Parkpaletten darf die Oberkante der Brüstung des oberen Decks der Parkpalette eine Höhe von 4,5 m über dem für das jeweilige Baugebiet festgesetzten Bezugspunkt nicht überschreiten.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

Von der Möglichkeit der Beschränkung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen und Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 Abs. 5 BauNVO wird kein Gebrauch gemacht.

4. Unterirdische Ver-/Entsorgungsleitungen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Plangebiet verlaufen über private Grundstücksflächen folgende unterirdische Leitungen, von denen bestimmte Schutzabstände einzuhalten sind, für die außerdem Leitungsrechte zugunsten des Leitungsträgers eingetragen sind:

Versorgungsleitung	**Unterirdische Gasnieder-/ -hochdruckleitung**
Träger:	MVV Energie AG
Geh-/Fahr-/Leitungsrecht:	Eingetragen Zugunsten des Leitungsträgers
Schutzstreifen (beiderseits der Leitungsachse):	Gashochdruckleitung DN 300: 3,0 m Gashochdruckleitung bis DN 150: 2,0 m
Versorgungsleitung	**Unterirdische Energieversorgungsleitung**
Träger:	EnBW AG
Versorgungsleitung	**Unterirdische Abwasserleitung**
Träger:	Abwasser Zweckverband Unterer Neckar
Geh-/Fahr-/Leitungsrecht	Eingetragen Zugunsten des Leitungsträgers
Schutzstreifen (beiderseits der Leitungsachse):	Abwasserleitung: 2,0 m
Versorgungsleitung	**Unterirdisches Streckenfernmeldekabel**
Träger:	Deutsche Bahn AG

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

5.1 Oberflächengestaltung

Private Verkehrsflächen mit geringer Nutzungsintensität wie z.B. Fußwege, Platzflächen und PKW-Stellplätze sind, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, als teilversiegelte Flächen anzulegen; zulässig sind Pflasterbeläge mit einem Fugenanteil von mindestens 20 %, wassergebundene Wegedecken oder sonstige wasserdurchlässige Beläge. Eine zusätzliche Begrünung dieser Flächen wird empfohlen.

LKW-Stellplätze sowie sonstige Flächen, auf denen betriebsbedingte Verschmutzungen auftreten, die die Grundwasserqualität beeinträchtigen könnten, sind mit einem wasserundurchlässigen Belag zu versehen.

6. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. Nr. 25 a BauGB)

6.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der nördlichen und östlichen Plangebietsgrenze

Auf den privaten Grundstücken parallel zur Mannheimer Straße und zur Neckarhauser Straße sind straßenbegleitend je angefangene 15 m Straßengrundstücksfront ein mittel- bis großkroniger Baum 2. Ordnung sowie Sträucher im Abstand von 1,5 x 1,5 m anzupflanzen. Dabei sind standorttypische, heimische Baum- und Straucharten zu wählen. Eine Artenempfehlung ist unter Ziffer IV. Hinweise und Empfehlungen beigefügt.

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zwischen der Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze (Berliner Straße und Rosenstraße)

Mindestens 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze sind gärtnerisch anzulegen und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei sind Sträucher im Abstand von 1,5 x 1,5 m und je 100 m² anzupflanzender Fläche mindestens ein klein- bis mittelkroniger Baum 3. Ordnung anzupflanzen. Standorttypische, heimische Baum- und Straucharten können der Artenempfehlung (vgl. Ziffer IV. Hinweise und Empfehlungen) entnommen werden.

Anpflanzen von Einzelbäumen auf großflächigen Stellplatzanlagen

Auf großflächigen ebenerdigen Stellplatzanlagen ist pro 20 Stellplätze ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum 3. Ordnung anzupflanzen.

Begrünung von Dächern

Dachflächen mit Flachdach sowie flachgeneigte Dächer bis zu 15° zur Waagerechten sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Glasdächer, Dachflächen, die für die Nutzung erneuerbarer Ressourcen dienen sowie Flächen, die aus brandschutztechnischen Gründen aus anderen Materialien herzustellen sind.

Fassadenbegrünung

Fassadenabschnitte von Gebäuden mit einer Grundfläche von mehr als 200 qm, die keine Fenster, Tore oder transparente Bauteile aufweisen, sind mindestens auf 50 % ihrer Länge dauerhaft mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

Die Außenkonstruktionen von Parkpaletten mit Ausnahme der Fassadenabschnitte der Zufahrten und Zugänge sind dicht mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen.

Mindestanforderungen an Baum-, Strauch- und sonstige Anpflanzungen sowie Unterhaltungspflege

Für alle nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu pflanzenden Bäume und Sträucher werden folgende Mindestanforderungen festgesetzt:

Bäume 2. Ordnung:	Hochstamm,	3 x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm
Bäume 3. Ordnung:	Hochstamm,	3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm
Sträucher:		2 x verpflanzt, Größe 60-100 cm.

Zu verwenden sind heimische standortgerechte Laubarten. Empfohlen wird die Verwendung von Arten der Artenempfehlung unter IV. Hinweise und Empfehlungen.

Alle Anpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Gebäude auszuführen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind spätestens nach einem Jahr nachzupflanzen.

Baumscheiben sind mindestens 6 qm groß herzustellen. Eine Seite der Baumscheibe muss eine Mindestseitenlänge von 2 m aufweisen. Sie sind dauerhaft zu bepflanzen und gegen schädigende Einflüsse zu sichern.

6.2 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhaltung von Bäumen und Sträucher auf der privaten Grünfläche

Die auf der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckestimmung „Schutzgrünfläche" bestehenden Bäume und Sträucher sind zu erhalten. Im Falle des Abgangs sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. § 74 LBO)

1. Dachneigung

Die Dächer von Hauptgebäuden im Gewerbegebiet (GE1 bis GE5), im Industriegebiet (GI) sowie im Sondergebiet „Einkaufszentrum" (SO_{EKZ}) sind mit einer Dachneigung von maximal 30° zur Waagerechten auszuführen.

2. Einfriedung

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,20 m über der natürlichen Geländeoberfläche zulässig.

Unzulässig sind geschlossene Einfriedungen (z.B. in Form von Stein-, Metall- oder Holzwänden), d.h. die Zwischenräume müssen mindestens die Breite der festen Teile der Einfriedung haben.

III. Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 5 BauGB)

1. Altstandorte

Die untere Bodenschutzbehörde hat die Gemeinde Edingen-Neckarhausen darüber in Kenntnis gesetzt, dass folgende, im Bodenschutz- und Altlastenkataster des Rhein-Neckar-Kreises geführten Altstandorte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen:

- Objektnummer 05644: Altstandort Rhein-Pharma GmbH, Mannheimer Str. 89
- Objektnummer 05616: Altstandort Reifen- und Autoservice, Rosenstr. 70
- Objektnummer 05617: Altstandort Reifen- und Autoservice, Rosenstr. 87

Die Altstandorte sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans entsprechend gekennzeichnet.

IV. . Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Bauverbotszone und Baubeschränkungszone

Landesstraße L 637 und Kreisstraße K 4139

Gemäß Landesstraßengesetz dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m bei Landesstraßen (hier: L 637) und 15 m bei Kreisstraßen (hier: K 4139), jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden (sog. „Bauverbotszone", vgl. § 22 Abs. 1 StrG).

Gemäß Landesstraßengesetzt bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der unteren Verwaltungsbehörde, wenn bauliche Anlagen längs von Landesstraßen in einer Entfernung von bis zu 40 m und längs der Kreisstraße in einer Entfernung von bis zu 30 m jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen (sog. „Baubeschränkungszone", vgl. § 22 Abs. 2 StrG).

Ausnahmen zur Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der Bauverbotszone und der Baubeschränkungszone ergeben sich aus § 22 StrG.

IV. Hinweise und Empfehlungen

1. Niederschlagswasserversickerung

Es wird empfohlen, auf den privaten Baugrundstücken anfallendes, nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser, soweit wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen, auf den Baugrundstücken zu versickern.

Bei der Versickerung bzw. Teilversickerung von Niederschlagswasser ist die Verordnung des Ministeriums für Umwelt und Verkehr Baden-Württemberg über die dezentrale Beseitigung von Niederschlagswasser vom 22.03.1999 zu beachten. Nach dieser Verordnung wird Niederschlagswasser schadlos beseitigt, wenn es in Mulden mit mindestens 30 cm mächtigem bewachsenem Boden versickert wird. Die Mulden sind ausreichend zu dimensionieren. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes muss gegeben sein. Für die Versickerung in Gewerbe-, Industrie- und Sondergebieten ist beim Wasserrechtsamt eine Erlaubnis zu beantragen.

Die Bemessung und Planung der Versickerungsanlagen ist nach dem Regelwerk für Abwasser und Abfall der ATV 138 für „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Wasser" vorzunehmen.

Entsprechend den Anregungen des Wasserrechtsamts ist darüber hinaus zu berücksichtigen, dass Anlieferbereiche an die öffentliche Mischwasserkanalisation anzuschließen sind.

Bei der Materialwahl zur Dacheindeckung ist zu berücksichtigen, dass Metalle nicht unbeschichtet oder sonst unbehandelt eingesetzt werden sollen. Bestimmte Anteile der Dachinstallation können – je nach Umfang – von dieser Regelung ausgenommen werden.

2. Bodendenkmäler

Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und andere Funde, z. B. Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden. Diese sind nach § 20 DSchG unverzüglich einer Denkmalschutzbehörde oder der Gemeinde anzuzeigen.

Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern die Denkmalschutzbehörden nicht mit einer Verkürzung der Frist einverstanden sind.

3. Artenempfehlung

Die Verwendung nachfolgend aufgeführter heimischer, standortgerechter Arten wird empfohlen:

Bäume 2. und 3. Ordnung (Mittelgroße Bäume 12 -20 m Höhe)		*Sträucher und Heckenpflanzen*	
Acer campestre	Feldahorn	Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides „Emerald Queen"	Spitzahorn	Amelanchier lamarckii	Kupferfelsenbirne
Aesculus hippoca. „Pyramidalis"	Rosskastanie	Carpinus betulus	Hainbuche
Carpinus betulus	Hainbuche	Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus colurna	Baumhasel	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Juglans regia	Walnuss	Corylus avellana	Haselnuss
Prunus avium „Plena"	Veredelte Vogelkirsche	Crataegus laevigata	Zweigriffliger Weißdorn
Pyrus calleryana spec.	Stadtbirne in Sorten	Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Sorbus aucuparia	Eberesche	Euonymus europaeus	Gewöhnl. Pfaffenhütchen
		Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
		Lonicera xylosteum	Gewöhnlicher Heckenkirsche
		Prunus spinosa	Schlehe
		Rosa spec.	Verschiedene Wildrosen
		Salix spec.	Weiden
		Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
		Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
		Viburnum opulus	Wasserschneeball

4. Bodenverunreinigungen

Sollten bei 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. Wenn Bodenverunreinigungen festgestellt werden, darf erst nach vorheriger Prüfung der Schadstoffsituation eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser auf diesen Flächen erfolgen.

5. Versorgungsleitungen

Zur Vermeidung von Schäden an Versorgungsleitungen der **EnBW Regional AG** sollen Baufirmen vor der Durchführung von Baumaßnahmen entsprechende Lageplänen einholen und sich für die genaue Leitungsauskunft und Einweisung vor Ort mit dem Bezirkszentrum Ladenburg, Tel. (06203) 9506-11, rechtzeitig in Verbindung setzen.

Vor Baumaßnahmen im Bereich der Versorgungsleitungen der **MVV Energie AG** sind die aktuellen Bestandsunterlagen einzusehen. Bei Maßnahmen im Bereich der Gashochdruckleitungen ist die Abteilung MVV TB.T. (Tel. 0621 / 290 3872) und bei den Gasniederdruckleitungen die Abteilung MVV TB.V. (Tel. 0621 / 290 3513) zu verständigen. DVGW-Regelwerke, Arbeitsblatt G 463 und Arbeitsblatt 315 sind zu beachten.

Im Rahmen von Bauvorhaben ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien der **Deutschen Telekom AG** vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit der ungehinderte Zugang zu vorhandenen Telekommunikationslinien möglich ist. Bauausführenden sollen sich über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG beim Bauherrenbüro PTI 13, Mannheim, Tel. (0621)294-6107, informieren. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten.

Am Rande des Plangebiets verläuft teils außerhalb des Bahngeländes ein erdverlegtes Streckenfernmeldekabel der ***Deutschen Bahn AG***. Bei Erdbaumaßnahmen bzw. Neubaupflanzungen sind insoweit Informationen über die genaue Lage des Kabels einzuholen.

6. Nachbargrundstücke zum Bahngelände

Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 GBG vermieden wird und die Vorgaben des Nachbarrechts eingehalten sind. Die Pflanzung dar zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs gefährden. Alle Neupflanzungen im Nahbereich von Bahnanlagen müssen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entsprechen. Nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN VDE 0115 Teil 3, 1997-12 und DIN EN 50122-1) muss zwischen den vorhandenen Oberleitungen und Ästen von Bäumen oder Sträuchern jederzeit ein Abstand von mindestens 2,50 m eingehalten werden.

Es ist zu berücksichtigen, dass es im Nahbereich von Bahnanlagen zu Immissionen (z.B: Bremsstaub, Lärm, Erschütterungen und Beeinflussungen durch elektromagnetische Felder) aus dem Bahnbetrieb kommen kann.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB) durch den Gemeinderat Edingen-Neckarhausen	am 20. April 2005
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses Im Amtlichen Mitteilungsblatt der Gemeinde	am 04. Mai 2005
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) einschl. der Abfrage zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	
mit Schreiben	vom 10. Januar 2007
und der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme	innerhalb eines Monats
Billigung des Bebauungsplan-Vorentwurfes mit Begründung durch den Gemeinderat Edingen-Neckarhausen und **Beschluss zur Durchführung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens**	am 25. Juli 2007
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	
Bekanntmachung im Amtlichen Mitteilungsblatt der Gemeinde mit Angaben zum Ort und der Dauer der Auslegung sowie über vorliegende umweltbezogene Informationen	am 02. August 2007
Öffentliche Auslegung in der Zeit	vom 06. August 2007 bis 07. September 2007
Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) Einschl. der Abfrage zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	
mit Schreiben	vom 30. Juli 2007
und der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme	innerhalb eines Monats
Prüfung der zum Bebauungsplan-Vorentwurf eingegangen Stellungnahmen durch den Gemeinderat von Edingen-Neckarhausen	am 09. September 2008
Billigung des Bebauungsplan-Entwurfes mit Begründung durch den Gemeinderat Edingen-Neckarhausen und **Beschluss zur Durchführung der Auslegung**	am 09. September 2008
Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)	
Bekanntmachung im Amtlichen Mitteilungsblatt der Gemeinde mit Angaben zum Ort und der Dauer der Auslegung sowie Angaben über vorliegende umweltbezogener Informationen	am 02. Oktober 2008
Öffentliche Auslegung in der Zeit	vom 13. Oktober 2008 bis 12. November 2008
Unterrichtung der Behörden über die Offenlage	
mit Schreiben	vom 07. Oktober 2008
und der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme	bis 12. November 2008
Prüfung der zum Bebauungsplan-Entwurf eingegangen Stellungnahmen durch den Gemeinderat von Edingen-Neckarhausen	am 17. Dezember 2008
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB) Der Gemeinderat Edingen-Neckarhausen hat den Bebauungsplan „Neuordnung Im Berlich" bestehend aus zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, örtlichen Bauvorschriften und Begründung mit Umweltbericht als Satzung beschlossen. .... - Bürgermeister -	Edingen- Neckarhausen, den 17. Dezember 2008
Genehmigungsverfahren	*Entfällt, da der BPlan aus dem FNP entwickelt ist.*
Ausfertigungsvermerk Dieser Bebauungsplans „Neuordnung Im Berlich" stimmt mit dem Bebauungsplan des Satzungsbeschlusses vom 17. Dezember 2008 überein. .... - Bürgermeister -	Edingen- Neckarhausen, den 24. Januar 2009
Öffentliche Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)	
des Satzungsbeschlusses im Amtlichen Mitteilungsblatt der Gemeinde mit Angaben wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.	am 31. Januar 2009
Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan „Neuordnung Im Berlich" in Kraft. .... - Bürgermeister -	Edingen- Neckarhausen, den 31. Januar 2009

RECHTSGRUNDLAGEN

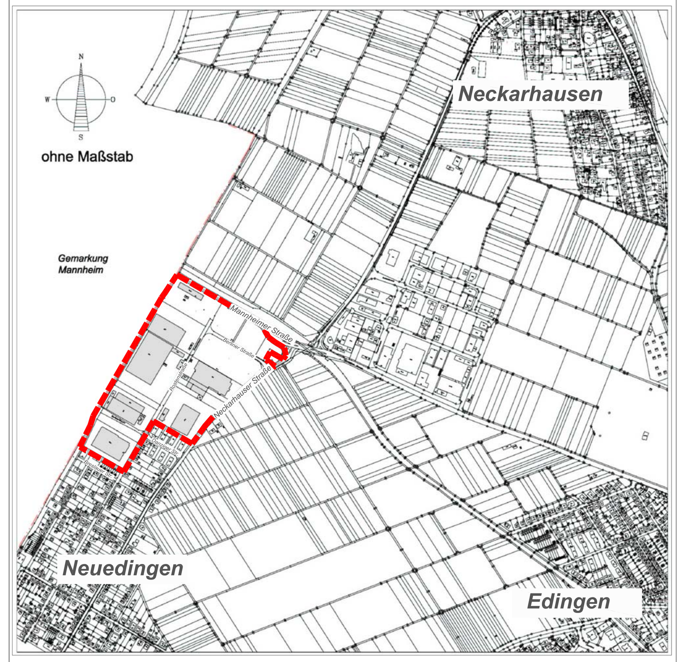
Folgende Rechtsgrundlagen sind für die Aufstellung des Bebauungsplans maßgeblich:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).
- **Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)** i. d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zul. geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV´90)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).

Bebauungsplan ***"Neuordung Im Berlich"***

der Gemeinde **Edingen-Neckarhausen**

ENDFASSUNG **17.12.2008 / 18.12.2008**



Erarbeitet durch: Plan+Consult Mitschang GmbH i.L. / Im Auftrag: der Gemeinde Edingen-Neckarhausen